

PROAKTIV

Flott og moderne 3-roms på Persaunet

Oppgradert i 2020. 2 soverom.
Lekkert bad. Balkong. Garasje.

RØNNINGSVEGEN 25



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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rønningsvegen 25, 7045 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 9, bnr. 507, snr. 1 i Rønningsvegen 25

Prisantydning: 4.590.000,-

Omkostninger: 127.740,-

Totalpris: 4.717.740,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1951

Rom/soverom: 3/2

BRA: 109 m²

BRA-i: 79 m²

Etasje: 1

Tomt: 1570 m²

Garasje/Parkering: Parkeringsplass i garasje med elbillader medfølger leiligheten.

Kommunale avgifter: 16.878,-

Felleskostnader pr. mnd.: 1.094,-

Felleskostnader inkl.: Brøyting, bygningsforsikring, velforeningskontingent, vedlikehold og utstyr.

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	40
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Planskisse
42	47	98	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“En helt bekymringsfri prosess!”

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

Jan Erik Sanden

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

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

Tina Hagen Haugen

“Proff megler !”

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

Heike Brigitta Zeitlmann

“For en mann!”

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

Angelika Drabarek

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

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

Ingrid Aasen

“Alt går på skinner!”

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

Anders Minken Cooper

“En fantastisk god opplevelse!”

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

Sile Stene Eriksen

“Mads gjorde et enormt godt inntrykk på oss”

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

Erika Von Gegerfelt

”

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

Partner/Jurist/Megler: Mads Kirkeslett



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

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

ANSVARLIG MEGLER

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

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

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

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

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

eller salg av bolig.

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

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



PERSAUNET

Kommune: Trondheim / Område: PERSAUNET

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

Beliggenhet

Bolig ligger i et særdeles attraktivt boområde på Persaunet. Her bor man tilbaketrukket fra selve sentrumskjernen, samtidig som man har korte avstander til ulike dagligdagse funksjoner som blant annet butikker, kollektivtransport og med legesenter like ved. På Persaunet leir, like ved boligen, nyter man også godt av store grøntarealer.

Fra leiligheten ligger Coop Prix innenfor kort gangavstand. I nærområdet ligger også Rema 1000 Bromstad, Plantasjen, frisørsalong og apotek. Mange vil sette pris på at det er gang/sykkelavstand til Trondheim sentrum med alle storbyens tilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

Persaunet leir Linje 22	5 min 0.4 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	15 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.7 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Persaunet PostNord	7 min 0.6 km
Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	9 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	16 min
Apotek 1 Strindheim	11 min

SPORT

Tingssletta, ballløkke Ballspill	13 min 1 km
Buranbanen Fotball	14 min 1.1 km
Feel24 Buran	14 min
Fresh Fitness Valentinlyst	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Bromstad	13 min
----------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Det er i tillegg svært god offentlig kommunikasjon med flere bussholdeplasser i nærheten og hyppige avganger til Trondheim sentrum, alle studiesteder og omegn. Ved Sirkus Shopping er det bussholdeplass for flybussen til og fra Værnes. Solsiden finner vi en hyggelig gåtur unna, kjent for sitt yrende restaurant- og kaféliv, og et pulserende uteliv. Trondheim sentrum ligger i overkommelig gåavstand med alle sine kulturelle tilbud og store utvalg av shoppingmuligheter.



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

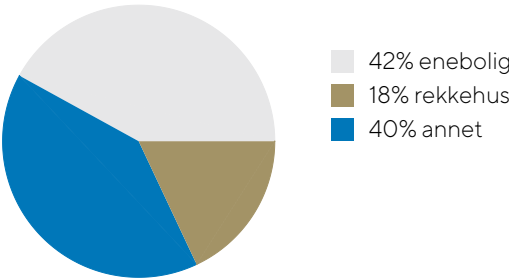


Ikke langt fra leiligheten ligger Sirkus Shopping som har et rikt utvalg av ulike butikker, innenfor både kategoriene mote, sport, interiør, m.m. I tillegg til en spennende butikkmix finnes det flere kaféer, spisesteder samt helsesenter med blant annet naprapat, tannlege, legesenter med mer.

I tillegg har leiligheten en flott beliggenhet i forhold til Trondheims studiesteder for høyere utdanning. Kort avstand til Dronning Mauds minne høyskole, NTNU Gløshaugen/Dragvoll samt institutt for marin teknikk. Man tar seg raskt til både sentrum og studiestedene med etablerte sykkelstier og et godt busstilbud.

For den som er glad i utflukter i skog og mark, er Estenstadmarka stedet der man kan benytte kilometervis av turstier, badeplasser og lysløype på vinteren. Om du ønsker å gå en tur i nærområdet er Kuhaugen med sin fantastiske utsikt over Trondheim også å anbefale. En kort kjøretur unna byr Lade på flotte badestrender i bl.a. Korsvik, samt idylliske turmuligheter langs Ladestien som strekker seg fra Dora og helt til Væreholmen.

BOLIGMASSE



På gamle Persaunet leir finner man en fin blanding av nyere boligblokker og eldre trehusbebyggelse. Området var tidligere en stor militærleir, og er sagt å være en av Europas best bevarte fra andre verdenskrig. Leiren ble bygget av tyskerne for å innlosjere ubåtmannskapene som hadde sine båter og verksteder i Dora-bunkerne i Trondheim havn. Leiren ble overtatt av det norske forsvaret i 1945. Det norske ubåtvåpenet hadde tilhold frem til 1954, da ble det flyttet til Bergen. Forsvaret brukte hele leiren i sin virksomhet frem til 2004, og har fortsatt 1 bygning med kontorer her. Etter 2004 ble de gamle trehusene omgjort til leiligheter og solgt på det åpne markedet. Da ble også de nye boligblokkene etterhvert oppført, noe som har vært med på å gjøre dette området til et svært spennende og attraktivt boligområde ulikt noe annet område i Trondheim. Store deler av leiren er i dag fredet, noe som illustrerer hvor spesielt dette området er.

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	18 min 1.5 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Cissi Klein videregående skole	17 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	20 min 1.8 km

BARNEHAGER

Rønningen barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.4 km
Aastahagen barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min 0.5 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km



Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Livet i Rønningsvegen 25

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



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Olav og Rikke

Når kjøpte dere eiendommen?
2020

Hva var avgjørende for valget deres?
Det er ett flott område med nærhet til alt, i tillegg hadde leiligheten riktig planløsning og størrelse.

Hvorfor skal dere flytte?
Familieforøkelse og trenger mer plass.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
God plass, stor stue og kjøkkenet.



Hva har dere likt best med området?
Området er veldig rolig, med lite trafikk. Det er også gå avstand til det meste.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?
Litt liten garasje.

Hvordan er solforholdene?
Sol fra 12-13tida til 19-20tida på sommeren.

Hvordan vil dere beskrive naboskapet? (hvilke aldersgrupper har dere i sameiet?)
Alle er unge, ca. 25-32 år.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Elegant, romslig og lys.

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

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

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

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

VELKOMMEN TIL RØNNINGSVEGEN 25

Vi starter utendørs – boligen har en koselig balkong på 7 kvm med god plass til ønsket utemøblement.

Tomtestørrelse

1570 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

Parkering

Parkeringsplass i garasje med elbillader medfølger leiligheten.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i 4-mannsbolig er etablert i 1.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Tirsdag, 25. august 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 v/Mads Kirkeslett har gleden av å presentere Rønningsvegen 25! En særdeles fin leilighet som ligger i et velholdt, lite sameie. Boligen ligger i et attraktivt boområde på Persaunet, med nærhet til alt man trenger i hverdagen. Man bor i et rolig område, med kort vei til sentrum, turmuligheter og kjøpesenter.

Boligen ble pusset opp i 2020 som gir den en høy og moderne standard. Det er blant annet et nytt rør-i-rør system i boligen, nytt el-anlegg, nytt gulv med varme og nytt kjøkken og bad.

Velkommen inn!

Når man kommer inn i boligen møter man en koselig entré på 6,5 kvm med plass til sko og yttertøy.

Videre kommer man til to flotte soverom på henholdsvis 12 og 10 kvm. Begge soverommene har god plass til seng og oppbevaring og kan møbleres etter ønske. Begge soverommene har store vindusflater for flott naturlig lysinnslett på dagtid.

Lengre inn i boligen finner man en åpen og innbydende stue som enkelt kan møbleres etter ønske. Stuen er svært stilfull med et nytt fiskebensgulv fra Berry Alloc fra 2020. Stuen har også en peis for ekstra varme på kalde vinterkvelder. Leiligheten har fått nye tak og nye vegger med downlights i alle rom, som setter sitt preg over oppholdsrommene. Den romslige stuen har også god plass til egen spisegruppe, perfekt for sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet er også fra 2020, med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen, og er svært praktisk med lekre hvite detaljer. Kjøkkenet har gode arbeidsflater i tillegg til mye oppbevaringsplass. Boligens oppholdsrom måler totalt 41 kvm.

Badet fremstår som lekkert og moderne, med varme i gulv og dusjnisse med skillevegg i glass.

Boligen disponerer en praktisk balkong på 7 kvm med plass til ønsket utemøblement, balkongen er også overbygd slik at den kan benyttes uansett vær. Det er egen parkeringsplass i garasje som medfølger leiligheten.



LEILIGHETEN BLE
BETYDELIG OPPGRADERT
I 2020

**AREAL****Hovedbygg**

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm

1. etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 7 kvm

Garasje i felles garasjerekke

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 14 kvm
Total BRA: 14 kvm

Selger har framvist en bod på loft og 2 boder i kjelleren med adkomst via fellesareal. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e.

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

Ikke målbare arealer

Boden på loftet har et gulvareal på ca. 10 kvm. Arealet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde og er derfor ikke medregnet i BRA-e. Selger opplyser videre at det i tillegg er tilegnet et areal på loftet. Dette arealet er åpent og ikke avgrenset med vegger, og kan derfor ikke måles nøyaktig. Arealene er ikke medregnet i BRA-e.



Standard

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

- TG-0: 2 punkter
- TG-1: 14 punkter
- TG-2: 10 punkter
- TG-3: 0 punkter
- TG-IU: 3 punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG-2:

- Fuktsikring og drenering: Manglende isolasjon og fuktsikring mot grunn samt manglende topplist.
- Grunnmur og fundament: Riss og sprekk i grunnmuren ved vindu.
- Terrengforhold: Deler av terrenget heller mot boligen.
- Rom under terreng: Fundament og kjellergulv er etablert direkte mot grunnen uten isolasjon og grunnmursplast.
- Eldre vinduer og dører: Slitasje og høy alder gir risiko for punktering av isolerglass.
- Taktekking: Taktekking og undertak har passert halvparten av forventet levetid.
- Varmtvannsbereder: Høy alder, usikker restlevetid og manglende lekkasjesikring.
- Bad (gulv): Fallforholdene er mindre enn referansenivået.
- Bad (membran, tettesjikt og sluk): Utilstrekkelig høyde mellom sluk og vanntett sjikt ved dør.

- Vann og avløpsrør: Deler av rørene er fra byggeåret og har økt risiko for skader og lekkasjer.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG-IU:

- Forstøtningsmur: Begrenset kontroll fordi store deler er skjult av gress og planter.
- Skorstein over tak: Ikke kontrollert grunnet manglende forskriftsmessig stige.
- Takkonstruksjon og loft: Ikke undersøkt grunnet manglende adkomst.

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

Modernisering og påkostninger

- Selger opplyser om følgende oppgraderinger:
- Leiligheten ble vesentlig oppgradert i 2020/2021
 - Nytt elektrisk anlegg i 2021
 - Etterisolert 7 cm i yttervegg i 2021
 - Installert varme i alle gulv i 2021
 - Etablert lydbøyler og dobbel gips i tak i 2021
 - Etablert nytt rør-i-rør system i hele leiligheten i 2021
 - Montert downlights i alle rom i 2021
 - Montert elbillader i 2025





Oppvarming
Elektrisk og ved.

Energimerke
Oransje G

Info strømforbruk
Selger opplyser at årlig strømforbruk er om lag 13 915 kWh.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



FLOTT KJØKKEN

Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 og har en lekker innredning med lyse over og underskap. Den praktiske utformingen inkluderer en kjøkkenøy som gir gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass.





2 GODE SOVEROM

Leiligheten har to flotte soverom på henholdsvis 12 og 10 kvm. Begge soverommene har god plass til seng og oppbevaring og kan møbleres etter ønske.





DELIKAT BADEROM

Baderommet ble oppgradert i 2020 og fremstår som lekkert og moderne. Rommet har store fliser på gulv og vegger, downlights i himlingen og behagelig gulvvarme.



PLANSKISSE

Rønningsvegen 25, snr: 1
1. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Sameie: Rønningsvegen 25, Orgnr: 927438887

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiet har planer om å male garasjerekken.

Felleskostnader pr. mnd

1.094,-

Felleskostnader inkluderer

Brøyting, bygningsforsikring, velforeningskontingent og vedlikehold og utstyr.

Andel fellesformue

15.500,- per torsdag, 20. august 2026

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men må godkjennes av de øvrige beboerne i sameiet.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer85055214

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

Formuesverdi primær

1.004.179,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.016.717,- for 2024

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er stipulert til kr. 16 878,- per år i følge selger. 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.

Andre utgifter

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

Strøm:

- Leverandør: Klarkraft AS
- Årlig strømforbruk: ca. 13 915 kWh

TV:

- Leverandør: Telenor
- Månedlig kostnad: ca. kr. 500,-

Internett (fiber):

- Leverandør: Telenor
- Hastighet: 500
- Månedlig kostnad: ca. kr. 1 148,-

Innboforsikring:

- Leverandør: Gjensidige
- Årlig kostnad: ca. kr. 2 100,-

Velforeningskontingent:

- Inkludert i de månedlige felleskostnadene

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

Diverse

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

Kjerneinformasjon

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i henhold til opplysninger mottatt fra kommunen. Det foreligger tillatelse for å ta i bruk boligen, datert 24.09.1951, og garasjen, datert 11.11.1957.

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

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet.I saker som er kommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Erklæring med forpliktelse for eier og senere eiere til å opparbeide godkjent gate inntil 8 meters bredde til å forbi bruket når kommunen forlanger det. Tinglyst den 03.10.1952 med dokumentnr 5921.
- Skjøte med forpliktelse om å avstå gategrunn og yte kommunen refusjon for gateopparbeidelse, samt restriksjon mot bruk av eiendommen for drift av restaurantvirksomhet i noen form, fabrikk eller bedrift som ved støy, røyk, larm eller lignende vil sjenere naboene. Tinglyst den 14.06.1951 med dagboknr: 3741.

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken kan sees hos megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av reguleringsplan r0001, stadfestet 12.05.1949 og reguleringsplan r1170c, stadfestet 20.10.2006. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til nåværende tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel og ligger innenfor byggesone 3. 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.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele 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.

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.

Utleie av seksjonen kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse. Fremleie er ikke tillatt og pensjonatdrift eller total hybel-utleie av seksjonen er ikke tillat.

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 590 000,00 (Prisantydning)

4 590 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

11 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

114 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

115 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

127 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 705 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 717 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Olav Henry Sagøy
Rikke Johannessen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 7.500,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.250,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 000,- og markedsføringspakke kr. 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 12.833,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. 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.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Rønningsvegen 25, 7045 TRONDHEIM

27 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rønningsvegen 25

Rønningsvegen 25

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?

April 2020

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.

6år og 4mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 85055214

Informasjon om selger

Selger

Sagøy, Olav Henry

Forbehold

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

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.

Side 1



Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2021

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Totalrenovasjon av bad og rørsystem. Inkludert dusj, sluk, toalett, servant og vaskemaskin mulighet.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2008

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tak er byttet.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Postholm & Nordløkken

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2Årstall

2008

Side 2



4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Kledning på huset ble byttet

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Postholm og nordløkken

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.3.2

Årstall
2007

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Drenering av grunnmur

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Bn entrepenør

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

4.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.4.2

Årstall
2025

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Maling av hus

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



8.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2

Årstall
2007

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny Drenering gjort av BN entrepenør.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
BN entrepenør

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Alt elektrisk er byttet av elektrikker ved oppussing av leiligheten i 2020/2021. Det ble også lagt varme i alle gulv.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Sagoy

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2024

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Elbillader ble montert.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Sagoy



10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Rør

11Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløp har gått tett en gang ut mot veien. Dette ble spylt og staker opp. Ikke vært noe problem i ettertid.

13Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2Årstall

2025

13.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spyling av avløpsrør ut mot veien, av far til en i sameiet som er rørlegger.

13.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Mærk

13.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

13.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2Årstall

2020

13.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

13.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Avløpssoylen til leiligheten i 2. etg.

13.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Gk

13.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

13.2.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet vannrør til rør-i-rør og avløp i hele leiligheten.

Side 5

Vedlegg

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Er noen sprekker i grunnmuren, vises på tekstrapporten. Ikke noe som er kommet nylig.

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er satt inn rør i pipen, pipefornyng gjort av morepipe.

Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

Side 6

52RØNNINGSVEGEN 25

PROAKTIV.NO53



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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Har målt radon over lang tid og ikke noe høye verdier.

28

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40300080

Rønningsvegen 25

7045 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Byggeår:

Hovedbygg BRA:

Hovedbygg BRA-i:

Sum alle bygg BRA:

Sum alle bygg BRA-i:

Rapportdato:

Leilighet i 4-mannsbolig

1951

95 m²

79 m²

109 m²

79 m²

25.8.2026 (Gyldig til 25.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

14

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

3

Supertakst

GNR: 9 BNR: 507 SNR: 1

Tommy Sandersen

Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no

45228072

Rønningsvegen 25

7045 Trondheim

54

RØNNINGSVEGEN 25

PROAKTIV.NO

55

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025. Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i byggemetode fra byggeår uten isolasjon og fuktsikring mot grunn, manglende topplist.
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i riss/ sprekk i grunnmur ved vindu.
Terrengforhold	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av terreng som delvis heller inn mot boligen med risiko for vannansamlinger mot boligen.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn byggemetode på oppføringstidspunktet der fundament og kjellergulv er etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.
Vinduer og dører: Eldre	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og undertak som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid og manglende lekkasje sikring av bereder.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Eldre vann- og avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vann og avløpsrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll av støttemur.
Skorstein over tak	TG-IU er gitt med bakgrunn i ikke kontroll av pipe over tak og deler av pipe som er i andre boenheter.
Takkonstruksjon og loft	TG-IU er gitt med bakgrunn i manglende adkomst for kontroll av tak, takkonstruksjon er derfor ikke inspisert. Det er ikke mulig å se om takkonstruksjonen er luftet.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.8.2026	25.8.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Rikke W Johnennessen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Olav Henry Sagøy	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?	Nei
Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.	

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tommy Sandersen	Telefon:	45228072
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	ts@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		
			
Om bygningssakkyndig: Takstmann og byggmester			

Informasjon om boligen

Adresse:

Rønningsvegen 25, 7045 Trondheim

Kommunenr:

5001

Gårdsnr:

9

Bruksnr:

507

Festenr:

Seksjonsnr:

1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1951 - Kilde: Webmatrikkelen

Boligtype:

Leilighet i 4-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 4-mannsbolig er etablert i 1.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År

Beskrivelse

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2020

Selgers opplysninger: - Leiligheten har Lydhimling i alle rom. - Nabo over har lagt trinnlydsplater. - Leiligheten har varme i alle gulv. - Leilighetens yttervegger er etterisolert 7cm.

Nei

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	95	79	16	0	7
Garasje i felles garasjerekke	14	0	14	0	0
Totalt m²	109	79	30	0	7

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	79 Romfordeling: Entre, bad, 2 soverom, stue/spisestue og kjøkken.	0	0	7
Kjeller - boder	16	0	16 Romfordeling: 2 boder.	0	0
Loft - bod	0	0	0 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	95	79	16	0	7

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft - bod	10	0	10
Totalt m²	10	0	10

Bygning: Garasje i felles garasjerekke

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en bod på loft og 2 boder i kjelleren med adkomst via fellesareal. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Arealet på bod etablert på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Det er opplyst av selger at det er tilegnet et areal på loft i tillegg til boden, arealet er åpent og ikke er avgrenset med vegger, det er ikke mulighet for nøyaktig oppmåling. Arealet er derfor ikke oppmålt og medregnet som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur

TG-IU

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering

TG-IU

Store deler av støttemur er skjult bak gress og planter uten mulighet for og vurdere tilstand.

TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll av støttemur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en kontroll av støttemur når forholdene gjør det mulig.

6.2 Fuktsikring og drenering

Manglende topplist på grunnmursplast.

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2007.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering	TG-2
Det registreres manglende topplist på grunnmursplast som kan føre til uønsket fuktpåkjenning mot grunnmur.	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser ingen vesentlige avvik. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Treverk i boder som er etablert mot grunn bærer preg av fuktopptrekk i treverk.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i byggemetode fra byggeår uten isolasjon og fuktsikring mot grunn, manglende topplist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Topplist anbefales etablert på grunnmursplast for optimal fuktsikring.	
For videre omtale se "rom under terreng"	

6.3 Grunnmur og fundament

TG-2



Sprekk i grunnmur ved vindu.

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ja
Observeerte avvik: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren ved et vindu. Beskrivelse: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren ved et vindu. Sprekken framsto ikke av vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik den framsto på befaringsdagen, men anbefales allikevel å holdes under oppsikt. Utover dette så registreres det mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i riss/ sprekk i grunnmur ved vindu.	
Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i riss/ sprekk i grunnmur ved vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.4 Terrengforhold

TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja
Observeerte avvik: Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig	
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-2
Deler av terreng heller inn mot et hjørne på boligen. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av terreng som delvis heller inn mot boligen med risiko for vannansamlinger mot boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.5 Rom under terreng

TG-2



Synlig fukt i nedre del av mot vegg/grunn i kjellerbod som ligger i område der terreng heller inn mot boligen.

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering	TG-2
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det registreres noe fukt i nedre del av vegg/grunn. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn byggemetode på oppføringstidspunktet der fundament og kjellergulv er etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert tegn til skader men pga. registrerte forhold så gir det grunn til å overvåke konstruksjonen/overflater jevnlig, dette med tanke på risiko for blant annet fuktgjennomtrening pga. svikt i drenering.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er etablert i 2008.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Vinduer og dører: Eldre

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet -89.	

Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: Malingsavflassing på innvendig karm på soverom.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja
Observerte avvik: Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid Beskrivelse: Vinduer eldre enn ca. 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.	
Oppsummering	TG-2
Det registreres noe malingsavflassing på innvendig vinduskarm på soverom. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Pga. alder må det påregnes utbedring/utskifting i tiden som kommer.	

6.8 Vinduer og dører: Nyere

TG-0

Beskrivelse	
Balkongdør med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør og baderomsvindu er skiftet i -22.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-0
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.9 Yttervegg og fasade	TG-1
Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet kledning på fasade i 2018. Fasade er overflatebehandlet i 2026.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.10 Renner og nedløp

TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-1
Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert. Ingen avvik er registrert ved kontroll fra bakkenivå.	

6.11 Skorstein over tak

TG-IU

Inspisert fra:	Fra bakken
Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av skorstein over tak kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.	
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert da stige ikke er reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert da stige ikke er reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.	

Oppsummering	TG-IU
Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Det er utført en begrenset kontroll fra bakkenivå uten mulighet for å vurdere tilstand.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i ikke kontroll av pipe over tak og deler av pipe som er i andre boenheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det Inspeksjon og vurdering av pipe anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6:12 Takkonstruksjon og loft

TG-IU

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	Ja
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette.	
Er det tegn til sveikelser/vesentlige skjevheter/hebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette.	
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Ikke kontrollert
Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei

Oppsummering	TG-IU
Taket er ikke inspisert pga. manglende adkomst. Det er ikke mulig å kontrollere luftingen av takkonstruksjonen, det registreres ingen synlig lufting ved raft. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige overflater og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting eller kondensproblemer på loft som følger av dette.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i manglende adkomst for kontroll av tak, takkonstruksjon er derfor ikke inspisert. Det er ikke mulig å se om takkonstruksjonen er luftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6:13 Taktekking

TG-2

Takform	Valmet tak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2008.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.	
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer.	

Oppsummering	TG-2
Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken. Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og undertak som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert skader eller lekkasjer, men pga. alder på undertak og taktekkingen så er det påregnelig med utbedringer eller utskifting av tekkingen og undertak i tiden som kommer.	
Det Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6:14 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag
Resultat skjevhetsmåling	
Det er utført en stikkprøvekontroll på soverom og stue/kjøkken. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	

Oppsummering	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 10 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det gjøres oppmerksom på at det registreres stedvis knirk i gulvet.	

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Stålpipe, Teglsteinspipe
Teglsteinspipe er renovert med nytt innvendig stålrør i 2025.	
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ingen avvik er registrert på ildsted/skorstein innvendig i boligen.	

6.16 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
Kjøkken er montert i 2020. Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri eller resirkulering.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.	
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.18 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Innvendige avløpsrør er av plast, hovedstamme (fellesanliggende) er av eldre dato.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at alt av avløpsrør inne i leiligheten er skiftet i 2020.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Ved enkel test og visuell kontroll av synlige innvendige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.	

6.19 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at alle innvendige vannrør i leiligheten er skiftet i 2020.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Rørtfordelingsskap og stoppekran for leiligheten er lokalisert i bod i kjeller.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ved enkel test og visuell kontroll av innvendige synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.	

6.20 Elektrisk

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2020. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i felles trappegang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført tilsyn / utvidet elkontroll av det lokale eltilsyn den 01.11.2021.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Nei

Oppsummering
Det er foretatt en elkontroll bolig av det lokale eltilsynet datert 01.11.2021 uten avvik. Med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik så er anlegget er utover dette ikke videre vurdert av bygningssakkyndig.

6.21 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	Bereder er plasser under trapp i felles gangareal i kjeller.
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	1996
Størrelse	200L
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Ja
Observerte avvik: Bereder er ikke lekkasjesikret	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja
Oppsummering	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp eller automatisk stoppeventil (waterguard) i tilknytning berederen. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid og manglende lekkasje sikring av bereder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.	

6.22 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året. Det er periodisk mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.	

Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.23 Våtrom: Bad

TG-2

Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og vegghengt toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert på egeninnsats i 2020.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Ingen avvik eller skader er registrert på overflater.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt ved dør.	
Beskrivelse: Det er lokal nedsenket dusjsone med tilstrekkelig fall til sluk, gulv for øvrig er flatt. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.	

Oppsummering overflate gulv	TG-2
Det er lokal nedsenket dusjsone med tilstrekkelig fall til sluk, gulv for øvrig er flatt. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. Ved en eventuell større lekkasje er det risikoen for at vann kan renne ut ved dør.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er etablert en silikonfuge i overgang ved dør og flisgulv for å bedre fuktsikring, dette er et midlertidig tiltak og vil ikke erstatte tettesjikt ved dør. For å utbedre avviket må tettesjikt ved dør heves til 15mm over ferdig gulv. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er imidlertid registrert avvik ved at høydeforskjellen mellom topp sluk og vanntett sjikt ved dørsteskel er mindre enn kravet på 25 mm. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann kan trenge ut av våtrommet ved store vannmengder, med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er etablert en silikonfuge i overgang ved dør og flisgulv for å bedre fuktsikring, dette er et midlertidig tiltak og vil ikke erstatte tettesjikt ved dør. For å utbedre avviket må tettesjikt ved dør heves til 15mm over ferdig gulv. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik eller skader er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra entre.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Det er framlagt dokumentert utførelse medfilm av skjulte detaljer som gjennomføringer, sluk, terskel og overgang gulv/vegg. Dokumentasjon på benyttet system og monteringsanvisning er framvist av selger. Det framvisning av dokumentasjon henvises det til selger.	
Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Det er framlagt dokumentert utførelse med film av skjulte detaljer som gjennomføringer, sluk, terskel og overgang gulv/vegg. Dokumentasjon på benyttet system og monteringsanvisning er framvist av selger. For nærmere framvisning av dokumentasjon henvises det til selger.	

6.24 Eldre vann- og avløpsrør

TG-2

Beskrivelse	
Deler av vann og avløpsrør i kjeller er fellesanliggende og er fra byggeåret.	
Er det registrert avvik?	Ja
Fellesanliggende vann og avløpsrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

Oppsummering	TG-2
Fellesanliggende vann og avløpsrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Utvendig stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. Selger har egen stoppekran som er lokalisert i kjeller. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vann og avløpsrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Pga. alder er det påregnelig med utskifting/reparasjoner i tiden som kommer.	

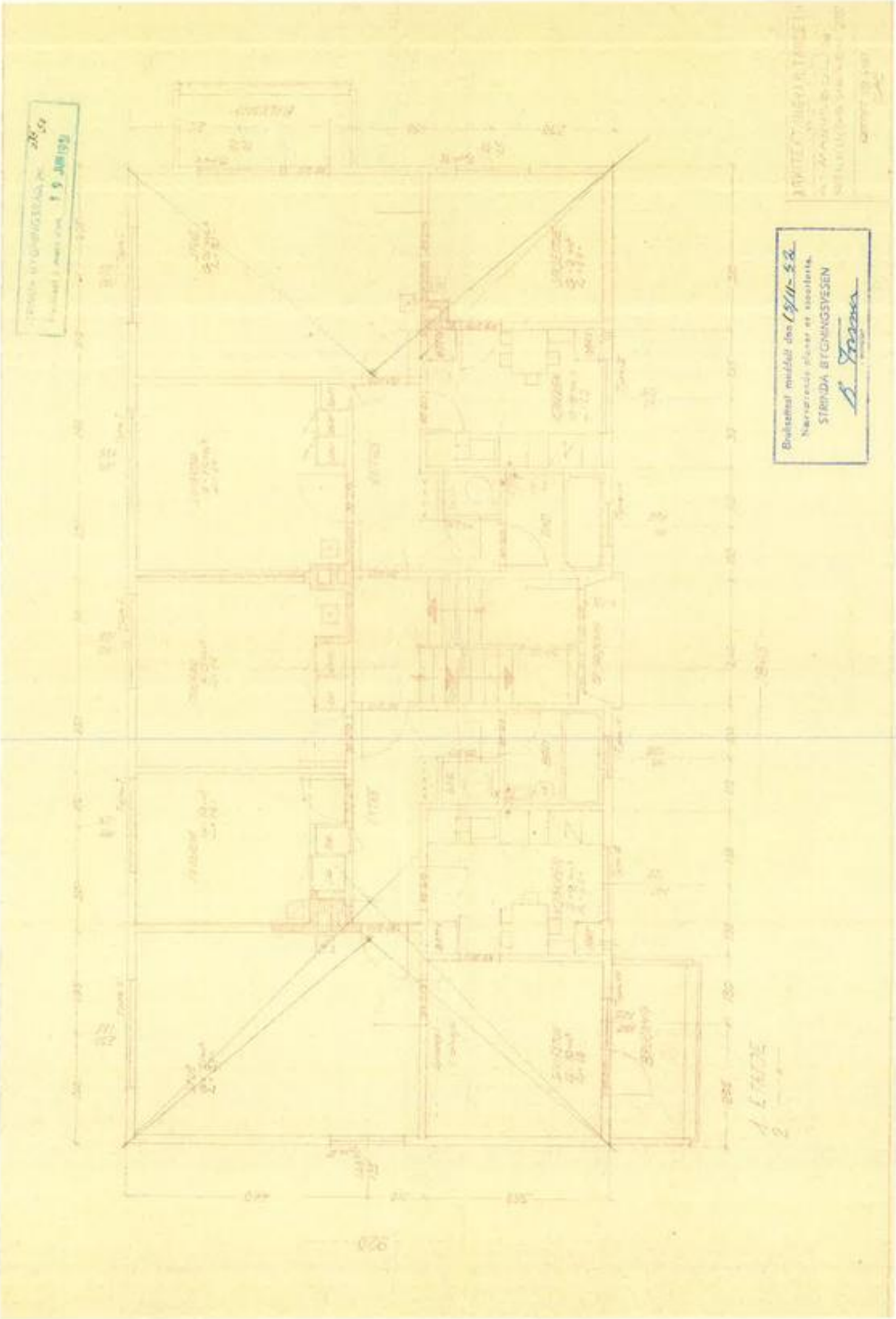
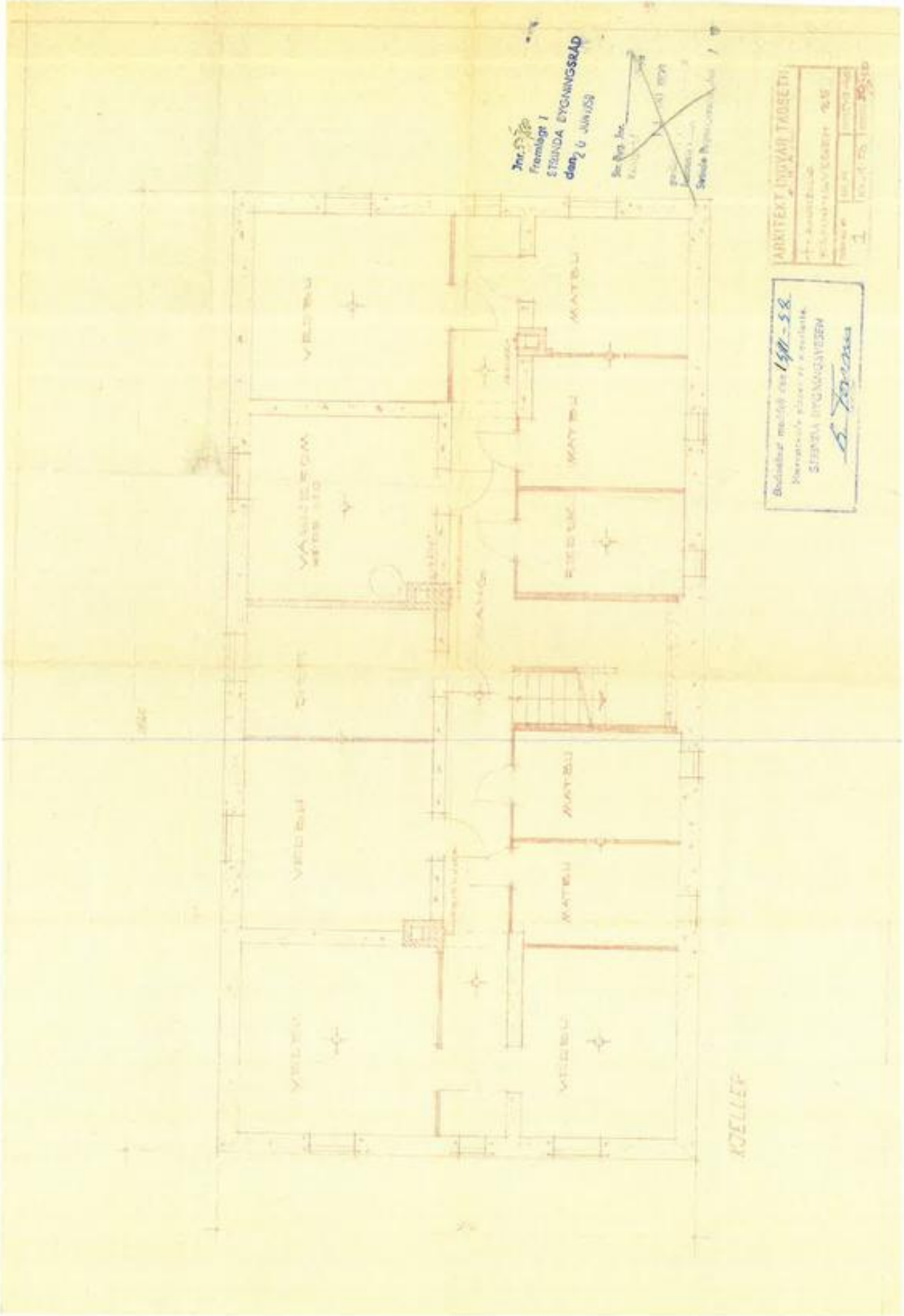
6.25 Øvrig

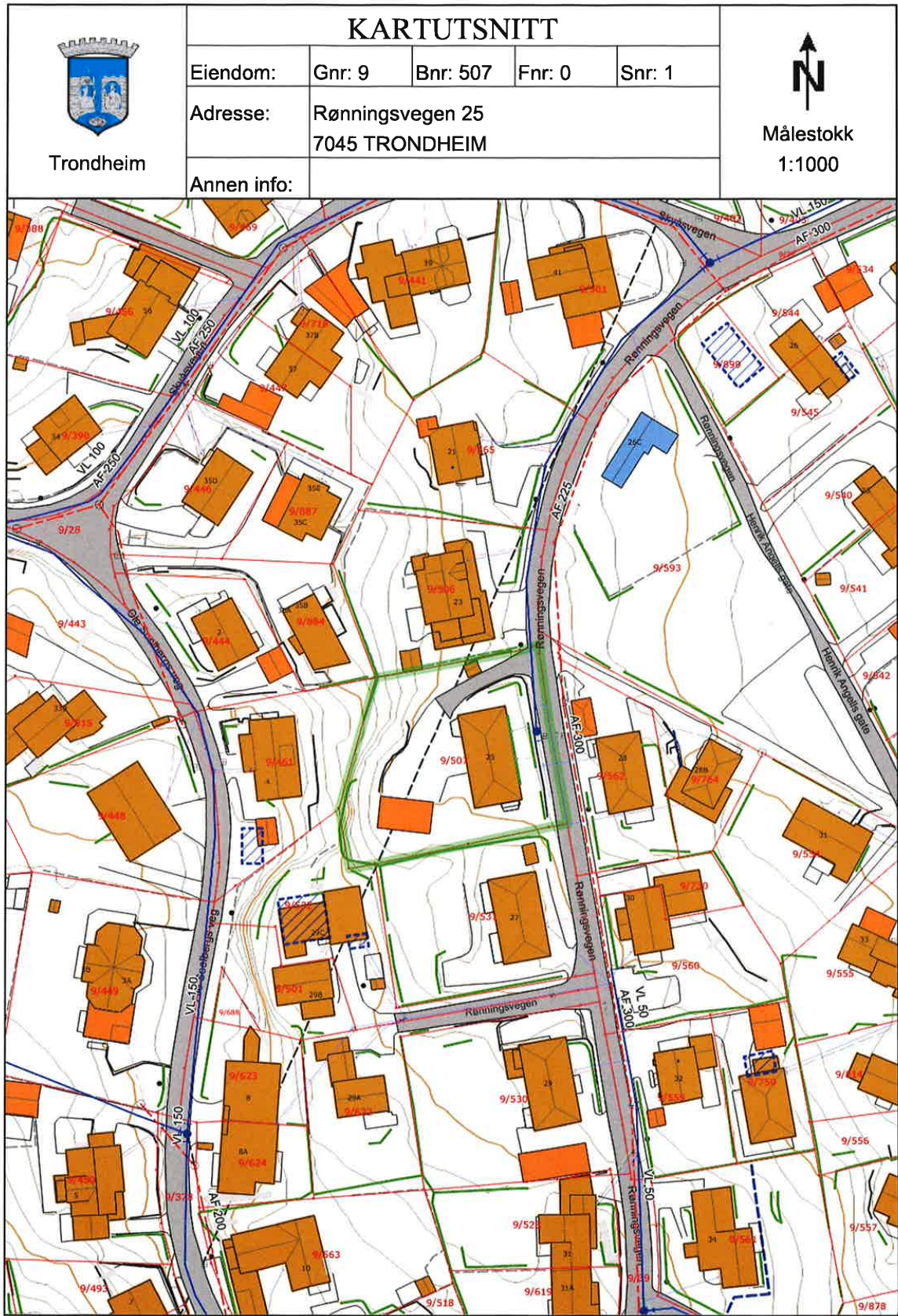
Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har pulttaks form og er utvendig tekket med metallplater. Det er montert en vippeport i tre.
Det er kun foretatt oppmåling av garasje. Garasje framstår av eldre dato med behov for vedlikehold i tiden som kommer. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Oljetank
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral





15.01.2020 10:45:09 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt		Hekk
	Gatelys (belysningspunkt)		AnnetGjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Steingjerde		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjent byggesak etter 2015		Godkjent byggesak før 2016
	Godkjent delesak		Frittstående trapp		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikelnummer		Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning
	Vegkantavkjørsel		Annet vegareal avgrensning		Fortauskant
	Veg		Jernbane tunnel		Riksveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Hav
	Høydekurve		Høydekurve 5 m		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				

15.01.2020 10:45:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Vedtekter

For

Rønningsvegen 25

§1

Innledning

Eiendommen, gnr.9 bnr. 507 i Trondheim kommune er delt opp i 4 ideelle eiendomsandeler med et samlet boligareal på 295m².

§2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, benevnes seksjon. Seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Han/hun har i tillegg eksklusiv bruksrett til to kjellerboder og en loftsbod, samt en garasje i garasje anlegget som er en del av felles eiendom. Seksjonseier har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommens fellesarealer, så som trapper, ganger, fellesboder og tørkeloft, samt felles uteareal.

§3

Seksjonseiers råderett

Den enkelte eier har full rettslig råderett over sin eierseksjon, herunder rett til utleie, salg og pantsettelse.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Eier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietaker skriftlig har forpliktet seg til å følge bofellesskapets vedtekter, samt vedtak fattet av seksjonseiermøte og styre. Eier plikter å opplyse styret om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varighet av denne.

Fremleie er ikke tillatt, dvs. Leietakers videre bortleie. Pensjonatdrift eller total hybel-utleie av seksjonen er ikke tillatt.

§4

Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligfellesskapets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av seksjonseiermøtet og styret. Vanlige ordensregler kan fastsettes med alminnelig flertall. Beboerne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt, og må være innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på alle eiernes forpliktelser overfor driften. Alle eiere skal ha mottatt et eksemplar av gjeldende vedtekter og ordensregler. Seksjonen må bare benyttes til boligformål. Den må ikke nyttes slik at det oppstår unødig eller urimelig ulempe for eierne av andre seksjoner.

§5

Vedlikehold

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning, den enkelte eier. For vann- og avløpsledning regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er felles ansvar. Seksjonseiermøtet kan i vedtektene bestemme at nærmere angitte vedlikeholdsoppgaver skal pålegges den enkelte seksjonseier, med tilslutning fra den det gjelder.

Unnlater en eier å foreta det vedlikehold som anses nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

§6

Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer, jfr. Eierseksjonslovens §26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer han/hun er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler, vedtak fattet av seksjonseiermøtet eller eierseksjonslovens bestemmelser.

Seksjonseier er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller, uten rimelig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andels av vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens §27. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av seksjoner som ikke er sameiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at seksjonseierne gis et salgspålegg.

§7

Seksjonseiermøte er boligfellesskapets øverste organ

Alle seksjonseiere har rett til å delta i seksjonseiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver til møtet, men rådgiveren har bare rett til uttale seg dersom seksjonseiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ordinært seksjonsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Seksjonseierne innkalles skriftlig til møtet med minst åtte dagers, høyst tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles i møtet.

Seksjonseiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre seksjonseiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av seksjonseiermøtet. Protokollen skal underskrives av alle seksjonseierne. Protokollen skal til en hver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§8

Styre

Boligfellesskapet skal ha et styre. I boligfellesskap med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle seksjonseierne fastsettes i vedtektene at alle seksjonseiere skal være medlemmer av styret.

Boligfellesskapet skal velge en styreleder som bør inneha funksjonen i to år.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styret er vedtaksført når mer enn 2/3 av alle styremedlemmer er tilstede. Står stemmene likt, avgjøres utslaget ved hjelp av loddtrekking.

§9

Fellesutgifter

Seksjonseierne betaler alle utgifter til drift av boligfellesskapets bygninger og fellesarealer. Fellesutgiftene fordeles etter eierseksjonens størrelse. Beløpets størrelse fastsettes av seksjonseiermøtet.

§11

Vedtektsendringer

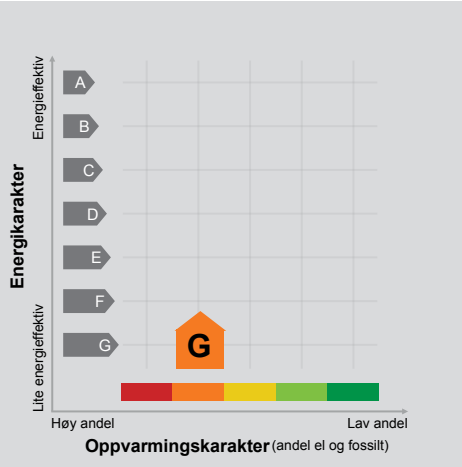
Endring av boligfellesskapets vedtekter kan bare beslutes av seksjonseiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Eierseksjonsloven §27 annet ledd.

Mette Kålerik
Rikke Johannessen, Olav Henry Sagby
Fridtjof Rasmussen



ENERGIATTEST

Adresse	Rønningsvegen 25
Postnummer	7045
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	507
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182144061
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135384
Dato	15.06.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





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)
- Bruk varmtvann fornuftig
 - Montering tetningslister
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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. med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar



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. 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/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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.Kjøl - 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare 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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Vedlegg



Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

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

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

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

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

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILER 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rønningsvegen 25, 7045 TRONDHEIM. Gnr. 9, bnr. 507, snr. 1 i Rønningsvegen 25, oppdragsnr.: 1300260106
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97059235, e-post: mads@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Mads Kirkeslett

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

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