

# PROAKTIV



SKYÅSVEGEN 52D



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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

### TELEMARK

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

## KUHAUGEN

Sjelden og eksklusiv funksibolig med spektakulær panoramautsikt. Svært attraktiv beliggenhet. Flotte uteplasser. Carport. Vannbåren gulvvarme.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Skyåsvegen 52D, 7045 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 9, bnr. 389, snr. 4 i Sameiet Skyåsvegen 52

**Prisantydning:** 12.250.000,-

**Omkostninger:** 320.240,-

**Totalpris:** 12.570.240,-

**Kommunale avgifter:** 23.965,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2020

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 143 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 135 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** 2 parkeringsplasser i carport med ladepunkt for el-bil.

**Tomt:** 1485 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 2.153,-

**Felleskostnader inkl.:** Felleskostnader inkluderer det vesentligste av utvendig vedlikehold, gressklipper, bygningsforsikring og strøm til snøsmelting på gårdsplassen.

**Energimerke:** Energiklasse: Rød B.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	54	58
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
63	110		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fantastisk service og tilstedeværelse!»

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

Huseier: Fredrik Lillemyr

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

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

Huseier: Trine Holmen

«Kommer til å benytte oss av Proaktiv ved salg»

Huseier: Lise Kjørsvik

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

Huseier: Silje Iren Sundsby Haugan

«Profesjonell håndtering og god kontakt»

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

Huseier: Per Arne Five

«Velstrukturert og omsorgsfull.»

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

Huseier: Peter Sohlberg

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

Huseier: Erlend Reppe Gynnild

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

Huseier: Trond Hofstad

«Ryddig, trygg og topp nivå hele veien!»

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

Huseier: Tomas Manik

«Proaktiv fremstår som seriøse og grundige»

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

Huseier: Ove Jonny Mogård

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

Huseier: Ragnvald Mathiesen

«Tore var tett på i hele prosessen»

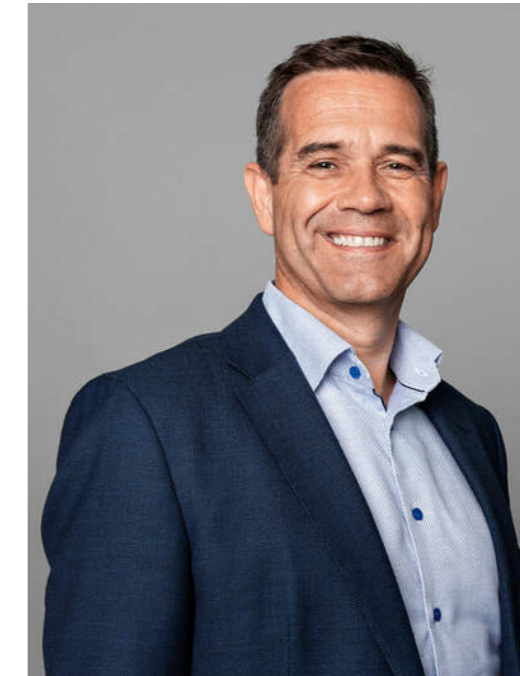
Han var svært dyktig på oppfølging av interessenter både før, under og etter visning noe jeg tror hadde stor betydning for salget. Svært fornøyd med valget av megler!

Navn Jørgen Helgemo

”

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

Megler: Tore Resell



**MEGLER**

**Tore Resell**

Daglig leder/Eiendomsmegler

**Mobil:** 97 05 92 22

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

**AVDELING:**

Proaktiv Trondheim Sentrum

**Telefon:** 73 99 22 55

Pacta Eiendom AS

Org.nummer: 983 374 654

## ANSVARLIG MEGLER

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

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

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

Ansvarlig megler: **Tore Resell**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## PROAKTIV TRONDHEIM

### Beliggenhet

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

### Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

### E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. 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](http://www.proaktiv.no)



# KUHAUGEN

*Kommune: TRONDHEIM / Område: KUHAUGEN*

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 særdeles attraktiv beliggenhet på Kuhaugen, høyt og fritt plassert på et høydedrag. Den skrånede beliggenheten gir eiendommen en flott plassering med fremragende utsiktsforhold og en luftig atmosfære. Her kan man nyte vidstrakt utsyn over omkringliggende landskap, samtidig som beliggenheten oppleves rolig og skjermet. Området er veletablert og etterspurt, og kombinerer naturnære kvaliteter med nærhet til byens fasiliteter.

På Kuhaugen har man enkel tilgang til et bredt spekter av butikker og servicefasiliteter. I kort avstand fra boligen ligger både Coop Extra og Rema 1000, hvor sistnevnte har søndagsåpen avdeling. Ved Baldershage finner man også blant annet Plantasjen, Apotek 1 samt bensinstasjonen Esso.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Weidemannsveien Linje 25, 28	7 min 0.5 km
🚶 Lilleby stasjon Linje R60, R70	16 min 1.3 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 2.8 km
🚶 Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.8 km

## DAGLIGVARE

Coop Prix Persaunet PostNord	9 min 0.8 km
Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	10 min 0.9 km

## VARER/TJENESTER

📦 Valentinlyst Senter	16 min
📦 Vitusapotek Rosenberg	13 min

## SPORT

⚽ Buranbanen Fotball	11 min 1 km
⚽ Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	13 min 1.1 km
🎸 Feel24 Buran	11 min
🎸 Feel24 Singsaker	13 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Uno-X Bromstad	14 min
------------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Ytterligere servicetilbud finnes ved Valentinlyst senter og Sirkus Shopping. Sirkus Shopping byr på et omfattende tilbud med om lag 100 butikker, flere spisesteder og et bredt utvalg av servicefunksjoner, herunder renseri, bilvask og helsetjenester som tannlege og kiropraktor. Det er også kort vei til IKEA ved Leangen, samt flere større varehus på Lade.

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

Området tilbyr gode muligheter for rekreasjon og friluftstilbud. I umiddelbar nærhet ligger Kuhaugen utsiktspunkt, kjent for sin panoramautsikt over byen og fjorden. Videre har man kort avstand til sjøområdene langs Lade og Ranheimsfjæra, samt gode turmuligheter i Strindamarka. Estenstadmarka utgjør den nordlige delen av Strindamarka og byr på et variert og attraktivt turterreng gjennom hele året. På vinterstid prepareres det skiløyper, mens sommerhalvåret gir gode muligheter for bading ved Estenstaddammen.

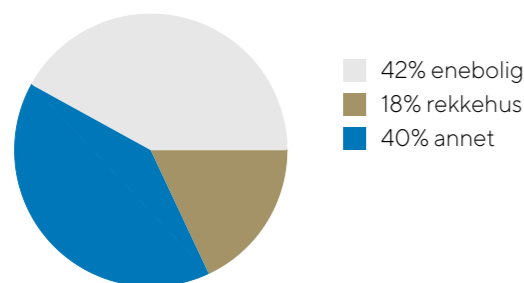
Beliggenheten er svært sentral med kort og trygg gangavstand til både barne, ungdoms og videregående skole. For studenter og ansatte ved høyere utdanningsinstitusjoner er eiendommen gunstig plassert med kort avstand til blant annet Dronning Mauds Minne Høgskole samt NTNU sine campuser på Gløshaugen, Dragvoll og Rotvoll.



Området har også et godt kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplasser er Weidemannsveien og Persaunet leir, begge beliggende ca. 550 meter fra boligen. Fra Weidemannsveien går busslinje 25 med hyppige avganger til Hurtigbåtterminalen via Singsaker og sentrum, samt mot Vikåsen i motsatt retning. Fra Persaunet leir går busslinje 22 til Vestlia via sentrum, og til Tyholt i motsatt retning.

I nærområdet finnes flere treningssentre som tilbyr gode fasiliteter for innendørs aktivitet, herunder 3T på Leangen, Impuls Treningssenter på Lade og Fresh Fitness på Valentinlyst. For utendørs aktivitet anbefales naturskjønne løpeturer langs Ladestien eller turer i nærområdet.

## BOLIGMASSE

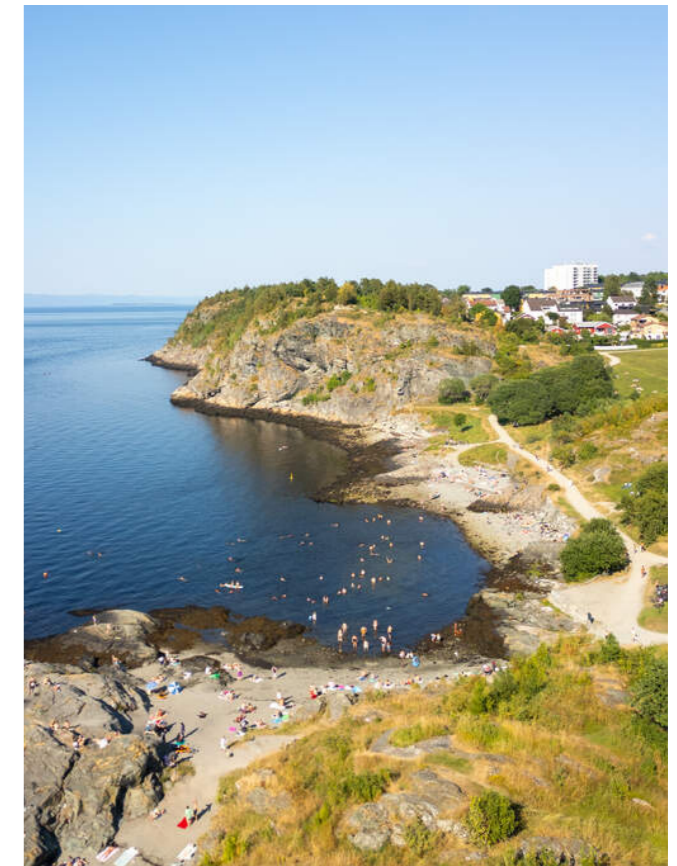


## SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	15 min 1.3 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Cissi Klein videregående skole	19 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	20 min 1.8 km

## BARNEHAGER

Rønningen barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Aastahagen barnehage (1-6 år) 97 barn	9 min 0.7 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km



### Bebyggelse

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, i hovedsak preget av eneboliger.

### Adkomst

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

# VELKOMMEN TIL SKYÅSVEGEN 52D

Vi starter utendørs – boligen har en fremragende beliggenhet og nyter av tre fantastiske uteplasser.

## Parkering

2 parkeringsplasser i carport med ladepunkt for el-bil.

## Tomtestørrelse

1485 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Vertikalt-delt 2-mannsbolig på 2-plan over sokkeletasje. Bygningen er oppført av bindingsverk av tre og betong med utvendig pusset overflater. Taket er tilnærmet flatt og utført som kompaktak som er tekket med papp/takmembran. Avrenning via taksluk til innvendig avløp. Etasjeskiller er av tre og betong. Vinduer av 3-lags glass.

### Bygningssakskyndig

Kent Volden (befaringsdato: Tirsdag, 24. mars 2026)

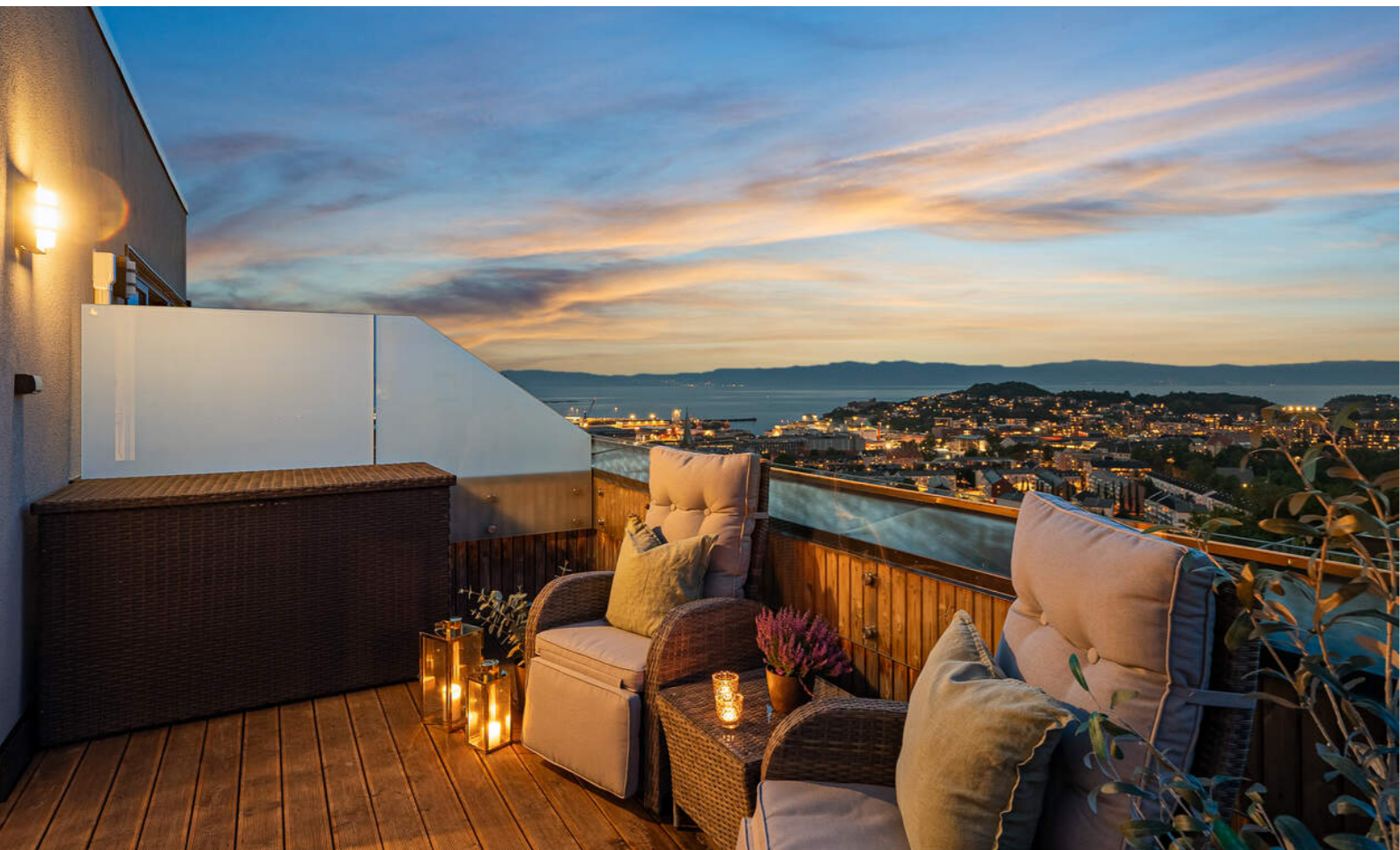












# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Tore Resell har gleden av å presentere en sjeldent eksklusiv og gjennomført funksibolig i Skyåsvegen 52D. Boligen fremstår som et arkitektonisk smykke i et av byens mest attraktive områder. Her bor man høyt og fritt med en spektakulær panoramautsikt over Trondheim by og Trondheimsfjorden.

Boligen ble ferdigstilt i 2020 og fremstår som et helhetlig og gjennomført hjem, hvor kvalitet, komfort og estetikk går hånd i hånd. De store vindusflatene inviterer lyset inn og skaper en fantastisk romfølelse, samtidig som de elegant rammer inn utsikten og understreker boligens unike beliggenhet. Planløsningen er moderne og funksjonell, med sømløs flyt mellom rommene og en naturlig inndeling av soner. Boligens uteområder fungerer som en forlengelse av boligen, hvor man kan nyte solen, utsikten og de vakre solnedgangene som områdene er kjent for.

Allerede ved ankomst møtes man av en innbydende gårdsplass med varmekabler, som sørger for snøfrie og lettstelte forhold gjennom vinteren. Her finner man også en praktisk utendørs sportsbod som gir gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har carport med plass til to biler samt ladepunkt for elbil.

Entré og gang gir et umiddelbart godt førsteinntrykk med stilrene overflater, moderne fargetoner, downlights i himlingen og en flott parkett på gulvet som går igjen i hele boligen. Entréen har vannbåren gulvvarme og er innredet med en romslig skyvedørgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass. Ved entréen er det også et delikat toalettrom med en stilren innredning og Gebrit veggklosett.

I denne etasjen ligger også en lys og innbydende stue som inviterer til både ro og samvær. Fra stuen har man utgang til en fantastisk takterrasse som gir en fin forbindelse mellom inne og ute. Takterrasen fremstår som en eksklusiv uteplass med gode solforhold og fantastisk panoramautsikt, og er et perfekt sted for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Tar man trappen ned, ankommer man boligens hjerte, en åpen og elegant stue og kjøkkenløsning. Stuen oppleves som svært innbydende og preges av store vindusflater og nydelig utsikt. Stuen har god plass til ønsket møblering og en naturlig flyt mot spisegruppen og kjøkkenet skaper et sosialt og funksjonelt oppholdsrom.



Kjøkkenet er utformet med en kjøkkenøy og fremstår funksjonelt og estetisk tiltalende. Kjøkkeninnredningen er fra HTH og er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Gaggenau, inkludert platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin, samt stekeovn fra AEG. Rommet har flott parkett som går igjen i hele boligen, behagelig gulvvarme og downlights i himlingen som gir en lun og moderne atmosfære. I tilknytning til kjøkkenet finnes en praktisk bod under trappen som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Fra oppholdsrommet er det utgang til en romslig terrasse. Terrassen fremstår som et attraktivt uterom med gode solforhold og fin utsikt. I tilknytning til terrassen er det også en utebod som gir god plass til oppbevaring av utemøbler og lignende.

Videre ned i boligen finner man en egen sone med soverom og våtrom. Trappene i boligen er utført med heltre eik, noe som gir et pent og solid uttrykk. Her finner man tre innbydende soverom som alle har gulvvarme og en lun og behagelig atmosfære. Hovedsoverommet er innredet med en romslig skyvedørgarderobe og har i tillegg skyvedør ut til terrasse og hage.

Den unike uteplassen oppleves som en lun og skjermet oase og kan nytes til det fulle i sommerhalvåret. Her har man flotte sol- og utsiktsforhold og god plass til flere møbleringsløsninger.

Badet er moderne og stilrent, med flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Rommet er innredet med dobbel servant, speil med integrert lys, Gebrit veggklosett samt en åen og dobbel dusjløsning. Løsningene fremstår både praktiske og estetisk gjennomførte og fra baderommet har man tilgang til vaskerommet.

Vaskerommet har flislagt gulv og gulvvarme, samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har gode tekniske løsninger og er tilrettelagt for en effektiv og ryddig hverdag.

Boligen har balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i alle etasjer, styrt av avtrekksvarmepumpe, som gir et behagelig innneklima.

**Areal**

Hovedbygg

Bruksareal:

Plan 1:

- BRA-i: 54 kvm

- Total BRA: 54 kvm

Plan 2:

- BRA-i: 48 kvm

- BRA-e: 3 kvm

- Total BRA: 51 kvm

Plan 3:

- BRA-i: 33 kvm

- Total BRA: 33 kvm

Terrasse- og balkongareal:

- Plan 1: 37 kvm

- Plan 2: 14 kvm

- Plan 3: 13 kvm

Bod

Bruksareal:

- BRA-e: 5 kvm

- Total BRA: 5 kvm

Tilbygget sportsbod ved plan 2 er medregnet i bruksarealet (BRA-e).

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

**Standard**

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (0) stk. TG2 og (2) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Følgende bygningsdeler er vurdert til TGIU:

- Varmepumpe/ventilasjon: installasjonen er kun vurdert ut fra det som er synlig og ev. gjort kjent av eier.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: private stikkledninger til offentlig vann/avløp er ikke kontrollert.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt.

**Oppvarming**

Balansert ventilasjon og varmepumpe.

**Energimerke**

Rød B

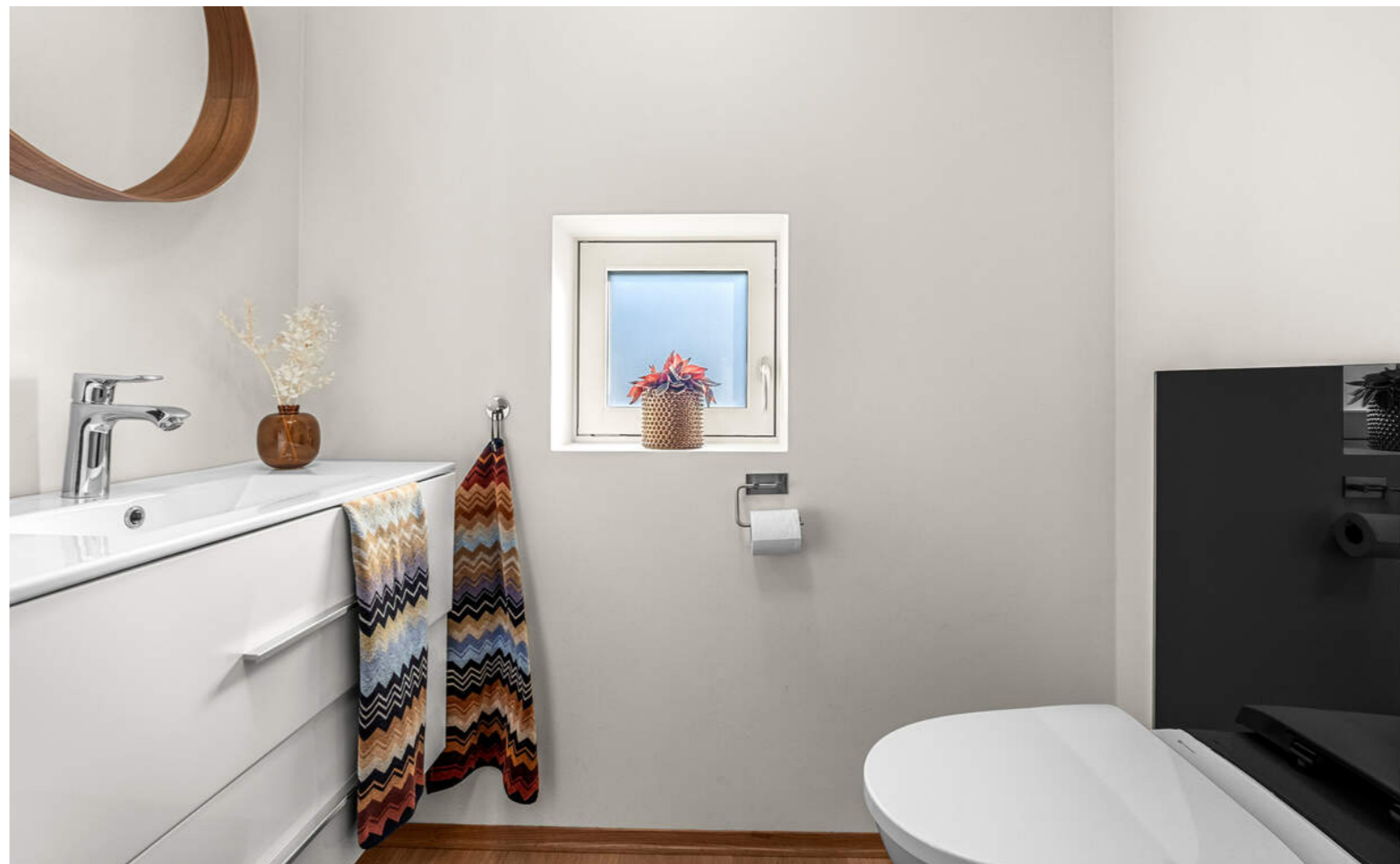
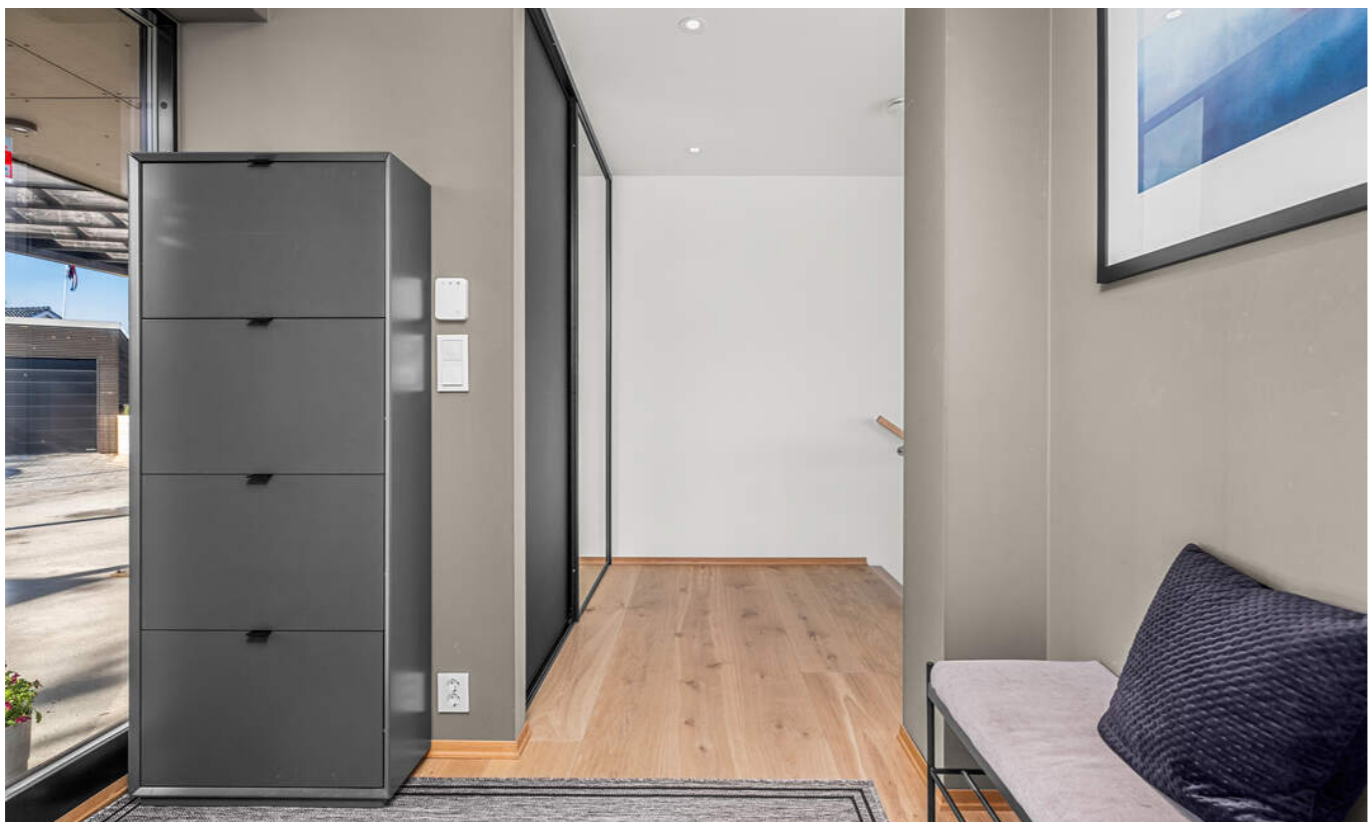
**Info strømforbruk**

Selger opplyser at eiendommens årlig strømforbruk er om lag 9 500 kWh, basert på eget forbruksmønster.

Det opplyses videre at boligen ikke er tilknyttet strømstøtteordningen Norgespris.

**Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.







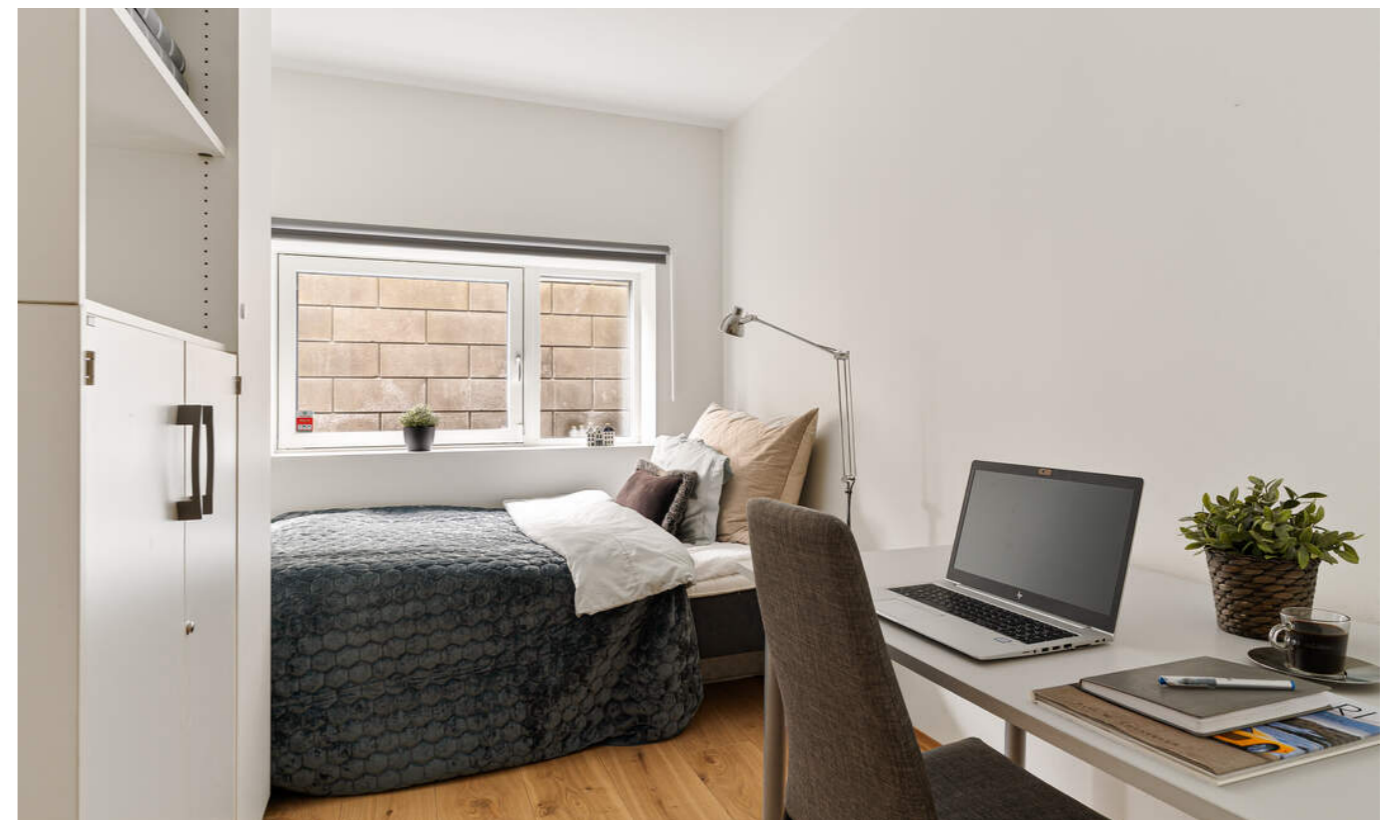














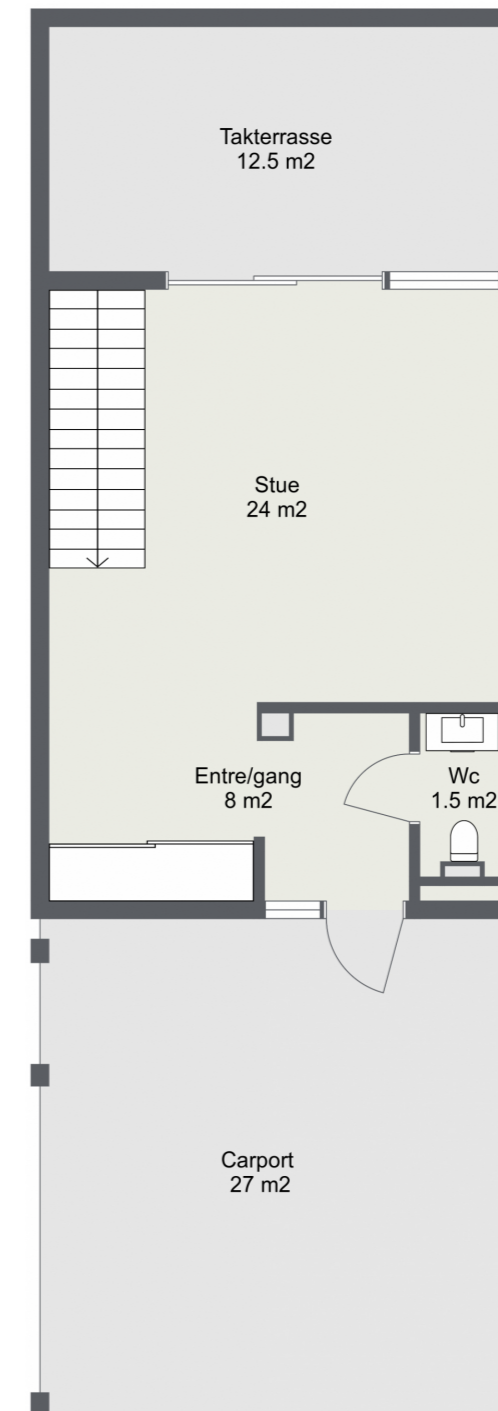






# PLANTEGNINGER

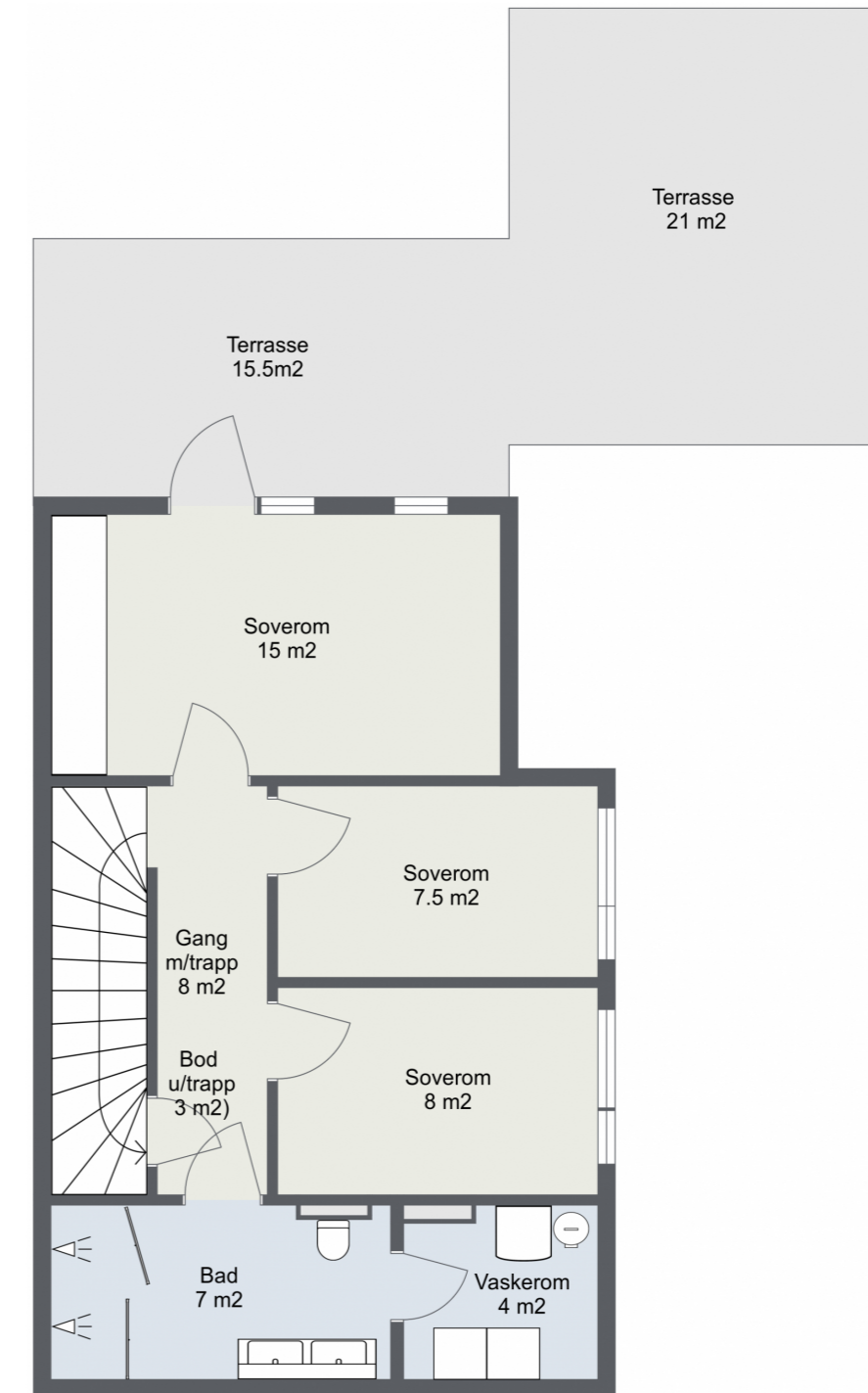
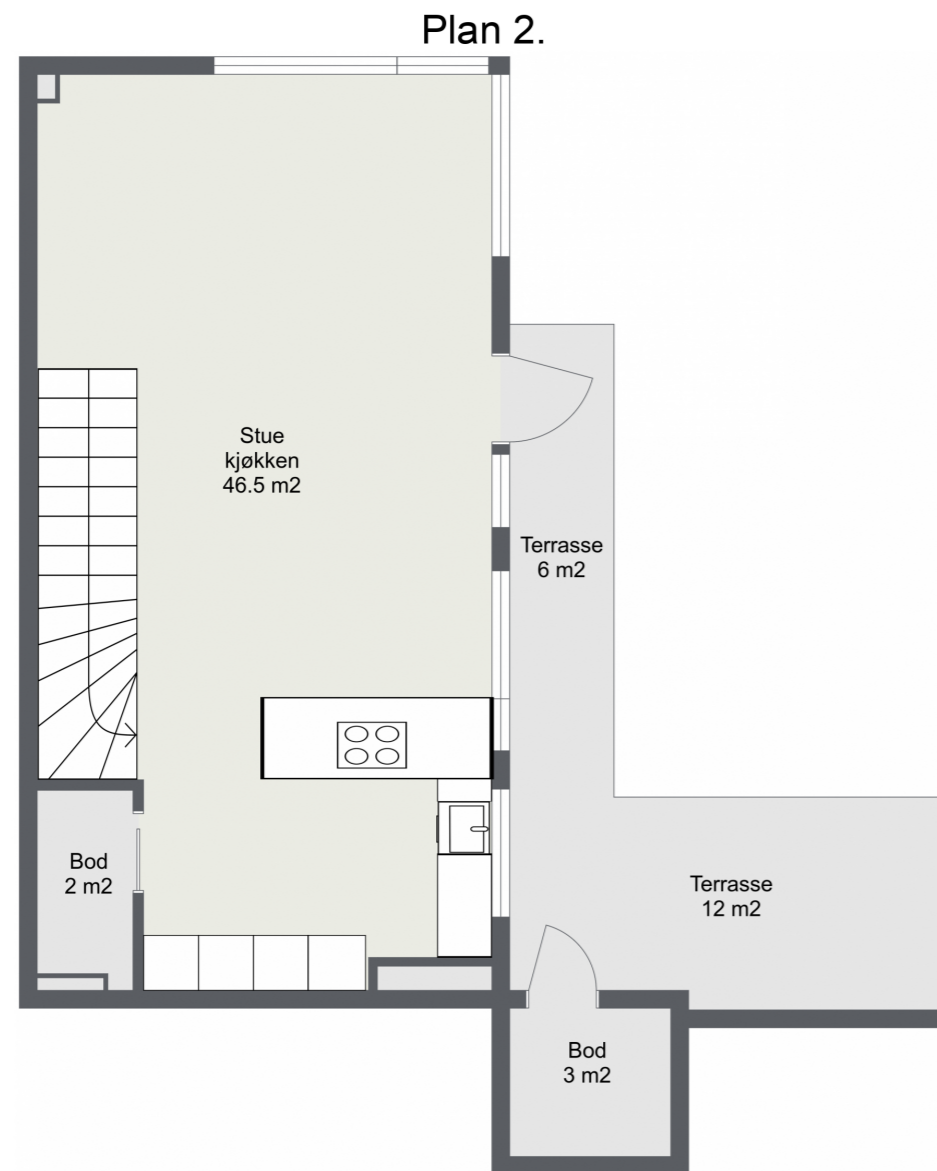
Skyåsvegen 52 D  
Plan 3.





### Skyåsvegen 52 D

### Skyåsvegen 52 D Plan 1.



# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Om sameiet**

Eiendommen er tilknyttet et mindre sameie bestående av fire seksjoner tilknyttet adressen Skyåsvegen 52.

Sameiet hadde et årsresultat for 2025 på kr. 42 668,-.

Sameiet har reklamert på steinleggingen på gårdsplassen. Produsentene av steinene sammen med steinlegger kommer våren 2026 for å vurdere om enkelt steiner skal byttes eller alle.

Det opplyses videre at styret har drøftet enkelte forhold, herunder adgang til etablering av videoovervåking på egen seksjon, samt om plener skal klippes av robotklipper eller av den enkelte seksjonseier.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Felleskostnader utgjør kr. 2.153,- per måned.

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer det vesentligste av utvendig vedlikehold, gressklipper, bygningsforsikring og strøm til snøsmelting på gårdsplassen.

### **Forsikring**

Forsikringselskap If Skadeforsikring  
PolisenummerSP7216750.1.3

### **Forkjøpsrett**

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

### **Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

### **Formuesverdi primær**

Formuesverdi som primærbolig er kr. 1.891.339,- for 2024

### **Formuesverdi sekundær**

Formuesverdi som sekundærbolig er kr. 7.565.355,- for 2024

### **Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er estimert til kr. 23.965,- for 2025

### **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 etc.

Selger har opplyst følgende om sine faste kostnader knyttet til eiendommen:

Boligalarm:  
- Leverandør: Verisure  
- Månedlig kostnad: kr. 650,-

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at godkjente og byggemeldte tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk av boligen. Det er gjort noen mindre endringer fra opprinnelig plantegninger. Soverom med vegg på plan 2 er fjernet og benyttes som kjøkken med åpen løsning mot stue. Videre er det etablert vegg mellom oppholdsrom og gang på plan 1 og rommet benyttes som soverom.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for riving av enebolig og nybygg av 2 tomannsboliger den 06.08.2020. Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i rammetillatelse datert 21.12.2012 i delegasjonssak nr. FBR RAM 4140/12 og etterfølgende igangsettingstillatelser.

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

13.12.2018 - Dokumentnr: 1683188 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 141/579

28.05.2019 - Dokumentnr: 605827 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner  
Gnr. 9 bnr. 595 i Trondheim gir gnr. 9 bnr. 389 snr. 1-4 en evigvarende rett til å anlegge og vedlikeholde ledningsgrøft med spill- og overvannsledninger over sin eiendom.

Gnr. 8 bnr. 595 har ikke noe økonomisk ansvar for vedlikehold eller drift av ledningene som gnr. 9 bnr. 389 har lagt over tomten og vedlikeholdsarbeid skal varsles i god tid og utføres på en skånsom måte.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist som byggesone 3, og avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldene regulering for eiendommen er 20001e - Skyåsvegen nr. 58 og 60, private adkomstveger (02.03.1965).

Relaterte planer:

r0001 - Del av Rydningsmarken og Rydningen til Persaunveien (12.05.1949).

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

### **Vei/Vann/Avløp**

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

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### **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.

## Kjerneinformasjon

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.

### Offentligrettslig pålegg

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

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

12 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
306 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
307 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
320 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
12 557 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
12 570 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

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

### Lovanvendelse

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

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

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

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

## Kjerneinformasjon

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

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Overtakelse**

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

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

#### **Budgivning**

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

## Kjerneinformasjon

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/boligkjooper/>.

### Innbo og løsøre

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

### Eier

Andreas Jagtøyen og Gro Helene Røsten

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4 500,-, visninger kr. 2 950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,-, markedsføringspakke kr. 23 900,-, elektronisk signeringsgebyr kr. 500,-, deltakelse på overtakelse kr. 2 950,- og oppslag i grunnboken kr. 250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 12 622,-. Utleggene omfatter innhenting av restanser på kommunale avgifter, boligfotograf, kommunale opplysninger og utskrift av heftelser/servitutter.

Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Egenerklæring

Skyåsvegen 52D, 7045 TRONDHEIM

18 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skyåsvegen 52D	Skyåsvegen 52D	

## 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?

Desember 2021

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.

Desember 2021 til Oktober 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

Selger

Jagtøyen, Andreas

Selger

Røsten, Gro Helene

## Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Løs flis i dusj ble erstattet på garanti av fagmann

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vann fra taket av carport rant ned utvendig på yttervegg ved inngangsdør. Feilen ble rettet på garanti av fagmann. Mur mot terrenget på utvendig bod i mellom-etasje manglet murpapp. Dette ble utbedret på garanti av fagmann.

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Beising av rekkverk ved trapp samt yttervegg på bod.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skaffes på forespørsel

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## Kjeller

Side 2



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

#### 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 avloprør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



#### 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
- 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?

Side 4



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 15984718



# Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bod

Skyåsvegen 52 D , 7045 TRONDHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 9, bnr. 389, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 18847-1514

Eiendomsverdi ref nr: LH1456

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Kent Volden



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Skyåsvegen 52 D , 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Rapportansvarlig

Kent Volden  
Uavhengig Takstingeniør  
kent.volden@obron.no  
901 49 900



Oppdragsnr.: 18847-1514

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 2 av 18

Oppdragsnr.: 18847-1514

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 3 av 18

Skyåsvegen 52 D, 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Skyåsvegen 52 D, 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen framstår i god stand uten vestenlige avvik. For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten.

### Tomannsbolig - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vertikalt-delt 2-mannsbolig på 2-plan over sokkeletasje. Bygningen er oppført av bindingsverk av tre og betong med utvendig pusset overflater. Taket er tilnærmet flatt og utført som kompakttak som er tekket med papp/takmembran. Avrenning via taksluk til innvendig avløp. Etasjeskiller er av tre og betong. Vinduer av 3-lags glass.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte vegger og malte tak Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet under de respektive rom.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD (7 m<sup>2</sup>): Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med doble heldekkende servanter med 1-greps blandebatteri, speil m/integrert lys, Gerberit veggklosett, åpen dusjløsning med innfellbar dusjdør med 2 stk. termostatstyrt blandebatterier og garnityr. Mulighet for tilkobling av badekar. Rommet har mekanisk avtrekk.

#### VASKEROM (4 m<sup>2</sup>):

Flis på gulv med gulvvarme, malte vegger med sokkelflis og malt himling. Innredning: Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekar med 1-greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin. Utstyr: Rørskap for vannbåren, varmpumpe/avtrekk

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue, adskilt med kjøkkenøy. Det er parkett på gulv med gulvvarme, malte vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr, kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp med komfyrvakt.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

TOALETTRUM (1.5 m<sup>2</sup>): Parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Laminert innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og Gerberit veggklosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringskap med automatsikringer. m/vippebrytere Rørskap vannfordeling. Rørskap for vannbåren varme. Varmepumpe type avtrekksvarmpumpe/b alansert ventilasjon. Komfyrvakt

Automatisk lekkasjestopper

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig plantegninger. Nevner her at soverom med vegg på plan 2 er fjernet og benyttes som kjøkken med åpen løsning mot stue. Videre er det etablert vegg mellom opph,rom og gang på plan 1 og rommet benyttes som soverom

#### Bod

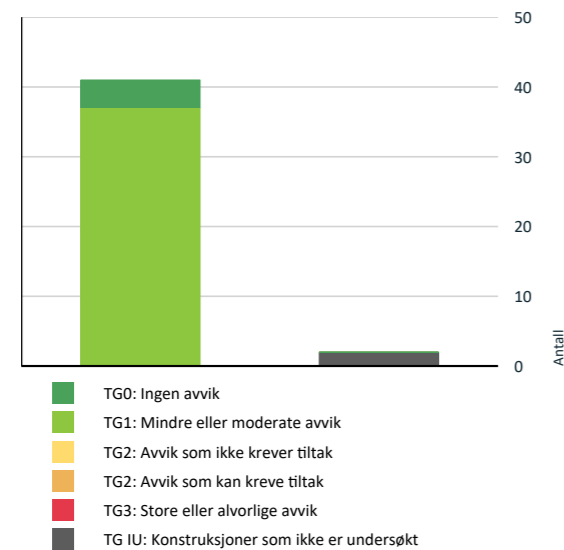
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Skyåsvegen 52 D, 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble gjennomført befaring første gang 12.03.2025 og utarbeidet rapport. Imidlertid ble salget utsatt og gyldighet på rapporten er gått over dato. Det ble derfor gjennomført en re-befaring 24.03.2026 for en oppdatering av rapporten.

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg. Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder. Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

### Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmepumpe/ventilasjon** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18847-1514

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 6 av 18

Skyåsvegen 52 D, 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2020

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**  
Takmembran og oppbygd som kompakttak over stålplater med taksluk.  
**Årstall:** 2020

#### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Innvendig nedløp fra taksluk. Skjulte nedløp kan ikke besiktigtes, men tilstandsgrad vurderes da ut fra alder.

#### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggkonstruksjon av betong og bindingsverk av tre. Utvendige fasader er betong /platebelagt med pusset overflater

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

**Beskrivelse**  
Flat takkonstruksjon med overliggende isolasjonsjikt type kompakttak med fall til innvendige sluk.

Oppdragsnr.: 18847-1514

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 7 av 18

#### Vinduer

**Beskrivelse**  
Malte vinduer med fastkarm og åpningsviduer med aluminium utvendig inndekning med 3-lags isolerglass

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Ytterdør boder

**Beskrivelse**  
Fabrikk malt ytterdører i glatt utførelse

#### Terrassedører

**Beskrivelse**  
Malt terrassedører på plan 1 og plan 2 og malt heve-skyvedør på plan 3. Alle med aluminium utvendig inndekning med 3-lags glass

**Årstall:** 2020

#### Ytterdør

**Beskrivelse**  
Fabrikk malt ytterdør i glatt utførelse med glass sidefelt

**Årstall:** 2020

#### Takterrasse

**Beskrivelse**  
Takterrassene er etablert over boligrom (stue over plan 2 og soverom og vaskerom over plan 1) Konstruksjonene er oppført av betong og utført som kompakt løsning med avrenning til sluk med innvendig avløp. Ved innvendig kontroll på overflater ble det ikke registrert avvik som kan bemerkes. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at terrasser over boligrom erfaringsmessig er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor det er relativt små marginer for at skader oppstår. Det er derfor viktig med jevnlig kontroll/vedlikehold med spyling og rengjøring av sluk.

#### Terrasser

**Beskrivelse**  
Terrasser på bakkeplan av impregnert i trekonstruksjoner er etablert ved plan 1 og delvis på plan 2 med utgang fra henholdsvis soverom og stue soverom.

### INNSENDIG

#### Overflater

**Beskrivelse**  
Parkett på gulv, malte vegger og malte tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

Skyåsvegen 52 D, 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt dekke i alle plan, hvor enkel nivellering ble utført på deler av gulv. Ingen avvik ble registrert.

### 1 TG 0 Radon

#### Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### 1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Grunnmur mot terreng er fra vaskerom og bad, slik at hulltaking ikke lot seg utføre. Det ble utført stedvise fuktsøk/stikkmålinger mot yttervegger og gulv langs yttervegger uten å påviste unormalere forhold.

### 1 TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Delvis åpen og lukket trapper av heltre eik med lakkerte/malte overflater. Rekkverk av glass

Årstall: 2020

### 1 TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører har malte trekarmen, hvor dørblad er i malt/glatt utførelse

Årstall: 2020

## VÅTROM

### PLAN 1 > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Baderommet er fra byggeåret. Sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2020

### PLAN 1 > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flis på vegger og malt himling med downlights

### PLAN 1 > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme og det er fall til sluk.

### PLAN 1 > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

2 stk sluk. Type slukrenne hvor membran/maskjett ikke er synlig. Imidlertid er våtrommet etablert etter at kravene til "uavhengig kontroll" kom. Tettesjiktet/sluk skal da være kontrollert før tettesjiktet blir skjult.



### PLAN 1 > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Laminert innredning med doble heldekkende servanter med 1-greps blandebeholder, speil m/integrert lys, Geberit veggklosett, åpen dusjøsning med innfellbar dusjdør med 2 stk. termostatstyrte blandebeholder og garnityr. Klargjort for tilkobling av badekar.

Årstall: 2020

### PLAN 1 > BAD

Skyåsvegen 52 D, 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med til-luft ned mot dørterskel

### PLAN 1 > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført hulltaking på vegg fra bod og mot nedre del av dusjsone uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.

Årstall: 2020



### PLAN 1 > VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret. Sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2020

### PLAN 1 > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte vegger med sokkelflis og malt himling.

### PLAN 1 > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis med vannbåren gulvvarme. Det er tilfredstillende fall til sluk.

### PLAN 1 > VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### PLAN 1 > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2020

### PLAN 1 > VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med til-luft ned mot dørterskel

### PLAN 1 > VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt da sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført. Det nevnes at hulltaking ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong samt baderom. Det ble utført overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

## KJØKKEN

### PLAN 2 > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Parkett på gulv med gulvvarme, malte vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskeum med 1-greps blandebeholder med avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2020

### PLAN 2 > STUE/KJØKKEN

Skyåsvegen 52 D , 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over koketopp med komfyrvakt.

### SPESIALROM

#### PLAN 3 > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Laminert innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og Gerberit veggklosett. Rommet har mekanisk avtrekk med til-luft.

Årstall: 2020

### TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har rør i rør system, hvor rørfordelingskapet ble påvist på badet med utkast fra overløp plassert ned mot gulvet

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

NIBE avtrekksvarmepumpe (se post varmepumpe/ventilasjon)

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Det er etablert lekkasjesikring under kjøkkenbenk som stenger vanntilførselen automatisk ved ev. lekkasje.

Årstall: 2020

### TG B Varmepumpe/ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har NIBE avtrekksvarmepumpe med vannbåren gulvvarme /balansert ventilasjon. Varmesentral/tekniske installasjoner montert på vaskerom/teknisk rom. Det ble opplyst at opprinnelig varmepumpe ble byttet til en større modell i 2020. Installasjoner som dette kontrolleres kun for lekkasjer og ev. synlige feil/mangler (TG er vurdert ut fra det som er synlig og ev. gjort kjent aveier). Ønskes en mer omfattende kontroll som inkluderer funksjonstesting av varmeanlegget, kan slike kontroller kun utføres av personell som innehar spesialkompetanse og teknisk utstyr for kontroll av slike anlegg

### TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

#### Beskrivelse

Sikringskapet ble påvist ved bod i plan 1 med automatsikringer med vippebrytere. iflg eier ble el-billader skiftet med større kapasitet. Videre er det installerte forbruksmålere i fordelerskap.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Anlegget er fra byggeår.**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**

#### Anlegget er fra byggeår

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Oppdragsnr.: 18847-1514

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 10 av 18

Skyåsvegen 52 D , 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport

elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

#### Beskrivelse

Lokale røykvarsler plassert i alle etasjer. Av manuell slukkeutstyr er det et 6 kg brannslukningsapparat plassert i boden på 1 plan

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Bygget ble opplyst å etablert på fjellgrunn og tilfylte masser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Generelt består drencsystemet av flere elementer, som drencrør, tilfylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Det er begrenset mulighet for kontroll da grunnmuren, da den er delvis er under terrenget og er innkledd/delvis innkledd på innsiden. Kontrollen er begrenset til det som er synlig. Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktigtes, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsmurer ved soveromsvinduer mot nord på plan 1 samt ved bod på plan 2. Begge oppført av betongstein. Det registreres mindre sig i terreng på boligens nordside mellom støttemur og grunnmur. Forholdet ligger under entreprenørens garantiansvar.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18847-1514

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 11 av 18

Skyåsvegen 52 D , 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport

Bygningen ligger i skrånede terreng med svakt helling fra bygningens sørside/inngangsparti. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellingsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Skyåsvegen 52 D , 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

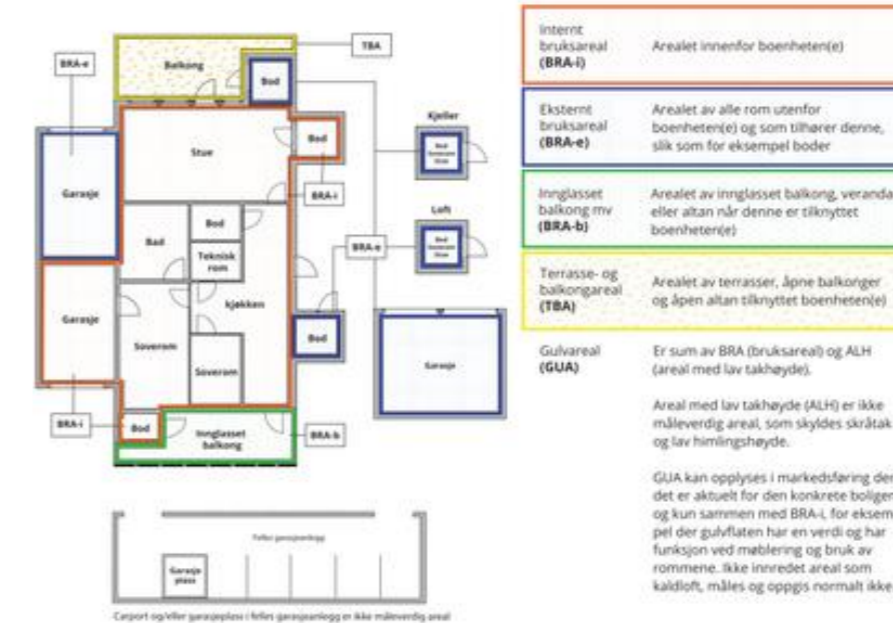
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Oppdragsnr.: 18847-1514

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 13 av 18

Oppdragsnr.: 18847-1514

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 12 av 18

Skyåsvegen 52 D , 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan 1	54			54	37
Plan 2	48	3		51	14
Plan 3	33			33	13
<b>SUM</b>	<b>135</b>	<b>3</b>			<b>64</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>138</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 1	Gang m/trapp, bad, vaskerom, 3 soverom		
Plan 2	Stue/kjøkken, bod		
Plan 3	Stue, entré/gang, toalettrom		

## Kommentar

Tilbygget sportsbod ved plan 2 er medregnet i bruksarealet (BRA-e)

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig plantegninger. Nevner her at soverom med vegg på plan 2 er fjernet og benyttes som kjøkken med åpen løsning mot stue. Videre er det etablert vegg mellom opph,rom og gang på plan 1 og rommet benyttes som soverom

## Brannceller

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

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	

## Kommentar

Frittstående bod ved inngangsparti er medregnet i bruksarealet (BRA-e)

Oppdragsnr.: 18847-1514

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 14 av 18

Skyåsvegen 52 D , 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Brannceller

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

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	131	4
Bod	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kent Volden	Takstingeniør
	Nøkkel /adkomst avtalt med selger	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	9	389		4	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b>							
Skyåsvegen 52 D							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Jagtøyen Andreas, Røsten Gro Helene							

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
11 500 000	2021

Oppdragsnr.: 18847-1514

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 15 av 18

Skyåsvegen 52 D , 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Bod

#### Byggeår

2020

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Frittstående bygg med egen bod oppført over støpt støpt plate mot grunn. Videre av bindingsverk med utvendig liggende royalimpregnert panel. Taket er et pulttak og tekket med papp og renner og nedløp av plastbelagt metall. Malt/glatt bod-dør

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.03.2025	Medfølgende planskisser som er utarbeidet av takstmannen, er for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.03.2025	Kommunepakke (tegnings m.m.) mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	17.03.2025	Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	13.03.2025		Gjennomgått		Nei

Skyåsvegen 52 D , 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2025	
2	24.03.2026	
3	24.03.2026	
4	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skyåsvegen 52 D , 7045 TRONDHEIM  
Gnr 9 - Bnr 389  
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS  
Tungasletta 8  
7047 TRONDHEIM

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Oppdragsnr.: 18847-1514

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 18 av 18



12.03.2026 16:10:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

A11-01



KARLOVE BJØRNSTAD EIENDOM AS  
 SKYÅSVEIEN 52  
 BOLIGER  
**PLAN 1**

MÅL 1:100  
 1123 SKISSEPROSJEKT  
 04.10.11 **A11-01**

**EGGEN ARKITEKTER AS**  
 Havn  
 Tlf: +47 73 88 73 50 www.eggenarkitekter.no

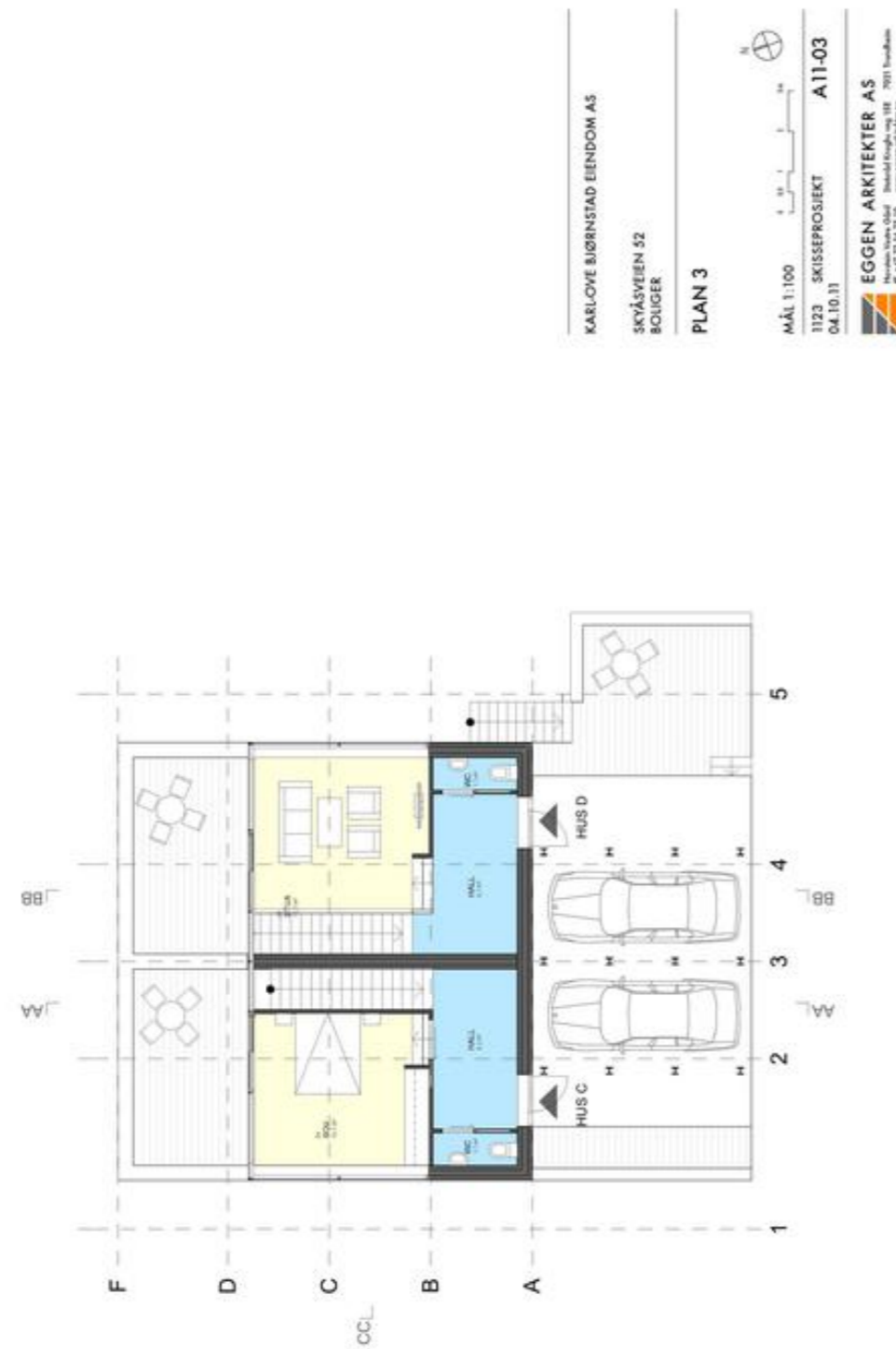
A11-02



KARLOVE BJØRNSTAD EIENDOM AS  
 SKYÅSVEIEN 52  
 BOLIGER  
**PLAN 2**

MÅL 1:100  
 1123 SKISSEPROSJEKT  
 04.10.11 **A11-02**

**EGGEN ARKITEKTER AS**  
 Havn  
 Tlf: +47 73 88 73 50 www.eggenarkitekter.no



## TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

Frostaveien 3  
7068 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Toril Nordal

Saksnummer  
BYGG-20/83873  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Lars Schanche Bølviken

Dato  
06.08.2020

### Skyåsvegen 52, ferdigattest for riving av enebolig og nybygg 2 tomannsboliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 9/389/0/0  
Bygningsnummer: 300358856  
Ansvarlig søker: KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS  
Tiltakshaver: EGGEN ARKITEKTER AS

#### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest for hele tiltaket.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Toril Nordal  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: EGGEN ARKITEKTER AS

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 Trondheim

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14  
Trondheim

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:  
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Saksnummer  
BYGG-20/83873

Dato  
06.08.2020

Side 2

#### SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 05.08.2020.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i rammetillatelse datert 21.12.2012 i delegasjonssak nr. FBR RAM 4140/12 og etterfølgende igangsettingstillatelser.

## VEDTEKTER FOR SAMEIET SKYÅSVEGEN 52

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 16.09.2019.

### 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er *Sameiet Skyåsvegen 52*. Sameiet består av fire boligseksjoner i henhold til seksjonsbegjæringen. Sameiebrøken som uttrykker sameieandelens størrelse, fastsettes ved seksjonering. Sameiet skal ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen på gnr. 9 bnr. 389 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### 2. RÅDERETT

#### 2.1 SEKSJONER

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den seksjon med tilhørende tilleggsareal vedkommende har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

#### 2.2 PARKERING OG BOD

Hus A (seksjon 1) og B (seksjon 2) har frittstående garasje som tilleggsareal. Hus C (seksjon 3) og D (seksjon 4) har forhage med overbygg/carport som tilleggsareal. Det er tilrettelagt for gjeste p-plass ute tilknyttet den enkelte boenhet. A og B har bruksrett på gjesteparkering foran egen car-port, mens C og D har gjesteparkering i sin forhage.

Utvendige boder er seksjonert som tilleggsareal for hver enkelt seksjon.

#### 2.3 TERRASSER

Terrasser og takterrasser er seksjonert som tilleggsareal for hver enkelt seksjon, og innebærer et vedlikeholdsansvaret for disse besørges og bekostes av den enkelte.

#### 2.4 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

Dokumentnr.: BYGG-20/83873-5

### 3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Ihht lov om eierseksjoner § 31 er det legalpant for uoppgjorte felleskostnader.

### 4. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Utførelse og kostnader til vedlikehold av tilleggsareal, i henhold til seksjonering og vedtektenes punkt 2.2 og 2.3, skal dekkes av den enkelte seksjon.

Det påhviler den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder:

- Inventar, inkludert varmepumpe
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapt
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### 5. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter lov om eierseksjoner §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

### 6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av ett medlem fra hver seksjon – her fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt og styret konstituerer seg selv. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

### 7. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn.

### 8. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes ihht eierseksjonslovens § 42.

### 9. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Komplett innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. E-post tilfredsstiller kravet til skriftlighet.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektenes må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

**10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- a) Styrets årsberetning
- b) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
- c) Valg av styremedlemmer
- d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

**11. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseier har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, beregnet etter eierbrøk, i årsmøtet for vedtak nevnt i eierseksjonsloven om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**12. ORDENSREGLER**

Alminnelige ordensregler vedrørende husdyrhold, nattero og hensettelse av eiendeler gjelder.

**13. FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

**14. MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

**15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (trådte i kraft fra 01.01.2018) kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

Inntekter:				
Husleie:	Budsjett 25	Regnskap 25	Diff	
A	kr 27 312	kr 27 312	kr	-
B	kr 25 836	kr 25 836	kr	-
C	kr 25 836	kr 25 836	kr	-
D	kr 25 836	kr 25 836	kr	-
<b>SUM</b>	<b>kr 104 820</b>	<b>kr 104 820</b>	<b>kr</b>	<b>-</b>
Andre	kr -	kr 109 725	kr	-109 725
<b>Sum inntekter</b>	<b>kr 104 820</b>	<b>kr 214 545</b>	<b>kr</b>	<b>-109 725</b>

Kostander:				
	Regnskap 24	Regnskap 25	Diff	
Strøm	kr -23 719	kr -19 344	kr	-4 376
Nett	kr -4 400	kr -1 669	kr	-2 731
Forsikring	kr -12 551	kr -14 870	kr	2 319
Gebyr	kr -172	kr -485	kr	313
Annet	kr -46 714	kr -135 509	kr	88 795
<b>SUM</b>	<b>kr -87 556</b>	<b>kr -171 877</b>	<b>kr</b>	<b>84 321</b>

**Arsresultat** kr **42 668**

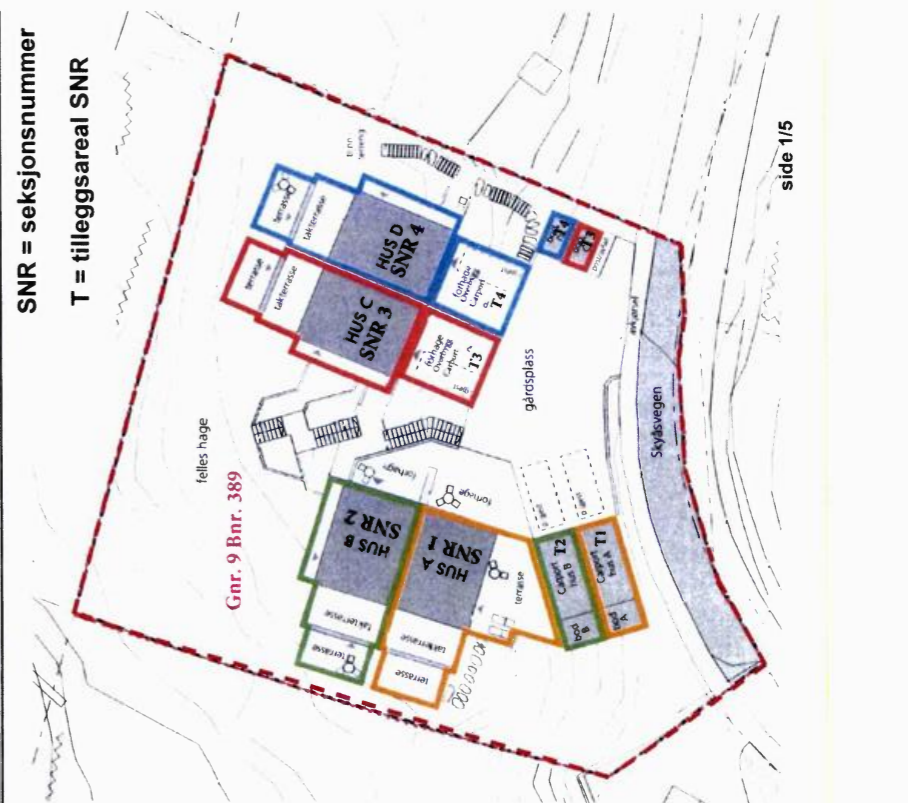
Andre inntekter:				
Salg gressklipper	kr	8 000		
Refusjon Fremtind	kr	101 725	Forsikring rekla sak	

Annet kostander:				
Advokat	kr	85 156	Rekla mot utbygger	
Takstmann	kr	7 500	Rekla mot utbygger	
Elektriker	kr	2 395	Stikk i hagen	
Maling	kr	16 704	Maling og maler	
Gressklipper	kr	20 494	Utlegg hus A	
Stige	kr	3 260	Utlegg hus A	

Banksaldo 31/12-24	kr	130 416		
Banksaldo 31/12-25	kr	173 084		
<b>Endring likviditet</b>	<b>kr</b>	<b>42 668</b>		

Kartverket  
 Attestert kopi av dok.nr. 2018/1683188/200  
 Utøenhet: 2024-11-05 10:32  
 Side 5 av 9

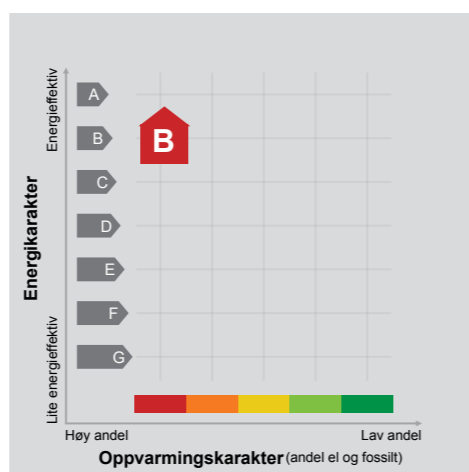
SITUASJONSKART	
Gnr: 9 Bnr: 389 Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Skyåsvegen 52A - D, 7045 TRONDHEIM	
Eiendom:	
Hj.haver/Fester: Bjørnstad Karl-Ove Eiendom AS, Fjordgata 80A, 7010 TRONDHEIM	
Dato: 13/11-2018 Sign:	
TRONDHEIM seksjonert eiendom markert med rød stipla strek	
ikke målestokk	





## ENERGIATTEST

Adresse	Skyåsvegen 52D
Postnummer	7045
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	389
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300358857
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-91805
Dato	13.03.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Tomannsbolig vertikal delt  
**Byggeår:** 2020  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 135  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Varmepumpe  
**Ventilasjon:** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).



For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

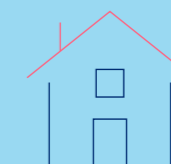
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Skyåsvegen 52D, 7045 TRONDHEIM. Gnr. 9, bnr. 389, snr. 4 i Sameiet Skyåsvegen 52, oppdragsnr.: 1300260206  
Megler: Tore Resell, mobil: 97059222, e-post: tore@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Tore Resell**

Daglig leder/Eiendomsmegler  
MNEF  
970 59 222  
tore@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Pacta Eiendom AS**

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