

PROAKTIV

Flott leilighet i 4-mannsbolig

Med sentral og attraktiv
beliggenhet

ØYSTEIN MØYLAS VEG 7B



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- 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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Øystein Møylas veg 7B, 7031 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 62, bnr. 214, snr. 5 i Sameiet Øystein Møylas veg 7

Prisantydning: 4.750.000,-

Omkostninger: 131.740,-

Totalpris: 4.881.740,-

Kommunale avgifter: 15.387,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2011

Rom/soverom: 4/3

BRA: 96 m²

BRA-i: 90 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Tomt: 1294 m²

Felleskostnader pr. mnd.: ca. 1.600,-

Felleskostnader inkl.: Felles strøm, vedlikehold, bygningsforsikring og internett.

Energimerke: Energiklasse: GUL C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	28	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
42	48	100	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“En helt bekymringsfri prosess!”

“Takket være Mads, så ble salgsprosessen min helt bekymringsfri. Han tar seg alltid god tid, og tar deg gjennom hele prosessen fra A-Å. Veldig befriende som kunde å kunne overlate alt til Mads, og vite at det blir tatt hånd om på en god måte. Kommer aldri til å bruke en annen megler..

Jan Erik Sanden

“Uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge”

Mads loser meg trygt gjennom et salg som ba på mye utfordringer i dagens marked men han var utrolig dyktig og løsningsorientert.

Tina Hagen Haugen

“Proff megler !”

Jeg har vært veldig fornøyd med hele markedsføring og salgsprosessen, men spesielt med en enestående, engasjert og hyggelig megler Mads Kirkeslett. Jeg hadde valgt han 10 av 10 ganger om jeg skal selge igjen!

Heike Brigitta Zeitlmann

“For en mann!”

"Mads er en meget hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler. For en mann! Han tar seg god tid å kommunisere på både telefon og under møter. Han gjorde grundige undersøkelser og holdt meg godt informert under hele salgsprosessen. Jeg følte meg trygg og ivaretatt hele veien. Anbefaler han på det sterkeste og kommer definitivt til å bruke han igjen ved fremtidige salg"

Angelika Drabarek

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm! Prosessen var effektiv, enkel og sømløs fra første møte til oppgjøret var inne på konto. Han var veldig opptatt av at vi skulle gjøre alt vi kunne for å oppnå best mulig resultat, noe vi absolutt gjorde. Jeg er veldig fornøyd med hele prosessen og bruker gjerne Mads neste gang jeg skal selge bolig”.

Ingrid Aasen

“Alt går på skinner!”

“Alt gikk på skinner og Mads var utrolig serviceinnstilt og lett å få tak i når det var noe jeg lurte på.”.

Anders Minken Cooper

“En fantastisk god opplevelse!”

"Vi hadde en fantastisk opplevelse med Mads og teamet i forbindelse med salget av huset vårt. Fra første møte følte vi oss godt ivaretatt, og hele prosessen var profesjonell og effektiv. Megleren var tilgjengelig, engasjert og tydelig på hva vi kunne forvente. Resultatet overgikk alle våre forventninger, og vi kan med glede anbefale dem videre til andre som vurderer å selge bolig. Tusen takk for en super opplevelse! "

Sile Stene Eriksen

“Mads gjorde et enormt godt inntrykk på oss”

“Det at vår megler virket oppriktig interessert og gira for å få solgt vår leilighet, gjorde veldig mye for opplevelsen av hele salgsprosessen. Han var alltid lett å få kontakt med, han var positiv og kom med gode innspill og vi koste oss gjennom hele prosessen. Vi følte oss trygge på at han gjorde det han kunne for at vi skulle få en god pris og tilrettela for potensielle kjøpere ved å ta seg god tid for å møte de på privatvisning. Et stort smil, et godt humør og det at han kunne svare på alle spørsmål vi hadde, gjorde et enormt godt inntrykk av dere som bedrift. Vi ønsker nesten av vi skulle selge litt oftere nå ;)

Erika Von Gegerfelt

”

"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."

Partner/Jurist/Megler: Mads Kirkeslett



Partner/Jurist/Megler
Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler
Mobil: 970 59 235
E-post: mk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon: 73 55 22 99
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

Mads er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og har i tillegg erfaring blant annet fra rekrutteringsbransjen. Han er også partner i selskapet og en av de mestomsettende meglerne de siste årene. Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgprosessen, for å sikre at sluttresultatet skal bli mest mulig for kundene sine. Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en egen plan. Det gjør Mads, samtidig som han tett følger opp hvert eneste steg i prosessen. Hans kunder får en megler som setter sin ære i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og i budrunden.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen.

Jeg har jobbet som megler i over 10 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet. Jeg er også utdannet jurist og sitter som medhjelper for tvangssalg i Trondheim kommune.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende og har en god dose humor på toppen av min fagkunnskap.

Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler **Mads Kirkeslett**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



LERKENDAL/SORGENFRI

Kommune: Trondheim / Område: LERKENDAL/SORGENFRI

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

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Lerkendal/Sorgenfri, med nærhet til daglige servicetilbud, kollektivtransport, skoler og flere av byens største arbeidsplasser og studiesteder. Området passer godt for både barnefamilier, studenter og yrkesaktive som ønsker en enkel hverdag med korte avstander til det meste.

Dagligvare og servicetilbud
Rema 1000 Sorgenfri og Kiwi Sorgenfri ligger henholdsvis omtrent fire og fem minutters gange fra boligen. Det er også kort vei til Nardo Centeret, hvor man finner dagligvarebutikk og et variert utvalg av butikker og tjenester. Områdene Tempe, Nardo og Elgeseter byr i tillegg på flere serveringssteder, treningssentre og øvrige servicetilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

Valgrindvegen Linje 10, 24, 103	4 min 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	11 min 1 km
St. Olavs gate Linje 9	10 min 3.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 4.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sorgenfri	4 min
Kiwi Sorgenfri	5 min

VARER/TJENESTER

Nardo centeret	7 min
Apotek 1 Tempe	8 min

SPORT

Alfred Larsens veg, Ballplass Ballspill	8 min 0.7 km
Paulinegård grusbane Fotball	8 min 0.7 km
Impulse Tr.senter Lerkendal	8 min
TrenHer Nardo	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Scandic Lerkendal	9 min
Circle K Nidarvoll	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Skoler og barnehager
Området har et godt tilbud av skoler og barnehager. Solflata barnehage ligger omtrent 200 meter fra boligen, mens Tempe barnehage og Lerkendal barnehage også ligger innenfor kort gangavstand. Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole ligger omtrent 1,3 kilometer unna. Det er også kort vei til flere videregående skoler.

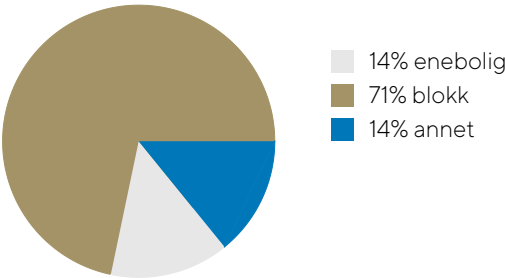
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Studiesteder og arbeidsplasser
Beliggenheten er særlig gunstig for studenter og ansatte ved NTNU. Gløshaugen ligger innenfor gang og sykkelavstand, og det er også enkel adkomst til Handelshøyskolen BI, St. Olavs hospital, SINTEF og forskningsmiljøene på Øya og Elgeseter. Trondheim sentrum kan nås på kort tid med sykkel, buss eller bil.

Fritid og rekreasjon
I nærområdet finnes det flere treningssentre, ballplasser og idrettsanlegg. Lerkendal stadion ligger i nærheten og er et naturlig samlingspunkt for fotballinteresserte. Det er også kort vei til turmulighetene langs Nidelva, hvor turstier og grøntområder gir fine rammer for gåturer, løpeturer og sykkelture. For et mer omfattende turtilbud ligger Estenstadmarka en kort kjøretur unna, med et bredt nettverk av turstier og skiløyper.

Kollektivtransport og kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Sorgenfri som ligger omtrent 100 meter fra boligen. Herifra går busslinje 18 med gode forbindelser til Trondheim sentrum og andre deler av byen.

BOLIGMASSE



Lerkendal stasjon ligger omtrent én kilometer unna og gir tilgang til togforbindelser. Beliggenheten gir også enkel adkomst til hovedveisystemet, noe som gjør det effektivt å komme seg både sørover og nordover fra Trondheim.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 462 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	8 min 3.2 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	9 min 3.7 km

BARNEHAGER

Solflata barnehage (1-5 år) 25 barn	2 min 0.2 km
Tempe barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.7 km
Lerkendal barnehage (0-5 år) 59 barn	10 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL ØYSTEIN MØYLAS VEG 7B

Vi starter utendørs – leiligheten har en romslig veranda på ca. 7 kvm med god plass til sittegruppe og grill.

Parkering

Hver seksjon har bruksrett til 1 parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Sameiet disponerer i tillegg 2 gjesteparkeringer der den ene er på østsiden av Øystein Møylas veg 7B og den andre er på østsiden av Øystein Møylas veg 7A.

Tomtestørrelse

1294,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Onsdag, 16. september 2026)





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Mads Kirkeslett har gleden av å presentere Øystein Møylas veg 7B. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og er en romslig 1/4 part med sentral beliggenhet på Lerkendal/Sorgenfri. Her får man tre gode soverom, en lys og åpen stue og kjøkkenløsning, veranda og gode oppbevaringsmuligheter.

Leiligheten har adkomst fra en felles gang som benyttes av byggets fire boenheter. Innenfor døren møtes man av en entré med plass til yttertøy og garderobeløsning. Like ved entréen ligger en innvendig bod på ca. 3,5 kvm, som gir praktisk plass til ting man ønsker å ha lett tilgjengelig.

Fra entréen kommer man videre inn i stuen og kjøkkenet. Den åpne løsningen er på til sammen ca. 29 kvm og har god plass til å innrede med ulike soner. I stuedelen er det rom for en romslig sofagruppe og mediemøbler, mens spisebordet kan få en naturlig plass mellom stuen og kjøkkenet. Vinduer i flere retninger slipper inn godt med dagslys og bidrar til en luftig romfølelse.

Kjøkkenet har sorte over og underskap som står fint mot de lyse veggene og gulvet. Innredningen gir god plass til både oppbevaring og matlaging. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin som medfølger handelen. Den åpne forbindelsen til spiseplassen gjør det enkelt å være sammen, enten man lager middag til hverdags eller har gjester på besøk.

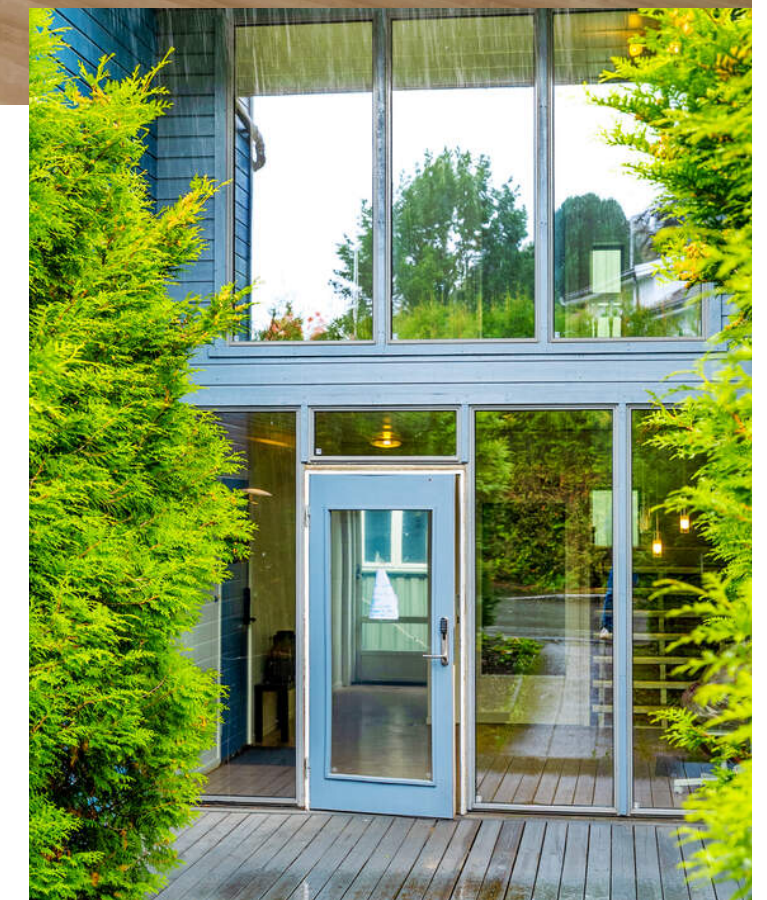
Fra stuen er det utgang til en veranda på ca. 7 kvm. Her er det plass til både sittegruppe og grill. Verandaen gir leiligheten et hyggelig uterom og en fin mulighet til å trekke ut på varme dager.

Leiligheten har tre soverom med størrelser på ca. 14, 10,5 og 10 kvm. Det største soverommet har god plass til seng og øvrig møblering. De to andre rommene gir fleksibilitet og kan benyttes som soverom, barnerom, gjesterom eller kontor etter behov. Alle tre rommene har garderobeskap som medfølger handelen. Lyse vegger og vinduer gir rommene et åpent og behagelig preg.

Badet er flislagt, med lyse veggfliser og mørkere gulvfliser. Det er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med underskap. I tillegg gir speilskap og veggskap god plass til oppbevaring av håndklær og baderomsartikler. Badet har opplegg for vaskemaskin, samt gulvvarme og downlights.

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon som gir et behagelig innneklima.

For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 7 kvm. Det medfølger også en fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller.



FELLES GANG FOR DE
FIRE BOENHETENE



I TILKNYTNING TIL
ENTRÉEN ER DET EN
PRAKTISK BOD PÅ 3,5 KVM



**Areal**

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

2. etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 7 kvm

Selger har framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

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.

**Oppvarming**

Elektrisitet og balansert ventilasjon.

Info strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket i perioden juni 2025 til januar 2026 var 2 686 kWh. For 2026 er strømforbruket pt. 4 415 kWh.

Selger har ikke inngått avtale med strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger utført i sin eiertid:

- Komfyrvakt og alle dimmere i leiligheten ble skiftet i 2026
- Blandebatteri på kjøkken ble skiftet i 2025
- Baderomsinnredning og rør til avløpet ble skiftet i 2025



Standard

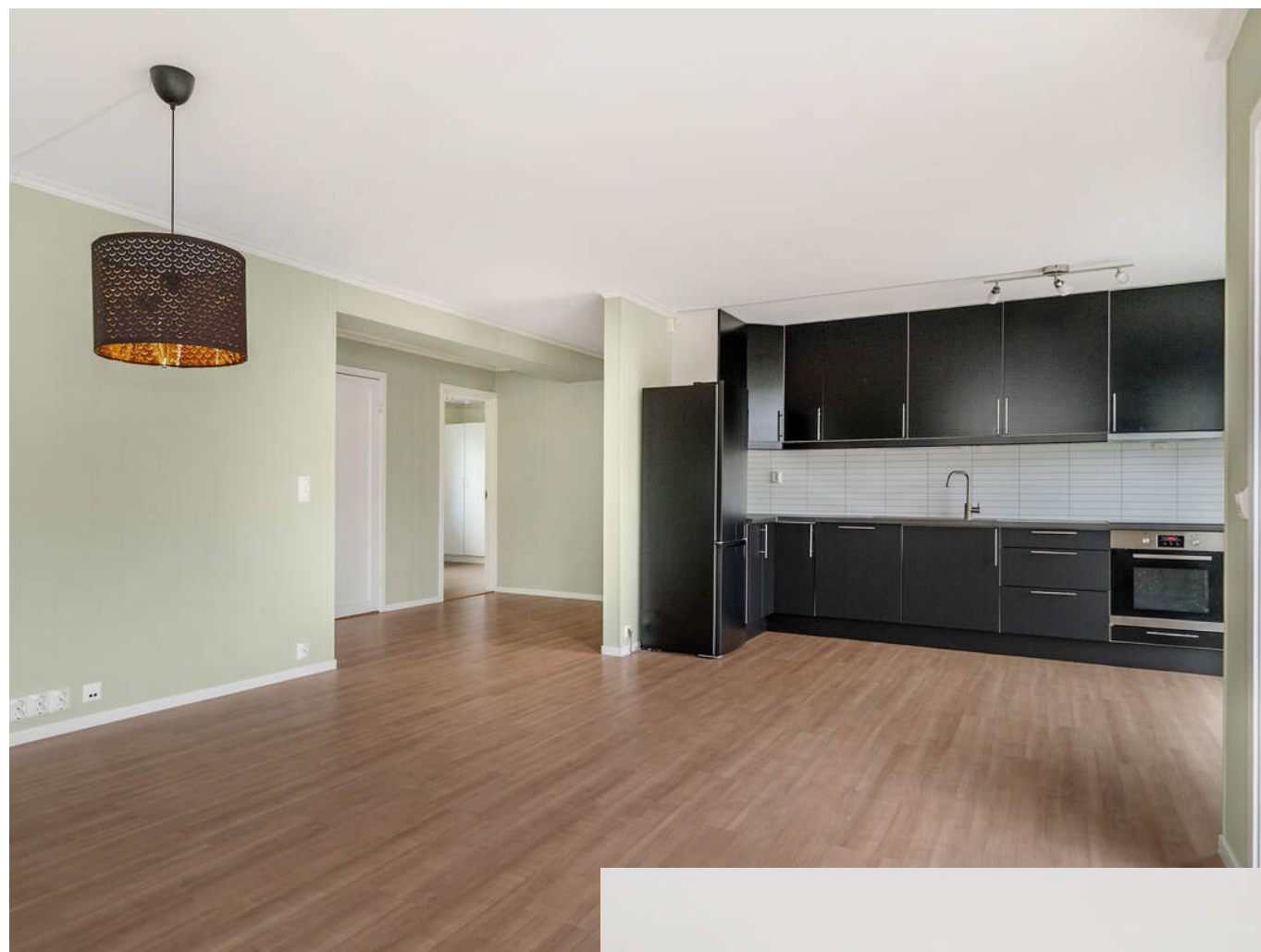
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det at boligen har fått følgende tilstandsgrader:

TG-0: 1 punkt
TG-1: 13 punkter
TG-2: 6 punkter
TG-3: 0 punkter
TG-IU: 5 punkter

Takstmann har vurdert følgende punkter til TG-2:

- Balkong, terrasse, platting: alder og slitasje på terrassebord.
- Bad (overflate gulv): fallforhold er mindre enn referansenivået i rapporten
- Bad (membran, tettesjikt og sluk): alder på tettesjikt og usikker fremtidig funksjon, manglende bunnlist under baderomsplater og ikke tilfredstillende tetting rundt rørgjennomføringer under servant.
- Bad (sanitærutstyr): manglende drengåpning i tilknytning til innebygd sisterner.
- Bad (ventilasjon): avvik registrert på avtrekk
- Bad (dokumentasjon): manglende dokumentasjon på tettesjikt.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder.



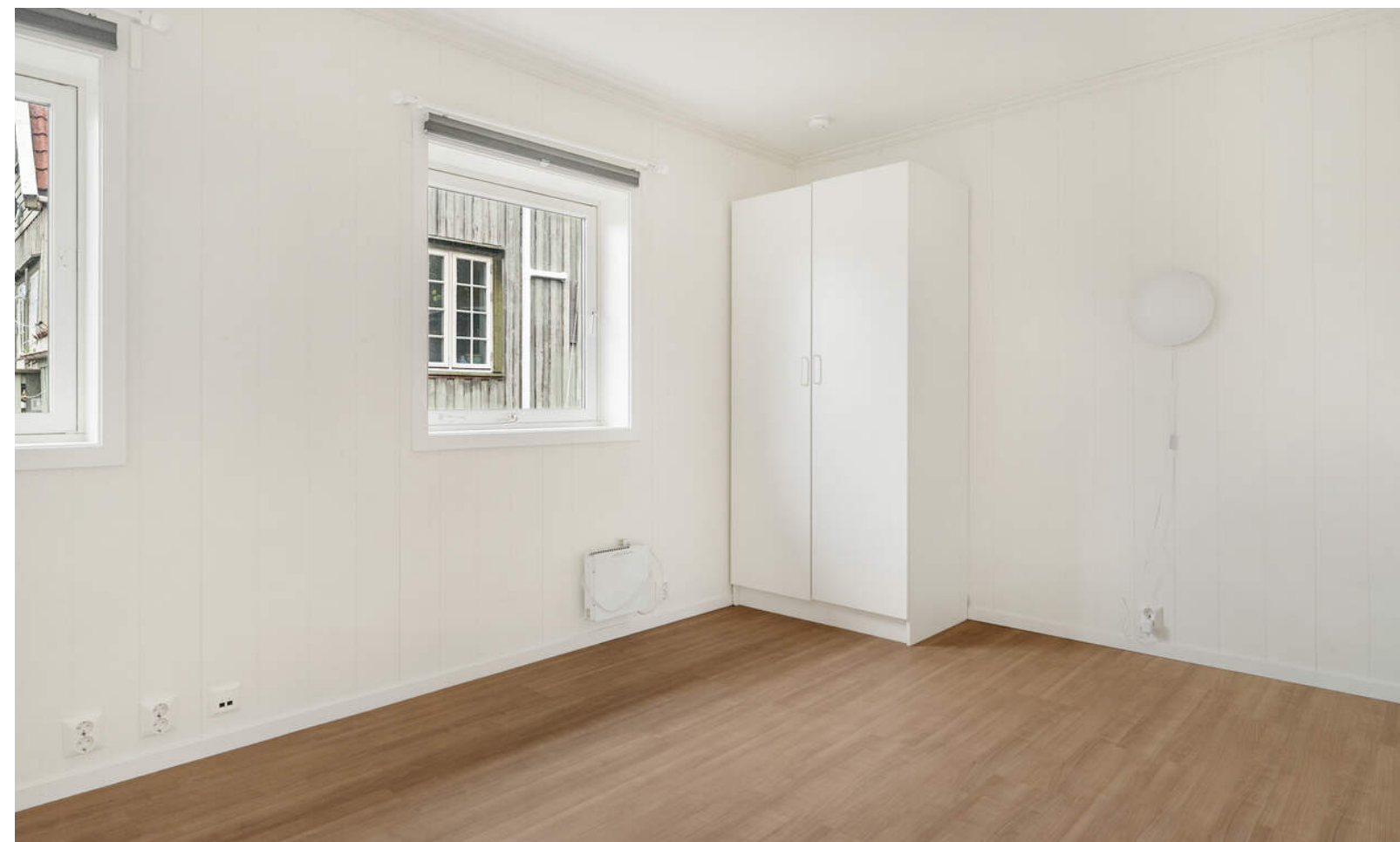
KJØKKENET HAR SORTE
FRONTER OG BYR PÅ
RIKELIG MED
OPPBEVARINGSPLASS



3 GODE SOVEROM

Leiligheten har tre soverom med størrelser på ca. 14, 10,5 og 10 kvm. Det største soverommet har god plass til seng og øvrig møblering. De to andre rommene gir fleksibilitet og kan benyttes som soverom, barnerom, gjesterom eller kontor etter behov.





FLISLAGT BAD

Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med underskap. I tillegg gir speilskap og veggskap god plass til oppbevaring av håndklær og baderomsartikler. Badet har opplegg for vaskemaskin, samt gulvvarme og downlights.





LEILIGHETEN
DISPONERER EN
KJELLERBOD PÅ
CA. 7 KVM



DET MEDFØLGER EN FAST
PARKERINGSPLASS I
FELLES
PARKERINGSKJELLER





Øystein Møylas veg 7B, snr 5
2. Etasje

PLANTEGNINGER



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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 20.10.2011. Ferdigattesten gjelder riving av garasje og etablering av 4-mannsbolig.

Kommentar fra takstmann:
Ved kontroll av tilgjengelige byggetegninger er det registrert at deler av arealet i felles parkeringskjeller er avdelt til et rom som ikke fremgår av byggemeldte tegninger. Dette medfører et avvik fra godkjent bruk av kjellerarealet og innebærer at antall parkeringsplasser er redusert sammenlignet med det som fremgår av byggesøknaden. Det anbefales å innhente nærmere opplysninger fra kommunens byggesaksavdeling for å avklare om den utførte endringen er omsøkt og godkjent, samt om forholdet er i samsvar med gjeldende regelverk.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/62/214/5:
17.01.1997 - Dokumentnr: 1054 - Erklæring/avtale
Trondheim kommune har rett til å legge, ha liggende, endre og vedlikeholde offentlig avløpsledninger over eiendommen m.m.

10.02.1997 - Dokumentnr: 2468 - Erklæring/avtale
Erklæringen gjelder felles adkomstvei, hvor opparbeidelse og vedlikehold skal fordeles mellom fire eiendommer. Den gir også en fradelt prasell rett til tilknytning til og fremføring av vann og avløp over eiendommen ved behov m.m.

15.07.2004 - Dokumentnr: 14813 - Erklæring/avtale
Erklæringen gjelder seksjonering av eiendommen og fastsetter at seksjonen har tilleggsareal i kjeller.

11.05.2011 - Dokumentnr: 361077 - Resek/tilleggssek
Eiendommen ble reseksjonert ved opprettelse av fire nye boligseksjoner, seksjon 3 til 6. Hver seksjon fikk en sameiebrøk på 1/6.

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Selger har oppgitt følgende:

- Strøm
- Leverandør: TrøndelagKraft
- Strømforbruk (juni til januar 2025): 2 686 kWh
- Kostnad (juni til januar 2025): kr. 4 483,-
- Strømforbruk (2026): 4 415 kWh
- Kostnad (2026): kr. 9 984,-

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

Diverse

Heisen i bygget er for tiden ute av drift. Nåværende eiere har ikke hatt behov for heis. Det tas forbehold om at utbedring og igangsetting kan medføre kostnader for sameiet og den enkelte seksjonseier.

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Det er ikke krav til utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det finnes et felles brannvarslingssystem i bygget, men selger opplyser at anlegget ikke fungerer. Det anbefales ytterligere undersøkelser om hvem som har ansvar for anlegget, og hvorfor det er ute av drift. Det bør også undersøkes om det foreligger lovpålagte krav om at anlegget skal være operativt. Det er i dag etablert en egen røykvarsler for boenheten.

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

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Det gjøres oppmerksom på at sameiet foreløpig ikke er formelt organisert eller registrert. Seksjonseierne har igangsatt arbeidet med å registrere sameiet i Brønnøysundregistrene, opprette bankkonto og utarbeide budsjett. I forbindelse med etableringen kan størrelsen på felleskostnadene og øvrige kostnader bli endret. Sameiets vedtekter følger vedlagt salgsoppgaven.

Sameiet består av 6 eierseksjoner fordelt på to separate bygninger i Øystein Møylas veg 7A og 7B.

Felleskostnader

Felleskostnadene er stipulert kr. 1 600,- per måned og fordeler seg som følger:
- Felles strøm: kr. 500,-
- Vedlikehold: kr. 500,-
- Felles forsikring: kr. 277,-
- Internett: kr. 300,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme endringer i felleskostnadene som følge av etablering av sameiet.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Formuesverdi primær

Formuesverdi som primærbolig er kr. 1.143.928,- for 2026.

Formuesverdi sekundær

Formuesverdi som sekundærbolig er kr. 4.575.712,- for 2026

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Formuesverdien har ikke latt seg innhente og er derfor beregnet ut i fra skatteetatens formuesverdikalkulator.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde kr. 15.387,- for perioden september 2025 til august 2026.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av reguleringsplan r0374, Klæbuvegen, S. P. Andersens veg - Omkjøringsvegen (25.04.1996). For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommuneplanens arealdel og ligger innenfor byggesone 2. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Regulering under arbeid:

- r20230018, Sorgenfriveien 16

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fremtidsrettede, trygge og klimavennlige boliger for studenter samt tjenesteyting på eiendommen Sorgenfriveien 16.

- r20230035, Øystein Møylas veg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23 og Sorgenfrivegen 10

Formålet med planen er å legge til rette for en fortetting med boliger og næringsarealer. Det planlegges ca. 12 500 kvm bebyggelse i tillegg til kjeller, med bygg på inntil 12 etasjer. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til eiendommen.

- r20250026, Sorgenfrivegen 14

Planen legger opp til å erstatte dagens næringsbygg med næring og boliger eller studentboliger i bebyggelse på fire til åtte etasjer.

Planforslag som berører eiendommen:

- r20120020, Tempe, Valøya og Sluppen

Hensikten med planen er å utvikle Tempe-Sorgenfri til en tettere bydel, med større møteplasser, forbindelser og sentrums kvaliteter.

- r20220038, Klæbuveien 159

Hensikten med planen er å legge til rette for at eiendommen kan fortsettes med inntil 25 nye boliger. Den eksisterende villaen med to boenheter skal bevares og restaureres.

Konferer megler eller se Trondheim kommune sine hjemmesider for mer informasjon.

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.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 750 000,00 (Prisantydning)

4 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

11 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

118 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

119 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

131 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 869 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 881 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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 avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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.

Eier

Simen Bjørnsgård

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 47 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 21 900, Oppgjørshonorar kr 5 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 0, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950

Utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Utlegg fotograf kr 3 200, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 666, Utskrift av heftelser/servitutter (2 stk.) kr 578, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725

Sum vederlag kr. 84 900
Sum utlegg og andre utgifter kr. 14 714
Totalt kostnadsoverslag kr. 99 614

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Øystein Møyilas veg 7B, 7031 TRONDHEIM

23 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Øystein Møyilas veg 7B

Øystein Møyilas veg 7B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtok juni 2025

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 juni 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bjørnsgård, Simen

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av baderomsinnredning og rør til avløpet.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim vvs

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet komfyrvakt og alle dimmerne i leiligheta.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim EL

10.1.6

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

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
En nabo har observert en rotte ved søpla før jeg flyttet inn. Jeg har ikke observert dette etter jeg flyttet inn.

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 47002221

Øystein Møylas veg 7 B

7031 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår:

2011

BRA:

96 m²

BRA-i:

90 m²

Rapportdato:

16.9.2026 (Gyldig til 16.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

5



GNR: 62 BNR: 214 SNR: 5

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Øystein Møylas veg 7 B
7031 Trondheim

Vedlegg

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

Supertakst

Øystein Møylas veg 7 B, 7031 Trondheim

2 av 21

54

ØYSTEIN MØYLAS VEG 7B

PROAKTIV.NO

55

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra registrert elektrovirksomhet og eventuelt få gjennomført en fullstendig el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje på terrassebord.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og usikker fremtidig funksjon. Manglende bunnlist under baderomsplater og ikke tilfredstillende tetting rundt rørgjennomføringer under servant.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd sistene.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik på avtrekk.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuksikring og drenering	TG-IU er gitt med bakgrunn i manglende tilkomst og inspeksjonsmulighet på bygningsdelen uten mulighet for å vurdere tilstanden.
Grunnmur og fundament	TG-IU er gitt med bakgrunn i at grunnmuren i hovedsak er skjult uten mulighet for å vurdere tilstand.
Terrengforhold	TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset tilgang for vurdering av terrengforhold.
Rom under terreng	TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll uten mulighet for å vurdere tilstand.
Taktekking	TG-IU er gitt med bakgrunn i manglende adkomst uten mulighet for å vurdere tilstand.

Lovlighet / HMS	
	Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.
	Det er manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift Det finnes et felles brannvarslingsanlegg i bygget, men selger opplyser at anlegget ikke fungerer. Det anbefales ytterligere undersøkelser om hvem som har ansvar for anlegget, og hvorfor det er ute av drift. Og det bør undersøkes om det foreligger lovpålagte krav om at anlegget skal være operativt. Det er i dag etablert en egen røykvarsler for boenheten.
	Ulovlighet Ved kontroll av tilgjengelige byggetegninger er det registrert at deler av arealet i felles parkeringskjeller er avdelt til et rom som ikke fremgår av byggemeldte tegninger. Dette medfører et avvik fra godkjent bruk av kjellerarealet og innebærer at antall parkeringsplasser er redusert sammenlignet med det som fremgår av byggesøknaden. Det anbefales å innhente nærmere opplysninger fra kommunens byggesaksavdeling for å avklare om den utførte endringen er omsøkt og godkjent, samt om forholdet er i samsvar med gjeldende regelverk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

16.9.2026

Rapportdato

16.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:

Simen Bjørnsgård

Tilstede ved inspeksjon:

Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?

Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Tommy Sandersen

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Tittel:

Profesjonsansvarsforsikring:

Frende Forsikring

Telefon:

45228072

Epost:

ts@tft.no

Adresse:

Industriveien 21, 7072 Heimdal

TAKST-FORUM TRONDELAG

Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse:

Øystein Møylas veg 7 B, 7031 Trondheim

Kommunenr:

5001

Gårdsnr:

62

Bruksnr:

214

Festenr:

Seksjonsnr:

5

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

2011 - Kilde: Webmatrikkelen

Boligtype:

Leilighet i 4-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	90	90 Entrè/gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken og bod.	0	0	7
Kjeller - bod	6	0	6 Bod.	0	0
Totalt m²	96	90	6	0	7

Kommentar til arealberegning	
Selger har framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.	

6. Hovedrapport

6.1 ForstøtningsmurTG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er en støtemur i betong ved nedkjøring til parkeringskjeller. Det registreres at støtemur har noe helling, det er ukjent om den er støpt skrående eller ikke er ukjent. Utover dette framstår støtemur med normal tilstand.	

6.2 Fuktsikring og dreneringTG-IU

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollert
Store deler av vegger ligger i boder som tilhører andre boenheter og det er lagret store mengder innbo og løsøre foran grunnmur uten mulighet for tilfredsstillende kontroll om et er tegn til svikt i drenering.	
Oppsummering	TG-IU
Store deler av kjellerveggene ligger i boder som tilhører andre boenheter, øvrige deler av grunnmur i parkeringskjeller er tildekket med lagring av store mengder innbo og løsøre. Det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en tilfredsstillende innvendig kontroll for å avdekke eventuelle symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i manglende tilkomst og inspeksjonsmulighet på bygningsdelen uten mulighet for å vurdere tilstanden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstanden er ukjent pga. begrenset kontroll, og bygningsdelen bør undersøkes nærmere når det er tilrettelagt for tilfredsstillende kontroll.	

6.3 Grunnmur og fundamentTG-IU

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ikke kontrollert
Grunnmur er utvendig tildekt av fasadeplater, store deler av grunnmur er ikke tilgjengelig for kontroll da tilgjengelig grunnmur er i boder som tilhørende andre boenheter eller skjult bak mye innbo og løsøre. Grunnmur er ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i at grunnmuren i hovedsak er skjult uten mulighet for å vurdere tilstand.	
Oppsummering	TG-IU
Grunnmur er utvendig tildekt av fasadeplater, store deler av grunnmur er ikke tilgjengelig for kontroll da tilgjengelig grunnmur er i boder som tilhørende andre boenheter eller skjult bak mye innbo og løsøre. Grunnmur er ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i at grunnmuren i hovedsak er skjult uten mulighet for å vurdere tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere adkomst for kontroll og vurdering av grunnmur.	

6.4 Terrengforhold

TG-IU

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ikke kontrollert
Det er ikke mulig med tilfredsstillende kontroll av terrengforhold pga. tilliggende terrasser og mye trær/busker som hindrer visuell kontroll.	
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-IU
Kontroll av terrengforholdene lot seg ikke gjennomføre fullt ut på grunn av tilliggende terrasser og mye trær/busker som hindret visuell kontroll. Dette medfører økt usikkerhet ved vurderingen av fallforhold og tilsig av overflatevann rundt bygningen.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset tilgang for vurdering av terrengforhold.	

6.5 Rom under terreng

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	TG-IU
Grunnmur og overflater er ikke tilgjengelig for kontroll da tilgjengelig grunnmur er i boder som tilhørende andre boenheter eller skjult bak mye innbo og løsøre.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll uten mulighet for å vurdere tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere adkomst for kontroll og vurdering av rom under terreng.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Takterrasse
Det er etablert takterrasse over underliggende boligrom.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Banemembran
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert pga. overliggende terrassedekke.	
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert pga. overliggende terrassedekke.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert pga. overliggende terrassedekke og beslag under dør.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei

Oppsummering	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje på terrassebord ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
Det er ikke synlig luftespalte på takterrasse og det er ikke mulig å kontrollere om konstruksjonen er luftet. Selve tekkingen mot underliggende boligrom lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligrom alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens.	
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje på terrassebord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Yttervegg og fasade	TG-1
Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.9 Renner og nedløp	TG-1
Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er kun utført en begrenset kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert.	

6.10 Takkonstruksjon og loft	TG-1
Type konstruksjon	Annet
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater. Oppbygging, isolasjon, dampsperre og skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres.	

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette.	
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette.	
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.11 Taktekking	TG-IU
Takform	Valmet tak
Type tekking	Annet
Membranduk.	
Inspisert fra	Fra bakken
Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette.	
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Nei
Oppsummering	TG-IU
Takflaten er kun inspisert fra bakken, da stige ikke var reist, og vurderingen er derfor begrenset. Beslag og inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer er av samme grunn ikke kontrollert.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i manglende adkomst uten mulighet for å vurdere tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn av den begrensede inspeksjonen kan det foreligge forhold som ikke er avdekket, og en nærmere kontroll fra tak anbefales for å bekrefte tilstanden.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag
Resultat skjevhetsmåling	
Det er utført stikkprøvekontroll på soverom og stue/kjøkken. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <25 mm pr. rom.	
Oppsummering	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <25 mm pr. rom.	

6.13 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri eller resirkulering.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest fra byggeår er datert 20.10.2011. Ferdigattest for bruks- og fasadeendring er datert 24.09.2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.	
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det finnes et felles brannvarslingsanlegg i bygget, men selger opplyser at anlegget ikke fungerer. Det anbefales ytterligere undersøkelser om hvem som har ansvar for anlegget, og hvorfor det er ute av drift. Og det bør undersøkes om det foreligger lovpålagte krav om at anlegget skal være operativt.	
Det er i dag etablert en egen røykvarsler for boenheten.	
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Ulovlighet	
Ved kontroll av tilgjengelige byggetegninger er det registrert at deler av arealet i felles parkeringskjeller er avdelt til et rom som ikke fremgår av byggemeldte tegninger. Dette medfører et avvik fra godkjent bruk av kjellerarealet og innebærer at antall parkeringsplasser er redusert sammenlignet med det som fremgår av byggesøknaden. Det anbefales å innhente nærmere opplysninger fra kommunens byggesaksavdeling for å avklare om den utførte endringen er omsøkt og godkjent, samt om forholdet er i samsvar med gjeldende regelverk.	

6.15 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Det er ikke opplyst om utførte arbeider på anlegget etter byggeår.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Det er ikke etablert adkomst til tak og er derfor ikke kontrollert.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er derfor ikke vurdert. Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.	

6.16 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Rørfordelingsskap og stoppekran er lokalisert på bad.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.	

6.17 Elektrisk

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2011. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i bod.	
Selger opplyser at alle dimmere er skiftet og det er etablert komfyrvakt i 2026, det er ikke framvist samsvarserklæring.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Vurderingen er basert på en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Denne kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av Det lokale eltilsyn eller registrert elektrovirksomhet, og elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke avdekker.	
Selger opplyser at dimmere er skiftet og at det er etablert komfyrvakt, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring for dette arbeidet eller dokumentasjon på det opprinnelige anlegget. Manglende samsvarserklæring gir usikkerhet om hvorvidt utført arbeid er fagmessig og forskriftsmessig utført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å innhente dokumentasjon fra registrert elektrovirksomhet og eventuelt få gjennomført en fullstendig el-kontroll.	

6.18 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	Bereder er plassert i fellesareal i kjeller og er merket med leilighet.
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2011
Størrelse	198L

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

6.19 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima. Anlegget er ofte utstyrt med varmegjenvinning som reduserer varmetap og energibruk.	
Anlegget er et fellesanliggende anlegg som er lokalisert i fellesareal i kjeller.	
Når var anlegget nytt?	2011
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Det foreligger ingen servicehistorikk.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollert
Det er et fellesanliggende anlegg og er derfor ikke kontrollert.	
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leilighet. Ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.20 Våtrom: Bad

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Baderomsplater
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja
Observerte avvik: Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen Beskrivelse: Det registreres lokalt fall til sluk og fall utenfor dusjonen er tilnærmet flatt. Vann som kommer utenfor lokalt fall vil ikke ledes til sluk og det må påregnes svabring av vann til sluk.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Fallforhold utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Beskrivelse: Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100. Våtrommet er imidlertid utført med oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, noe som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.	

Oppsummering overflate gulv	TG-2
Det er påvist avvik i fallforholdene ved at det kun registreres lokalt fall til sluk i dusjsonen, mens gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og har fall mindre enn anbefalt 1:100. Dette medfører at vann som havner utenfor det lokale fallet ikke ledes til sluk, og at svabring av vann til sluk må påregnes. Ved eventuell lekkasje fra installasjoner er det risiko for at vann ikke når sluket, men oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv reduserer faren for vannspredning til tilstøtende rom. Det er ikke synlig tettesjikt i området ved dør og det er ikke dokumentert utførelse på oppbrett av membran.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i registrerte avvik så anbefales det å fortsette bruken av et tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastningen av fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Banemembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ikke kontrollert
Det registreres en oppkant ved dør over 15mm, men tettesjikt er ikke mulig å kontrollere pga. overliggende silikon.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Observerte avvik: Ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger Beskrivelse: Det er risiko for fuktopptrekk i nedre del av plater.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres membran og mansjett i sluk, men pga. flislim er kontroll noe begrenset. Ved dørteskel registreres en oppkant på over 15 mm, men høydeforskjellen til vanntett sjikt lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende silikon. Det registreres manglende bunnlist under baderomsplater i henhold til leggeanvisning, noe som gir redusert funksjon og økt risiko for fuktopptrekk og skadeutvikling i nedre del av platene. Videre registreres utette rørgjennomføringer under servant med risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Membranen/tettesjiktet har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og usikker fremtidig funksjon. Manglende bunnlist under baderomsplater og ikke tilfredstillende tetting rundt rørgjennomføringer under servant.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder på tettesjikt og feil utførelse på baderomsplater så anbefales det å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Observerte avvik: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sistene	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert egen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sistene, det er ikke framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning. Ved en eventuell lekkasje fra sisternen vil vannet ikke ledes bort på en kontrollert måte, noe som kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd sistene.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablere fuktføler med automatisk vannstoppeventil i tilknytning toalett med innebygd sistene for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.	
Ventilasjon	
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja
Observerte avvik: Luftmengde vurdert å være for liten	
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Ved kontroll med papirark ble det påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Redusert eller mangelfullt avtrekk kan gi økt fuktbelastning i våtrommet med risiko for kondens, muggdannelse og forringet inneklima over tid.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik på avtrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget med utbedring av avtrekksfunksjonen.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt Beskrivelse: Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det er ikke framlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til kvaliteten på arbeidet og hvorvidt tettesjiktet er fagmessig utført.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon på tettesjikt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.21 Heis

Beskrivelse

Det er etablert en heis i felles trappegang, det er opplyst at heisen ikke er i drift. Heisen er ikke videre vurdert. For ytterligere informasjon rundt heisen anbefales det å kontakte sameiet.



Energiattest



Adresse Øystein Møyilas veg 7B, 7031 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 17.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-352957
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300125698
Gårdsnummer 62	Bruksnummer 214
Seksjonsnummer 5	Bruksenhetsnummer H0202



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 2011	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 90,0 m²	Oppvarmet bruksareal 90,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
131,87



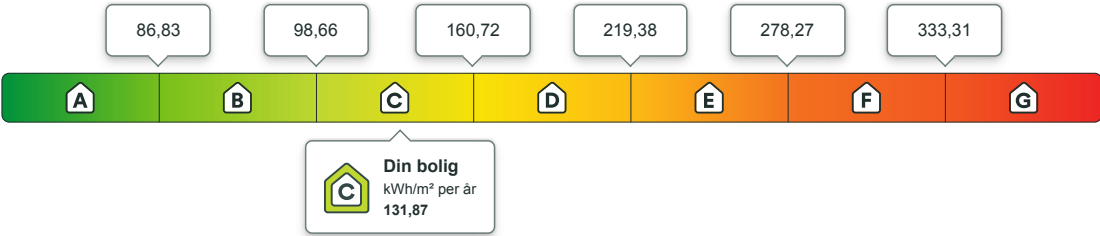
Øystein Møylas veg 7B, 7031 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
12 165,35	135,17

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>



Øystein Møylas veg 7B, 7031 TRONDHEIM

Detaljering

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

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasje tell
Nei	Nei



Øystein Møylas veg 7B, 7031 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

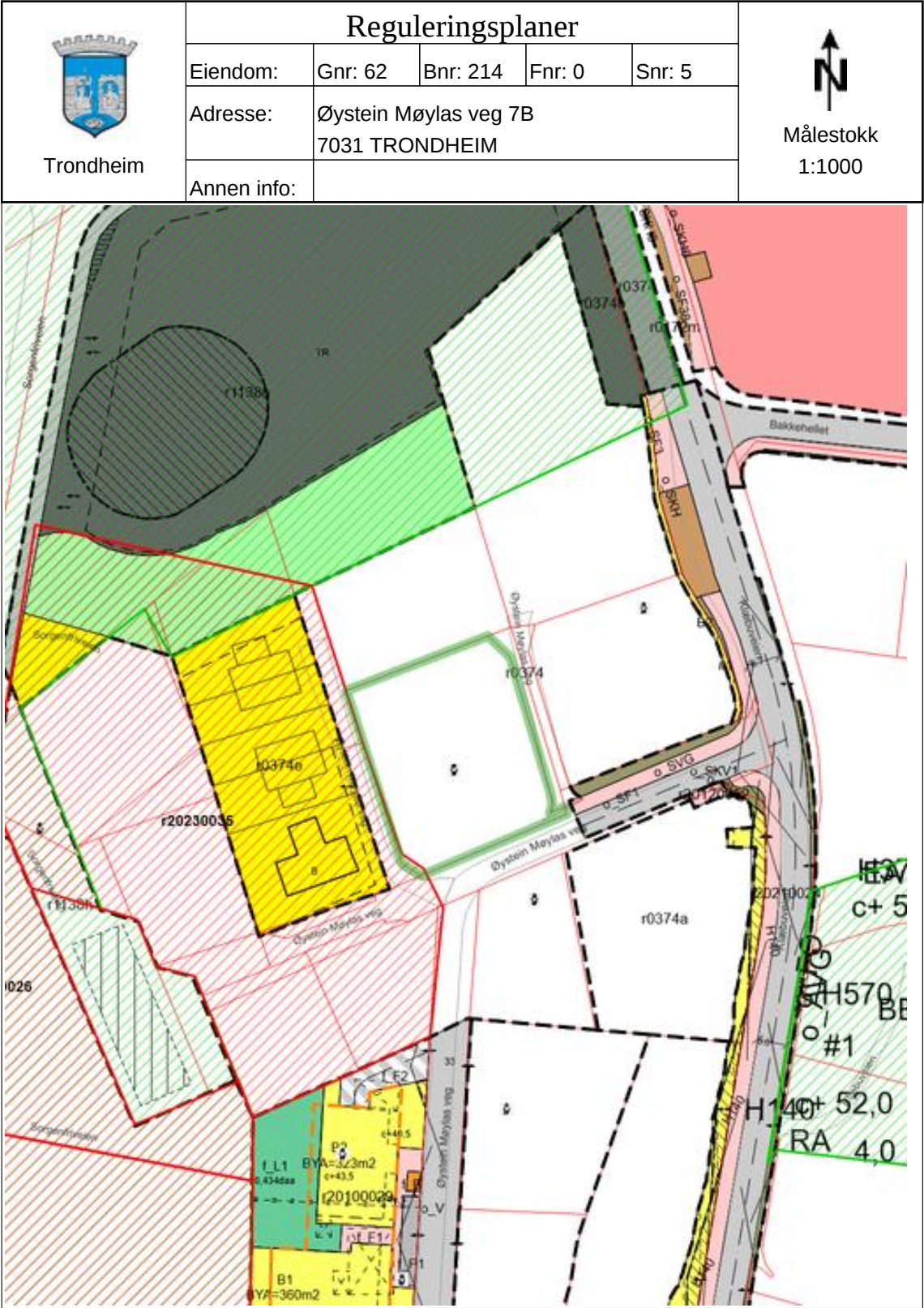
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

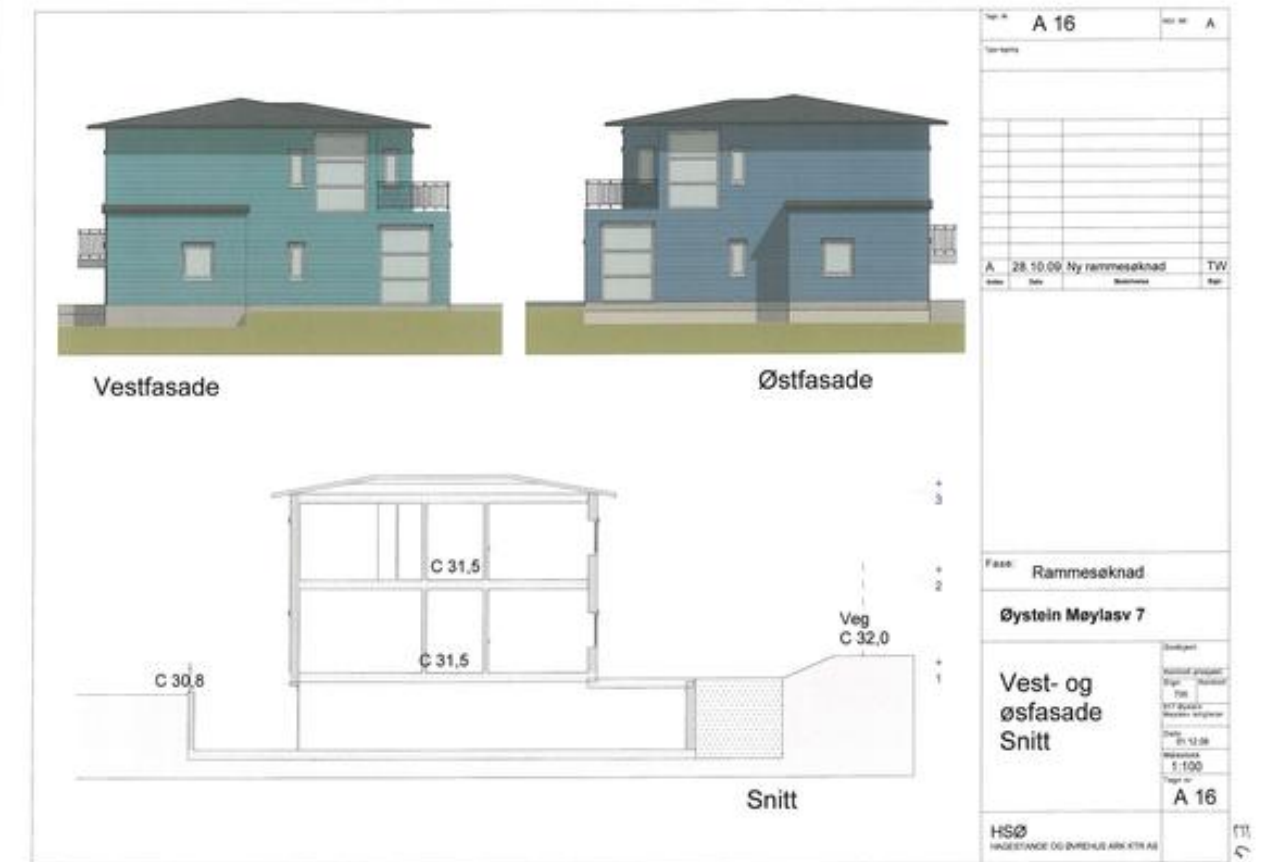
Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

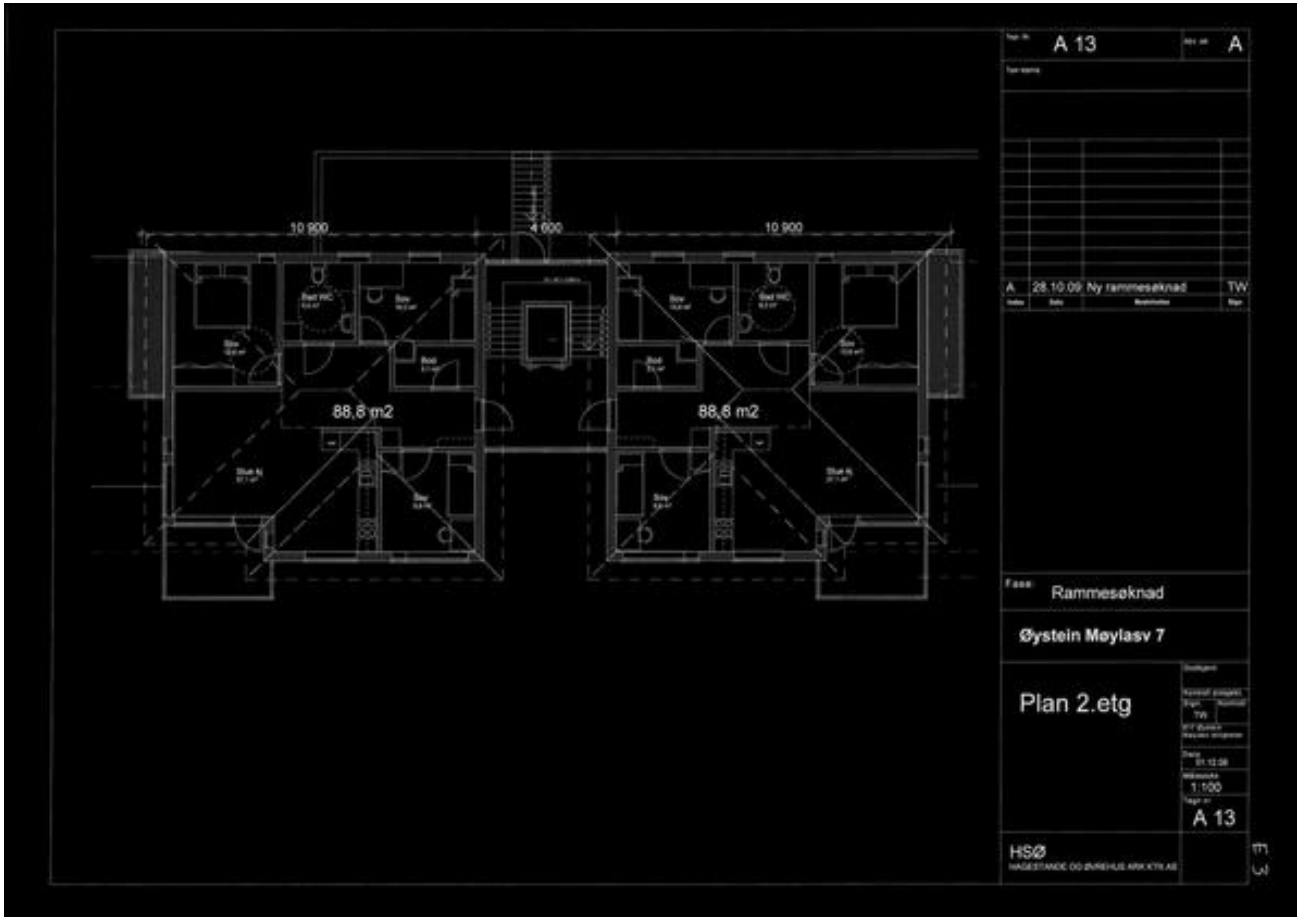


Tegnforklaring					
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Gatelys (belysningspunkt)		Gatelys (Lysarmaturt)		Mast
	Nettverksstasjon		Skap		Nettverksstasjon grunnriss
	Åk		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Flaggstang		Steingjerde		Gjerde
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Gangveg		Byggetiltak		Takoverbygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Gangveg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Forsenkingskurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Trapp
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		



Tegnforklaring		
	RpOmråde igangsatt	 RpOmråde forslag
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 RpOmråde vedtatt
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt	 RpFormålGrense
	RpGrense	 RpSikringGrense
	Regulert tomtegrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves
	Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
	RpRegulertHøyde	 Midlertidig bygg- og anleggsområde
	Frisiktsone ved veg	 Ildsfarlig opplag ol
	Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
	Park	 Frisikt
	Offentlig eller privat tjenesteyting	 Renovasjonsanlegg
	Veg	 Kjøreveg
	Gangveg/gangareal/gågate	 Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
	RpGrense	 Parkering
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Veg	 Midlertidig bygge- og anleggsområde
	RpFareGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Måle- og avstandslinje
	Måle- og avstandslinje	 Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger og anlegg	 Bolig
	Bolig	 Bussterminal
	Bussterminal	 Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse	 Lekeplass
	Lekeplass	 Fortau
	Fortau	 Kollektivholdeplass
	Kollektivholdeplass	 RpFormålGrense





VEDTEKTER FOR SAMEIET ØYSTEIN MØYLAS VEG 7

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Øystein Møylas veg 7.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 6 eierseksjoner på eiendommen gnr. 62, bnr. 214 i Trondheim kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen. De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken fastsettes i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak og fremgår av seksjoneringsdokumentene.

Sameiebrøken kan kun endres ved omseksjonering i samsvar med eierseksjonsloven og etter nødvendige offentlige godkjenninger.

3 HEFTELSESFØRM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommendes bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

4 PARKERING OG UTEAREALER

Parkering

Sameiet har 6 stk parkeringsplasser i p-kjeller på egen eiendom, som vist i seksjoneringsdokumentene. Hver seksjon har rett til 1 p plass i p-kjeller. Sameiet disponerer i tillegg to stk gjesteparkeringer: én gjesteparkering på østsiden av 7B samt én gjesteparkering på østsiden av 7A.

Utearealer

Utearealer er fellesareal.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren

skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 FORDELING AV VEDLIKEHOLDANSVAR MELLOM BYGG

Sameiet består av to separate bygninger, henholdsvis Øystein Møylas veg 7A og Øystein Møylas veg 7B.

Vedlikehold, utbedring, rehabilitering og andre bygningsmessige tiltak knyttet til den enkelte bygning, herunder konstruksjon, fasader, tak, tekniske installasjoner og øvrige bygningsdeler, skal som hovedregel bæres av og belastes de seksjonene som er lokalisert i den aktuelle bygningen.

Kostnader knyttet til ett bygg skal ikke belastes seksjonseiere i det andre bygget.

Felles tiltak som gjelder begge bygg, eller felles tekniske anlegg, bodanlegg eller parkeringskjeller bæres av sameiet i fellesskap etter sameiebrøk, med mindre annet vedtas i årsmøte.

7 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Bygningsmessige arbeider og installasjoner som berører fellesareal, felles bygningsdeler eller sameiets tekniske anlegg, krever godkjenning fra styret og, der dette kreves, årsmøtet og offentlige myndigheter.

Tiltak innenfor den enkelte seksjon, som ikke berører fellesareal, felles bygningsdeler eller sameiets tekniske anlegg, er seksjonseierens ansvar og kan gjennomføres uten samtykke, forutsatt at tiltaket er i samsvar med lov og offentlige krav.

8 ORDENSREGLER

Fellesarealer skal benyttes i samsvar med sitt formål og holdes ryddige og tilgjengelige. Bruk av fellesarealer skal skje på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig ulempe for øvrige seksjonseiere eller brukere av eiendommen. Fellesarealer må ikke benyttes på en måte som hindrer fremkommelighet, sikker bruk eller nødvendig vedlikehold. Fellesarealer er ikke ment for permanent eller langvarig oppbevaring av private gjenstander, med mindre dette er særskilt tilrettelagt eller godkjent av styret. Parkeringsplasser og arealer i parkeringskjeller skal benyttes til parkering av registrerte kjøretøy. Oppbevaring av gjenstander, materialer eller annet løsøre i parkeringskjeller er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Støy og annen bruk av eiendommen skal begrenses til det som er vanlig og akseptabelt i et boligmiljø.

9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som bestå av en leder og inntil 2 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal undertegnes av styreleder og ett styremedlem.

10 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Styret skal sørge for at nødvendige regnskapsopplysninger gjøres tilgjengelige for seksjonseierne i forbindelse med behandling av regnskap på årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet anses forslaget som ikke vedtatt.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

Styret har ansvar for at sameiets økonomi forvaltes på en forsvarlig måte. Regnskap kan legges frem på ordinært årsmøte.

13 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringssselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilklårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

14 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til forretningsførsel, tv/ internett, styrehonorar, administrasjon o.l. fordeles per seksjon. På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet av styret og godkjent i årsmøte der dette kreves, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlåte av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Ingen beslutning kan innebære en usaklig eller urimelig forskjellsbehandling av enkeltseksjoner eller seksjonseiere, eller påføre enkelte seksjonseiere en uforholdsmessig økonomisk belastning sammenlignet med øvrige seksjonseiere.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

15 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir

styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

16 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

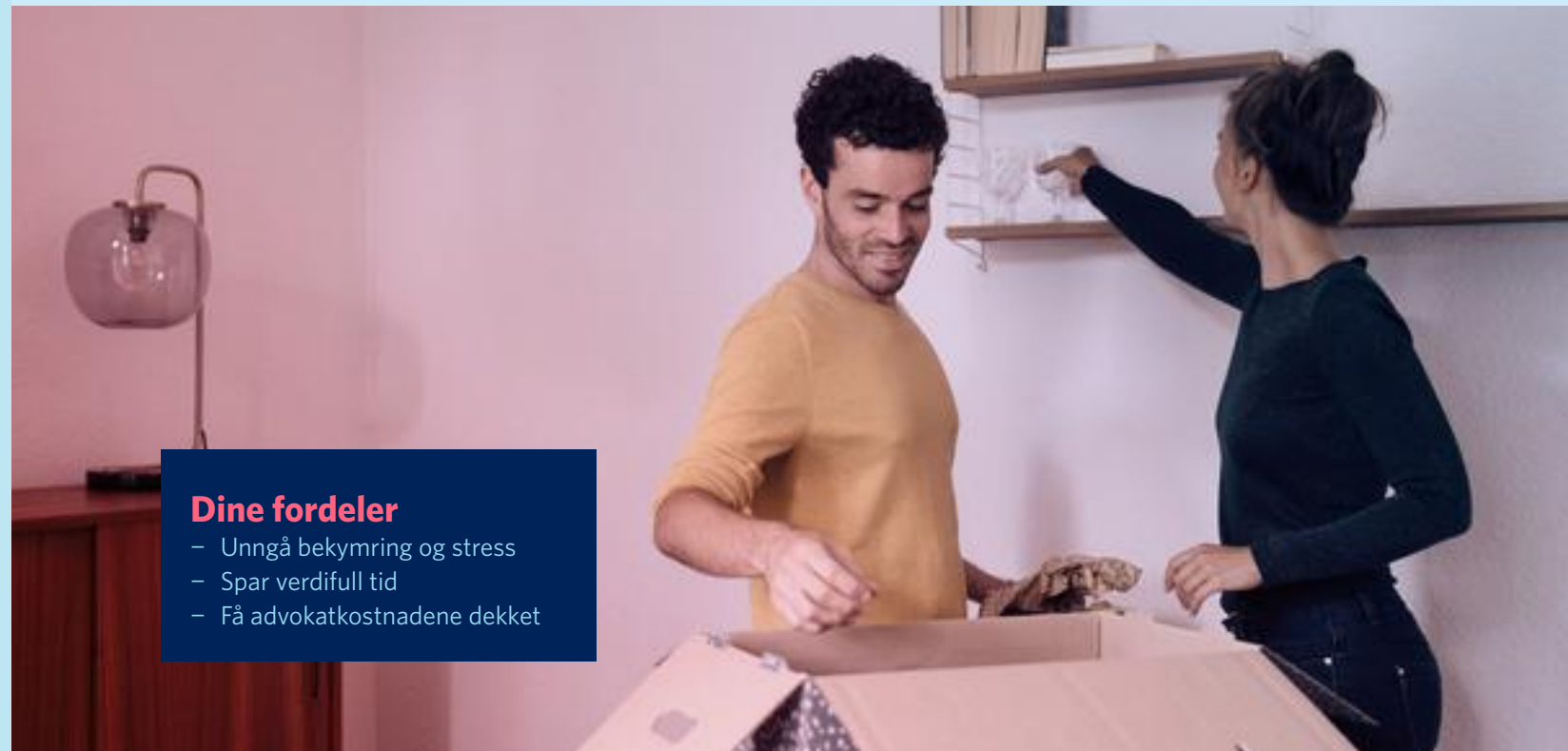
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

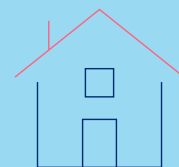
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Vedlegg



Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

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

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

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

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

Handelsbanken

RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Øystein Møylas veg 7B, 7031 TRONDHEIM. Gnr. 62, bnr. 214, snr. 5 i Sameiet Øystein Møylas veg 7, oppdragsnr.: 1300260141
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97059235, e-post: mads@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



Mads Kirkeslett

Partner /Jurist / Megler
970 59 235
mads@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

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