

PROAKTIV

Stilren og moderne familiebolig

Oppgradert med flere smarte
løsninger og lekre detaljer

OLAV DUUNS VEG 26B



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**
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



UGLA

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område, med kort avstand til det meste man trenger i hverdagen, herunder bl.a. skoler, barnehager, butikker, bussholdeplass, og flotte turmuligheter i Bymarka.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Olav Duuns veg 26B, 7071 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 103, bnr. 75, i Trondheim kommune

Prisantydning: 8.500.000,-

Omkostninger: 226.490,-

Totalpris: 8.726.490,-

Kommunale avgifter: 35.937,- pr år

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2020

Rom/soverom: 5/4

BRA: 207 m²

BRA-i: 203 m²

Garasje/Parkering: Parkering i carport og innkjørsel.

Tomt: 889.1 m²

Energimerke: Energiklasse: C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	58	63
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
64	71	97	99
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest	Vedtekter
100	110		
Opplysninger fra kommunen	Budsjema		



”

"Ethvert boligsalg skal være nøye gjennomtenkt fra start til slutt for å optimalisere resultatet for både kjøper og selger."

Megler: Ingrid Drevvatne



Ingrid Drevvatne
Fagansvarlig/Eiendomsmegler
Mobil: 970 59 237
E-post: id@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG



Ingrid er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI i Trondheim, og har en master i eiendomsutvikling og -forvaltning fra NTNU. Hun begynte å jobbe i bransjen i 2012. Hun har de senere år dessuten jobbet som fagansvarlig, og har lang erfaring fra megling av alt fra små leiligheter til store eneboliger, næringseiendom, småbruk og nybygg. Hun besitter dermed en bred kompetanse innenfor sitt fag.

Ingrid er opptatt av å ha en tett dialog med sine kunder, og at alle blir godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Hennes kunder er blant de mest fornøyde i Proaktivkjeden, og hun strekker seg langt for at både kjøper og selger skal bli fornøyd.

Velkommen til visning av en stor, oppgradert og moderne halvpart med eneboligkvaliteter på Ugla.

Boligen er en nyere og oppgradert halvpart fra 2020. Den holder en høy standard med solide materialvalg, gjennomførte løsninger og en familievennlig planløsning over 3 plan.

Blant boligens mange fine kvaliteter ønsker vi å fremheve:

- Barnevennlig og rolig beliggenhet
- Solrik og pent opparbeidet tomt med utebod og beplantning
- Carport hvor det er lagt opp punkt for å etablere elbil-lader
- Åpen stue-/kjøkkenløsning på hele 56 kvm
- Delikat kjøkken fra Norema med integrerte hvitevarer fra Siemens
- 3 romslige soverom, kontor, 2 bad, toalettrom, stor kjellerstue og eget vaskerom
- Vestvendt veranda på 26 kvm med

svært gode solforhold
- Flere påkostede tilvalg og smarte løsninger som bl.a. Italienske fliser, enstavs eikeparkett, appstyrt lys-/varmesystem (Plejd), balansert ventilasjon m.m.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Proaktiv Eiendomsmegling!

Ingrid Drevvatne

Megler Ingrid Drevvatne

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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



UGLA

Kommune: Trondheim / Område: Ugla

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

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et rolig og familievennlig boligområde på Ugla. Her bor du en kort spasertur fra nydelige badevann som Kyvannet og Lianvannet, og med et fantastisk turterreng i Bymarka like i nærheten. I tillegg til den markanære beliggenheten, bor man praktisk til med gangavstand til det meste man trenger i det daglige, som kollektivtilbud, matvarebutikk, barnehage og skole.

Eiendommen er en del av et boligområde bestående av hovedsakelig eneboliger, tomannsboliger og rekkehus i et lite trafikkert område. Området er kjent for å være svært familievennlig, med mange lekekamerater i området og gang-/sykkelavstand til barnehager og skoler.

I nærheten finnes et bredt utvalg av dagligvarebutikker, herunder bl.a. Kiwi, Coop Extra og Bunnpris. Ytterligere butikktilbud finnes



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Dalgård Linje 11, 50, 52, 53, 108	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Ugla Linje 9	12 min 🚶 1 km
🚗 Selsbakk stasjon Linje R60, R70	8 min 🚶 3.4 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 🚶 7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Ugla PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Ugla	7 min 🚶

VARER/TJENESTER

🛒 Byåsen Butikksenter	5 min 🚶
🏪 Apotek1 Stavset	18 min 🚶

SPORT

🏀 Kystadåsen balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.4 km
🏀 Arne Garborgs veg, balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.4 km
🏊 3T-Byåsen	5 min 🚶
🏊 EasyFit Byåsen	6 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



ved Stavset senter, Byåsen butikksenter og Sverresborg senter, hvor man blant annet har Rema 1000 med post i butikk, Meny, Rosenberg bakeri, Nille, apotek, vinmonopol, bokhandel og frisør. Ønsker man å benytte seg av midtbyens mange servicetilbud, tar det ca 15 minutter med bil.

Området er et eldorado for den friluftinteresserte, og det tar ikke mange minuttene fra man tar på seg turskoene til man finner seg i Bymarka. I Bymarka finnes det ca 300 km med

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

stier, og flere herlige badevann innbyr til et friskt bad på varme sommerdager. På vinterstid er det populært å teste skøytekunnskapene på isen, og med ca 120 km maskinpreparerte skiløyper har man et stort utvalg av tur- og treningsmuligheter.

Bebyggelse

Området består i all hovedsak av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Adkomst

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

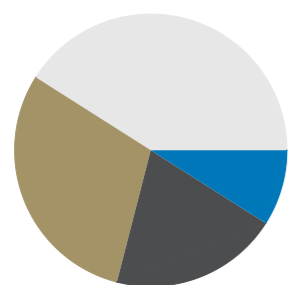


Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sogner til Dalgård barneskole og Ugla ungdomsskole. Fra boligen er det ca. 600 meter til Dalgård barneskole og ca 550 meter til Ugla ungdomsskole. Innen gangavstand på fem minutter finner man hele fire barnehager.

I nærområdet finnes det flere idrettslag, og Dalgård idrettsanlegg. Dalgård idrettsanlegg består av både en ishall, friidrettsanlegg med 400 meters løpebane og flere kunstgressbaner. Treningssenteret 3T Byåsen har dessuten et allsidig og godt innendørs treningstilbud. Høsten 2026 vil også Feel24 åpne et helt nytt og døgnåpent treningssenter på Dalgård.

BOLIGMASSE



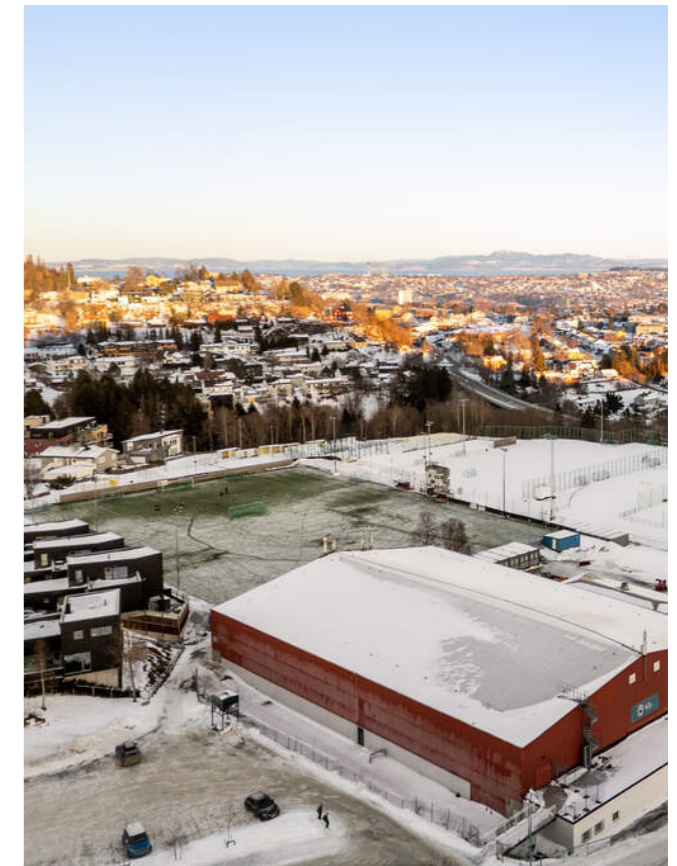
41% enebolig
30% rekkehus
9% blokk
20% annet

SKOLER

Dalgård skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Stavset skole (1-7 kl.) 367 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	21 min 1.8 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	6 min 0.6 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	5 min 2.3 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	5 min 2.2 km
Heimdal videregående skole 730 elever	10 min 5.6 km

BARNEHAGER

Kystadåsen barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 0.3 km
Haukåsen friluftsbarnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Dalgårdtunet barnehage (1-5 år) 93 barn	11 min 0.9 km



Offentlig Kommunikasjon

Fra boligen er det ca. 500 meter til holdeplassen Dalgård hvor buss nr. 11 passerer ca hvert tiende minutt på morgnen og ettermiddag. Bussen bruker ca. 20 minutter på turen ned til sentrum. Det er videre mulig å ta trikken til sentrum med Trondheims eneste trikkelinje, fra nærmeste holdeplass ca 15 minutter unna fra boligen.

VELKOMMEN TIL OLAV DUUNS VEG 26B

Vi starter utendørs – boligen ligger fint til i et familievennlig og rolig område. Hagen er pent opparbeidet og solrik med sin vestvendte orientering. Egen carport med elbil-lading.

Parkering

Parkering i carport og innkjørsel.

Tomtestørrelse

889 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt. Denne seksjonen disponerer omtrent halvparten av tomten, den delen av tomten som vender mot vest. Tomten er pent opparbeidet med bl.a. plen, bærbusker, frukttrær og grus.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig som er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmuren er av støpt betong og vegger er oppført i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak som er teknet med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 2-lags glass.

Det er etablert en utvendig bod på eiendommen. Boden er oppført på støpt plate på mark, med vegg- og takkonstruksjon i tre.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra takstmanns tilstandsrapport som er vedlagt i prospektet.

Bygningssakskyndig

Torsdag, 7. mai 2026

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja, det er bytta en defekt termostat på badet i kjeller i 2026. Utført av faglært (Haugen Installasjon AS).

Oppgraderinger til Plejd-app og utvidet bruk av downlights i perioden 2020 til 2024. Utført av faglært (Haugen Installasjon AS).

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

Svar: Ja, Pumpekum for avløp og overvann, koblet til kommunalt nett.

- Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Svar: Ja, Ventilasjonsentreprenør bytta ei defekt vifte i ventilasjonsanlegget i 2022.

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

Svar: En defekt styringsboks for avløpspumpe ble byttet ut i 2025 av Tromek Service AS. Innvendig i huset observeres det mindre krympesprekker og riss i sparkling og maling her og der, kun av kosmetisk betydning. Utvendig separat bod heller noe mot sør, men det observeres ikke endring.



SOLRIKT

Denne delen av boligen ligger fint til med orientering mot vesthimmelen, og har således svært gode solforhold.



PENT OPPARBEIDET OG LETTSTELT HAGE

Pen og solrik hage som er godt vedlikeholdt og oppgradert med bl.a. prydbusker, bærbusker, frukttrær, plenbelysning med dimming m.m.

Bruken av tomten er delt mellom seksjonene, og denne boligen disponerer den delen av tomten som vender mot vest, samt deler av tomten foran og bak huset.

Bilen parkerer man skjermet i carport eller i innkjørsel. Her er det lagt opp punkt for å etablere elbil-lader. Egen utvendig bod med plass til hageutstyr o.l.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Nyere og moderne halvpart med eneboligkvaliteter på Uгла. Boligen er oppført i 2020 og holder en høy teknisk og materialmessig standard gjennom blant annet flere oppgraderinger fra prosjektstandard. Her kan du flytte rett inn uten å måtte tenke på oppussing. Boligen har moderne kvaliteter som bl.a. godt lysinnslipp fra store vindusflater og balansert ventilasjon som sørger for et lunt og behagelig innneklima. I prosjekteringen ble det lagt vekt på utstrakt bruk av varige og solide materialer, og det ble brukt mye tid på å skape praktiske, så vel som estetisk gode løsninger gjennom hele huset og eiendommen. Det er blant annet brukt Italienske flis og ekte porselen på alle baderom, enstavs eikeparkett i første og andre etasje, og det er installert belysning og varmekabler som kan styres via app (Plejd).

Eiendommen er perfekt for barnefamilien, med god boltreplass for store og små. Tomten er felles for hele tomannsboligen, hvor denne seksjonen disponerer den vestlige delen av tomten. Her er det solrikt og lunt, og god plass til trampoline eller sandkasse, om man ønsker. Tomten er pent beplantet med bl.a. frukt- og bærtrær, og har en egen praktisk utebod som gir rom for lagring av hageutstyr m.m. I tillegg har man to herlige uteplasser med adkomst fra andre etasje; en stor vestvendt veranda på hele 26 kvm, og en luftbalkong mot nord på ca 7 kvm. Bilen parkeres i carport eller innkjørsel. Det er installert punkt for å etablere elbil-lader i carport.

Boligen har en meget praktisk og god planløsning og strekker seg over tre plan som inneholder følgende:
Første etasje: Entré/gang, garderobe, bod/teknisk rom, 3

soverom og bad.
Andre etasje: Stue, kjøkken, kontor og toalettrom.
Underetasje: Kjellerstue, gang, vaskerom, bad og bod.

I det følgende presenteres boligen rom for rom:
Entréen oppleves umiddelbart som lys og innbydende, med lysmalte overflater og behagelig varme i gulv. Det er avsatt plass til klær og sko i entréen, samt i et meget praktisk garderobesrom som er adskilt med skyvedører i speil. I kombinasjon med entréens oppbevaringsmuligheter gir også garderobesrommet plass for hele familiens yttertøysgarderobe.

Barnefamilien vil sette stor pris på at 3 soverom og et stort baderom er samlet i 1. etasje.

Soverommene utgjør hhv 8, 10,5 og 12 kvm, alle med god plass til stor seng. Det minste soverommet har god oppbevaringsplass i store garderobeskap.

Badet er særdeles innbydende med det lille ekstra. Rommet er dekorert med lekke italienske 60x60 flis, og har behagelig varme i gulv. Med sine 8,5 kvm må dette sies å være et praktisk og fint bad, med rom for hele familien. Her er det satt inn et svært romslig dusjhjørne, toalett, og en pen innredning med stilfull belysning. God plass til stellebord e.l.

I boligens andre etasje finner vi stue og kjøkken i åpen løsning, samt kontor/gjesterom med eget toalettrom i tilknytning.

Stue og kjøkken utgjør hele 56 kvm til sammen, og oppleves som et svært lyst og åpent rom. Stuens fine utforming gir en naturlig plass til både sofagruppe og spisebord, og de mange,





store vindusflatene tilfører rikelig med dagslys til familiens samlingsrom. Rommet har lune toner på vegger og enstavs eikeparkett på gulv. Det er satt inn en lekker vedovn som utsmykker rommet og tilfører ekstra hygge på kalde vinterdager.

Tiltalende kjøkken fra Norema, med lys innredning og grepsfrie fronter. Flere gjennomtenkte detaljer med bl.a. sokkelskuffer og oppgradert benkeplate. Røroshetta ventilator i børstet kobber, og matchende armatur på kjøkkenvask i samme utførelse. Kjøkkenet har påkostede, integrerte hvitevarer fra Siemens "StudioLine". Sjalusiskap gir muligheten for praktisk oppbevaring av kjøkkenmaskinene på benken, og skjule de når de ikke er i bruk.

Med utgang fra stuen har man en stor veranda med plass til både sittegrupper og grill. Uteplassen er vendt mot vest og har glimrende solforhold gjennom store deler av dagen og kvelden. Det er installert utvendig solskjerming og strømuttak til elektrisk grill e.l.

Vegg i vegg med stuen har man et eget kontor, som alternativt passer utmerket som lekerom eller gjesterom. Her har man adkomst til et eget toalettrom med WC og servantskap, og utgang til en luftbalkong på ca 7 kvm.

Kjelleretasjen inneholder kjellerstue, gang, vaskerom, bad og bod, og oppleves som særdeles luftig med god takhøyde, store vindu og samme delikate standard som i øvrige rom. Det er lagt varme i gulv i etasjens samtlige rom med unntak av bod. Naboseksjon har etablert utleie i kjeller, hvorvidt dette er mulig i denne seksjonen er ikke undersøkt og må eventuelt søkes/godkjennes hos Trondheim kommune.

Kjellerstuen utgjør hele 37,5 kvm og passer ypperlig som en ekstra TV-stue, lekerom eller gjesterom.

Bad i kjelleretasjen utgjør ca 7 kvm, og har en pen, lys innredning med nedfelt servant, badekar, WC og god plass til stellebord. Lekre italienske 90x90 flis på vegger og gulv.

Eget vaskerom i kjelleren med utslagsvask, brettebenk og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet utgjør ca 10,5 kvm, og er tilrettelagt med svært god lagringsplass i åpne hyller. Vegg i vegg har man dessuten en ekstra bod med god lagringsplass.

Boligen har vært gjenstand for en lang rekke

oppgraderinger/tilvalg, herunder blant annet:

Entré/gang:

Oppgradert flisvalg, Limestone Nero fra Fliskonkurrenten. Oppgradert ytterdør til Swedoor Cello, lakkert i dempet svart, med ID Lock 150 elektronisk kodelås. Pax-garderobe fra IKEA, 2020. Ny lysbryter med Plejd-app, 2023. Ny termostat med Plejd-app, 2026.

Soverom 1:

Lystette plisséduetter mot sør, 2020. Ny lysbryter med Plejd-app, 2023.

Soverom 2:

Pax-garderobe fra IKEA, 2020. Persiener mot vest, 2021.

Soverom 3:

Lystette plisséduetter mot vest og nord, 2020. Downlights i tak og ny lysbryter med Plejd-app, 2022.

Teknisk rom:

Oppgradert gulv- og sokkelflis, Trondheim Black fra Fliskonkurrenten.

Baderom:

Oppgraderte flisvalg – Volcano Dark, Panaria Cement og Living Brown fra Fliskonkurrenten. Oppgraderte innredninger, inkludert Dansani Andante porselenservant og Dansani Zaro underskap med LED-belysning fra Bergersen Flis. Første etasje oppgradert til romslig dusjnise 120x120 cm med regnfallsdusj, kjelleretasje oppgradert til Celeste Macerata hjørnebadekar. Toaletter oppgradert til Porsgrund Glow Rimfree med soft-close/quick-release på toalettseter.

Bad 1:

Ny lysbryter med Plejd-app, 2023. Ny termostat med Plejd-app, 2026.

Innvendig trapp:

Påkostet modell fra Stepmaster, oppgradert til åpen løsning med trinn, stolper, vanger og håndløpere i mattlakkert ask, svarte stålspiler, og LED-lys med dimming som er montert i vangene.

Kjøkken:

Parallell fra Norema Home Collection, med oppgraderte hvitevarer fra Siemens «studioLine». Oppgradert innredning med tilpassede skuffer og skap, inkludert sokkelskuffer. Oppgradert benkeplate. Oppgradert ventilator, Rørshetta Luna RV i børstet kobber. Flislagt vegg over steikesone og kjøkkenbenk med Volcano Light flis fra Fliskonkurrenten. Flislagt vegg over kjøkkenbenk mot sør, 2021. List i underkant av vinduskarm over kjøkkenvask, 2022. Nytt armatur på kjøkkenvask, børstet kobber, 2023.

Stue:

Skjermende plisséduett på verandadør mot vest, og persiener mot nord, 2020. Persiener mot vest 2022. Fem

nye lysbrytere med Plejd-app, 2023.

Peisovn:

Oppgradert til Me Pedestal fra Nordpeis.

Kontor:

Veggfeste for TV montert av snekker, 2020. Persiener mot nord, 2021.

Kjellerstue:

Hyllesystem fra IKEA montert av snekker, 2020. Veggfeste for TV montert av elektriker, 2020. Lystette plisséduetter mot sør, 2020. Ny termostat med Plejd-app, 2026.

Bad 2:

Ny termostat med Plejd-app, 2026.

Vaskerom:

Redskapsrom i kjeller oppgradert til fullverdig vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, benkeplate med underlimt vask, og mye lagringsplass. Flislagt med Trondheim Black fra Fliskonkurrenten. Hyllesystem fra IKEA, 2020.

Innvendig bod:

Hyllesystem fra IKEA, 2020.

Verandaer, inngangsparti og carport:

Oppgradert til royalimpregnerte materialer, MøreRoyal grå.

Carport:

Oppgradert med betongdekke.

Elektrisk:

Generell oppgradering av belysningsløsninger med utstrakt bruk av downlights med dimming, app-styring med Plejd i første og andre etasje. Oppgradert til varmekabler i hele kjelleretasjen. Oppgradert utebelysning med lamper og downlights på alle sider av huset, samt bod og carport. Utebelysning er regulert med astrour som er montert i sikringsskapet på teknisk rom, og i tillegg finnes bevegelses-sensor i carport. Installert punkt for etablering av elbil-lader.

Parkett i 1. og 2. etasje:

Oppgradert til Tarkett Heritage Eik Urban Grey, enstavs eikeparkett behandlet med hardvoksolje.

Innvendige dører:

Oppgradert til 1-speils dører med demping i dørkarm. Dørterskler for lyddemping på alle soverom, med overstrømming for ventilasjon i taket.

Solskjerming:

Utvendige elektriske zip-screens med fjernkontroll mot sør og vest i 1. etasje (soverom 1) og 2. etasje (kjøkken og stue). Lystette plisséduetter innvendig på soverom 1 mot sør og kjellerstue mot sør. Skjermende plisséduett på verandadør mot vest. Levert og montert av Kjells Markiser, 2020.

SOVEROM

Boligen har en meget praktisk planløsning, med bl.a. 3 soverom og et stort baderom samlet i 1. etasje. Soverommene utgjør hhv. 8, 10,5 og 12 kvm.





Maling:
Oppgradert malingsstyrke og nye fargevalg i de fleste rom, for det meste av merket Jotun Lady Wonderwall.

Tomt og hus utvendig:
Støttemur Verti-Block fra Asak Miljøstein etablert mot sørvest i 2019. Gjerde i royalimpregnerte materialer (MøreRoyal grå), med støpte gjerdestolper, etablert i 2020. Ferdigplen etablert i 2020. Plenbelysning med trådløs dimming på baksiden mot sør, belysning på gjerdestolper ved innkjørsel mot nord, 2020. Oljebehandling av trykkimpregnerte bjelker i carport og inngangsparti, samme tone som royalimpregnerte materialer, 2021. Entrétak over dør på veranda mot vest, 2023. Elektrisk markise på veranda mot vest, 2024. Bærbusker, frukttrær og hekk etablert i 2020 – hekk av barlind mot nord, plommetrær av type Opal og Czar mot vest, blåbærbusker mot vest, solbær- og ripsbusker mot sør. Videre beplantning i 2022 – tre spireabusker og to blodbøketrær mot nord, spireahekk på plen ved carport, og to japanhjertetrær ved bod mot vest.

Utebod:
Oppgradert med belysning, isolasjon og indre kledning. Betongdekke og overbygg for plassering av søppeldunker på baksiden, med port i gjerdet ut til veien. To downlights over søppelkasser på baksiden, styrt av astrour med Plejd-app, 2023.

Areal

Hovedbygg
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

1. etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

2. etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 33 kvm

Utvendig bod
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

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

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I tillegg er det Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU). I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 3 punkter
TG1: 29 punkter
TG2: 0 punkter
TG3: 0 punkter
TGIU: 2 punkter

Bygningsdeler med TGIU:

- Grunnmur og fundament: Boligen er oppført med konstruksjon bestående av isolerte elementer med støpt kjerne. Betongen er dermed innkapslet og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon, og eventuelle riss eller sprekker kan derfor ikke kontrolleres.
- Skorstein over tak: Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.

Takstmanns vurdering av utvendig bod:

Det er registrert skjevheter i boden som følge av bevegelser i grunn/fundamentering. Det er ikke observert skader som følge av forholdet, og behov for eventuelle tiltak vil i stor grad bero

på personlig preferanse. Det anbefales likevel å undersøke fundamentering og telesikring nærmere.

Oppvarming

- Elektrisitet
- Vedovn
- Varme i gulv i entré, garderobesrom, begge bad, toalettrom og samtlige rom i kjeller foruten bod.

Info strømforbruk

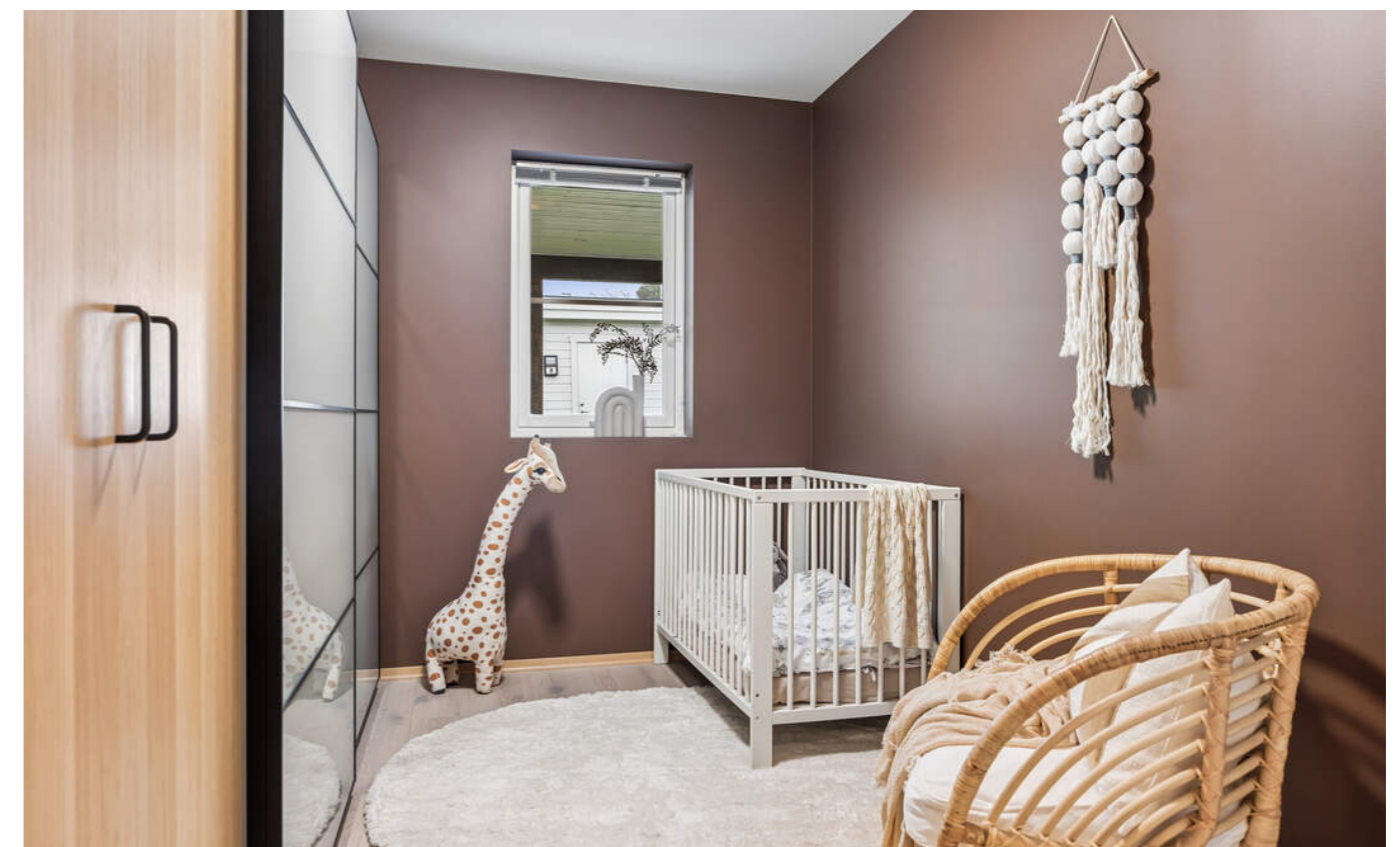
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca 25 000 kWh.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Energiattest er vedlagt prospektet.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



BADEROM 1. ETASJE

Særdeles innbydende baderom med det lille ekstra. Rommet utgjør hele 8,5 kvm, og er utformet med lekre italienske 60x60 flis på vegger og gulv. Behagelig varme i gulv.



ROMSLIG OG DELIKAT

Badet er innredet med et svært romslig dusjhjørne, WC og en pen innredning med stilfull belysning. Plass til stellebord eller ytterligere skap om man ønsker.



GANG/TRAPPEROM

Gang i forlengelse av entré.
Gangen leder videre til boligens
øvrige plan, samt 2 soverom og
bad. Påkostet trapp fra
Stepmaster med sorte stålspiler
og LED-lys med dimming.



STUE

Stue og kjøkken utgjør hele 56 kvm til sammen, og oppleves som et svært lyst og åpent rom. Rommet er malt i lune toner, og det er lagt enstavs eikeparkett på gulv. Den lekre vedovnen står som et smykke i rommet og tilfører ekstra hygge på kalde vinterdager.



STUENS FINE UTFORMING
GIR EN NATURLIG PLESS
TIL BÅDE SOFAGRUPPE
OG SPISEBORD.



INVITER INN!

Med rom for en stor spisegruppe har man her god plass til å invitere hele storfamilien eller vennegjengen til gode måltider og hyggelig selskap.



DOWNLIGHTS BELYSNING
SOM STYRES I FLERE
SONER FRA PANEL PÅ
VEGG ELLER APP.



KJØKKEN

Tiltalende kjøkken fra Norema, med lys innredning og grepsfrie fronter. Flere gjennomtenkte detaljer med bl.a. sokkelskuffer og oppgradert benkeplate. Rørshetta ventilator i børstet kobber, og matchende armatur på kjøkkenvask i samme utførelse.



INTEGRERTE HVITEVARER

Kjøkkenet har påkostede, integrerte hvitevarer fra Siemens "StudioLine". Sjalusiskap gir muligheten for praktisk oppbevaring av kjøkkenmaskinene på benken, og skjule de når de ikke er i bruk.



VERANDA

Med utgang fra stuen har man en stor veranda med plass til både sittegrupper og grill.



SOLRIKT OG ROMSLIG

Uteplassen er vendt mot vest og har glimrende solforhold gjennom store deler av dagen og kvelden. Det er installert utvendig solskjerming og strømuttak til elektrisk grill e.l.



KONTOR

Dette rommet ligger vegg i vegg med stuen, og passer utmerket som kontor, lekerom eller gjesterom. Rommet har utgang til en egen luftebalkong, og adkomst til et toalettrom med WC og servantskap.



BALKONG

Balkong med utgang fra kontoret. Balkongen utgjør ca 7 kvm og har rom for en liten sittegruppe.



KJELLERSTUE

Kjelleretasjen inneholder kjellerstue, gang, vaskerom, bad og bod, og oppleves som særdeles luftig med god takhøyde, store vindu og samme delikate standard som i øvrige rom. Det er lagt varme i gulv i samtlige rom i etasjen foruten bod.

Kjellerstuen utgjør hele 37,5 kvm og passer ypperlig som en ekstra TV-stue, lekerom eller gjesterom. Nabo har etablert utleiedel i sokkel, hvorvidt dette er mulig i denne seksjonen er ikke undersøkt, og må evt. søkes/godkjennes av Trondheim kommune.



BADEROM KJELLER

Bad i kjelleretasjen utgjør ca 7 kvm, og har en pen, lys innredning med nedfelt servant, badekar, WC og god plass til stellebord. Lekre italienske 90x90 flis og varme på gulv.



VASKEROM

Eget vaskerom i kjelleren med utslagsvask, brettebenk og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet utgjør ca 10,5 kvm, og er tilrettelagt med svært god lagringsplass i åpne hyller.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.050.306,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.201.223,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres månedlig, og utgjorde i perioden april 2025-mars 2026 (1 år) kr 35 937,-.

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

35.937,- for 2025

Info formuesverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

Selger opplyser følgende om sine kostnader/forbruk knyttet til boligen:

- Strømförbruk: Ca 25 000 kWh pr år. Boligen er ikke bundet opp til Norgespris. Kjøper står således fritt til å velge dette om ønskelig.
 - Det er innlagt Fiber fra Telia til boligen
 - Villa- og innboforsikring: ca kr 10 600,-pr år
 - Kommunale avgifter: Ca kr 35 937,-pr år (oppgitt av Trondheim kommune)
 - Utbygging av ventilatorfilter anbefales minimum 1 gang pr år.
- Selger har skiftet 2 ganger årlig. Sist utført av selger i mai 2026. Kostnad ligger på ca 450,- pr filter.

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

Boligen er en del av et sameie med nabohalvpart. Boenhetene har lik eierbrøk og deler likt på felles utgifter. De har ingen faste felles utgifter, med unntak av årlig service på pumpekummer.

Selger opplyser følgende om kostnadene knyttet til dette:
- I 2025 hadde vi en utvidet service med sugebil, det kostet 6970,- for vår seksjon.
- I 2024 hadde vi en normal service som vår seksjon betalte 1563,- for, og dette har vært representativt for de andre årene vi har bodd her.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 28.02.2020.

Megler har kontrollert godkjente byggetegninger opp mot dagens planløsning. Rom benevnt som hobby/redskap på byggetegninger er tatt i bruk som vaskerom. Bruksendring fra hobby-/redskapsrom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra hobby-/redskapsrom til vaskerom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Takstmann bemerker at rekkverk er lavere enn gjeldende forskriftskrav på befaringsstidspunktet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 28. februar 2020

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 20.01.1925 - Dokumentnr: 900307 - Bestemmelse om gjerde
Gammel erklæring som i dag ansees å være irrelevant. Bestemmelsen innebærer plikt til å stå for kostnadene knyttet til gjerde mot Gråkallbanens eiendom.

Tinglyst 25.03.1971 - Dokumentnr: 4068 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt til kommunen knyttet til ervervelse av gategrunn og gateopparbeidelse.

Tinglyst 25.02.2020 - Dokumentnr: 2150090 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 123/246

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende KPA (kommuneplanens arealdel 2022-2034) avsatt til bebyggelse og anlegg-framtidig. Gjeldende regulering for eiendommen er r0105a, stadfestet 18.08.1964. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Selger opplyser om at de ikke er kjent med noen pålegg, og opplyser om at pipe sist ble feid i 2026.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

8 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
212 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

213 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
226 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 713 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 726 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse 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 hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Kjerneinformasjon

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

Christer Bakke Andresen
Line Solberg Ohnstad

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 85 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 5 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 60 350.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 4 386,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 344,00, Utskrift av heftelser/servitutter 2 stk. kr 600,00, Tilstandsrapport kr 22 993,75. Sum utlegg og andre utgifter kr. 33 049.

Totale kostnader kr. 93 399.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta 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 oppjøret. 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.

Dato salgsoppgave

27.5.2026

VEDLEGG

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport fra takstmann
Energiattest
Vedtekter og opplysninger fra kommunen

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Olav Duuns veg 26B, 7071 TRONDHEIM

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olav Duuns veg 26B	Olav Duuns veg 26B	

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?

28. februar 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.

Siden 2020, dvs. litt over seks år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Andresen, Christer Bakke

Selger

Ohnstad, Line Solberg

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



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

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bytta defekt termostat på badrom i kjeller.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Haugen Installasjon AS

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
Oppgraderinger til Plejd-app og utvidet bruk av downlights i perioden 2020 til 2024.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Haugen Installasjon AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Spesifiser hvilken type**
Pumpekum for avløp og overvann, koblet til kommunalt nett.
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Ventilasjon og oppvarming**

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**
Ventilasjonsentreprenør bytta ei defekt vifte i ventilasjonsanlegget i 2022.
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

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

27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

En defekt styringsboks for avløpspumpe ble byttet ut i 2025 av Tromek Service AS.

Innvendig i huset observeres det mindre krympesprekker og riss i sparkling og maling her og der, kun av kosmetisk betydning.

Utvendig separat bod heller noe mot sør, men det observeres ikke endring.

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 20149457

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Line Solberg Ohnstad	2026-05-19	Christer Bakke Andresen	2026-05-19
Identification		Identification	
 Line Solberg Ohnstad		 Christer Bakke Andresen	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Line Solberg Ohnstad	19/05-2026 16:06:33	BankID OIDC High
Christer Bakke Andresen	19/05-2026 15:12:29	BankID OIDC High

Olav Duuns veg 26B 7071 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	2020
Hovedbygg BRA:	203 m ²
Hovedbygg BRA-i:	203 m ²
Sum alle bygg BRA:	207 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	203 m ²
Rapportdato:	7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 103 BNR: 75 SNR: 2

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Olav Duuns veg 26B
7071 Trondheim

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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41726>

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.

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 TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Boligen er oppført med konstruksjon bestående av isolerte elementer med støpt kjerne. Betongen er dermed innkapslet og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon, og eventuelle riss eller sprekker kan derfor ikke kontrolleres.
Skorstein over tak	Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rom benevnt som hobby/redskap på tegninger forevist fra det kommunale arkivet er i dag innredet og tatt i bruk som et vaskerom.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er registrert at rekkverk er lavere enn gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 6.5.2026	Rapportdato 7.5.2026
----------------------------------	--------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Line Solberg Ohnstad	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: Christer Bakke Andresen	Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Gjermund Ekren	Telefon: 47294356
Firma: Takst-forum Trøndelag AS	Epost: ge@tft.no
Tittel:	Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring: Frønde	



Informasjon om boligen

Adresse: Olav Duuns veg 26B, 7071 Trondheim			
Kommunen: 5001	Gårdsnr: 103	Bruksnr: 75	Festen:
Seksjonsnr: 2	Andelsnr:	Leilighetsnr:	
Byggeår: 2020			
Boligtype: Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig			

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig som er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmuren er av støpt betong og vegger er oppført i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak som er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 2-lags glass.

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 byggt teknisk 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	203	203	0	0	33
Utvendig bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	207	203	4	0	33

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69	0	0	0
		Romfordeling: Entre, 3 soverom, bod, gang og bad.			
2. etasje	69	69	0	0	33
		Romfordeling: Stue, kjøkken, kontor og toalett.			
Kjeller	65	65	0	0	0
		Romfordeling: Kjellerstue, gang, bad, bod og vaskerom.			
Totalt m²	203	203	0	0	33

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	4	0	4	0	0
			Romfordeling: Bod.		
Totalt m²	4	0	4	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det er ikke registrert tegn til mangelfull funksjon på utvendig fuktsikring.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Boligen er oppført med konstruksjon bestående av isolerte elementer med støpt kjerne. Betongen er dermed innkapslet og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon, og eventuelle riss eller sprekker kan derfor ikke kontrolleres.	
Det er ikke registrert forhold som indikerer svikt av konstruksjonsmessig betydning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlig tilsyn og observasjon. Ved tegn til fuktinnslag, setninger eller andre avvik bør det innhentes fagkyndig vurdering, eventuelt med åpning av konstruksjon for nærmere kontroll.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	Støttemur oppført i betongblokker.
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Støttemuren fremstår uten vesentlige tegn til svikt.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utletet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Som følge av konstruksjonsoppbygningen er det ikke foretatt hulltaking i rom under terreng, da veggene består av isolerte elementer med innkapslet betongkjerne. Dette medfører at det ikke er mulig å utføre representative fuktmålinger i veggkonstruksjonen.	
Kontroll av disse konstruksjonene er derfor begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater, uten at det er registrert synlige avvik.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en luftebalkong med adkomst via mediarom og balkong over carport.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-1
Balkongene fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Balkongene er teknet, men tettesjiktene er ikke tilgjengelige for visuell kontroll, da disse er skjult under terrassebord. Det er til opplysning etablert inspeksjonsluke til sluk for kontroll og rengjøring.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med 2-lags glass. Ytterdør med innfelt glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værsiltte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Boligens utvendige fasade fremstår i tilfredsstillende stand, med kun behov for normalt vedlikehold.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.	

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Det er etablert et kaldloft som ikke var tilgjengelig for kontroll på befaringssdag.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og kontrollen er derfor begrenset til visuell inspeksjon av utvendige og innvendige takflater. Det er ikke registrert tegn eller symptomer på nedsatt funksjon eller svikt på befaringdag.	
Det gjøres oppmerksom på at kaldloftet ikke var tilgjengelig for kontroll og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.	

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Boligens taktekking fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringdag.	
Til opplysning er kontrollen gjennomført fra bakkenivå og det er derfor ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av beslag rundt takgjennomføringer. Ytterligere undersøkelser	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert lokalt avvik som er mindre enn 10mm og totalt avvik mindre enn 15mm. Kontrollen gjennomføres på relevante rom og det er minimum to rom per etasje som kontrolleres.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro, platetopp og kjøleskap.	
Innredningen fremstår i god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringdag.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rom benevnt som hobby/redskap på tegninger forevist fra det kommunale arkivet er i dag innredet og tatt i bruk som et vaskerom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er registrert at rekkverk er lavere enn gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Toalettrommet fremstår uten vesentlige tegn til skader.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.
Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. EI-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
282 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at det er skiftet filter hvert halvår.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringdagen.	

6.21 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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 av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er en rennesluk av rustfritt stål, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med dusjhjørne, servantskap og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.	
Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Selger kan fremlegge dokumentasjon fra utførende håndverker.	

6.22 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Annet
Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon siden det er skjult under badekar.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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 av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med badekar, servantskap og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringdag.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.	
Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Selger kan fremlægge dokumentasjon fra utførende håndverker.	

6.23 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malte overflater på vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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 av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr		TG-1
Romets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.		
Ventilasjon		
Type ventilering	Mekanisk avtrekk	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja	
Oppsummering av ventilasjon		TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.		
Fuktmåling		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei	
Oppsummering av fukt		TG-0
Hulltaking er ikke foretatt, da dette er et vaskerom som normalt ikke utsettes for regelmessig belastning med fritt vann. En eventuell hulltaking vurderes derfor ikke å gi et representativt bilde av fuktforholdene i konstruksjonen.		
Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på rommets overflater, uten å påvise unormale forhold.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon	Ja	
Selger kan fremlegge dokumentasjon fra utførende håndverker.		

6.24 Utvendig bod.

Beskrivelse
Det er etablert en utvendig bod på eiendommen. Bodene er oppført på støpt plate på mark, med vegg- og takkonstruksjon i tre.
Det er registrert skjevheter i bygningen som følge av bevegelser i grunn/fundamentering. Det er ikke observert skader som følge av forholdet, og behov for eventuelle tiltak vil i stor grad bero på personlig preferanse.
Det anbefales likevel å undersøke fundamentering og telesikring nærmere.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

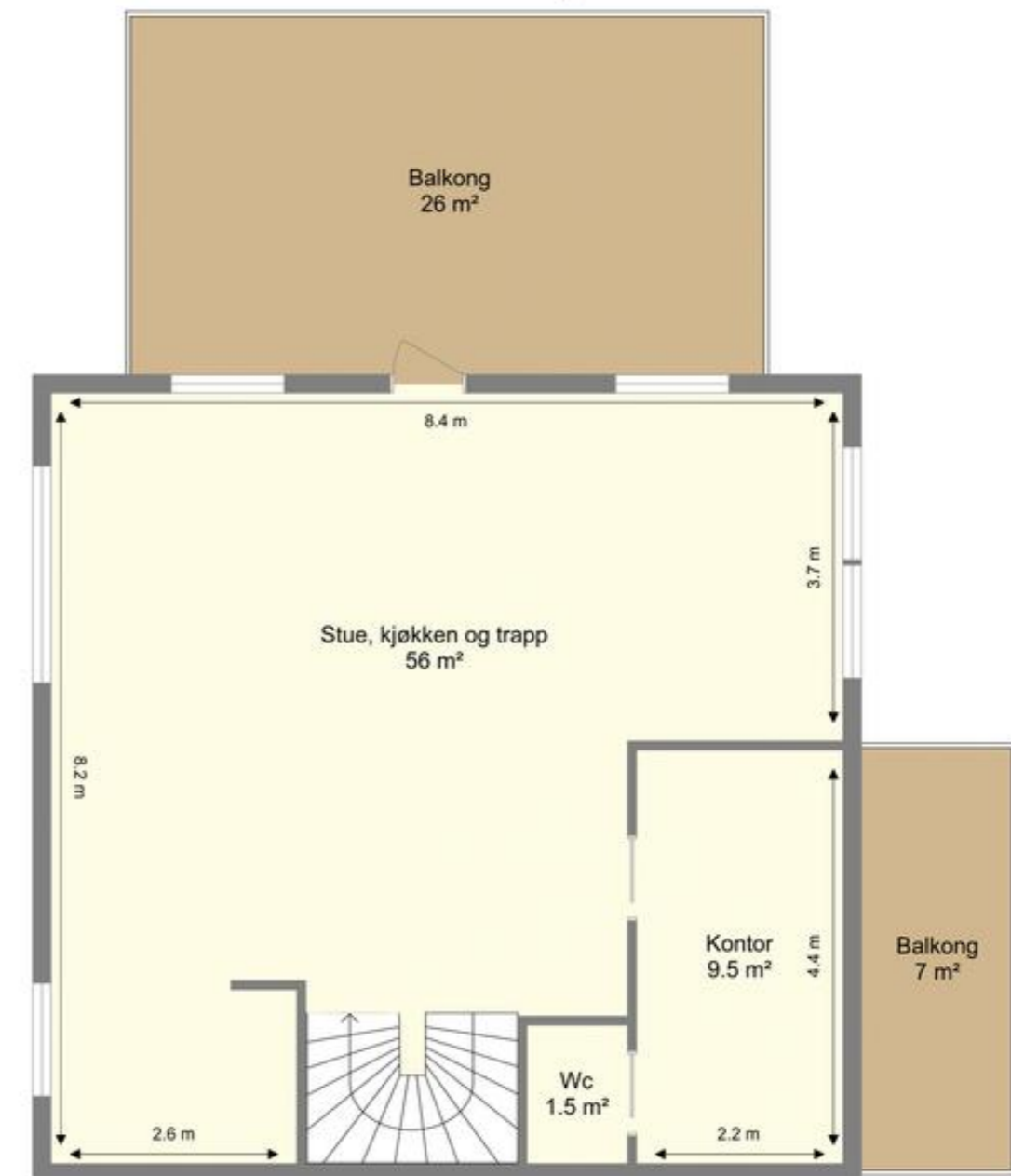
- Krypjkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Olav Duuns veg 26B
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.

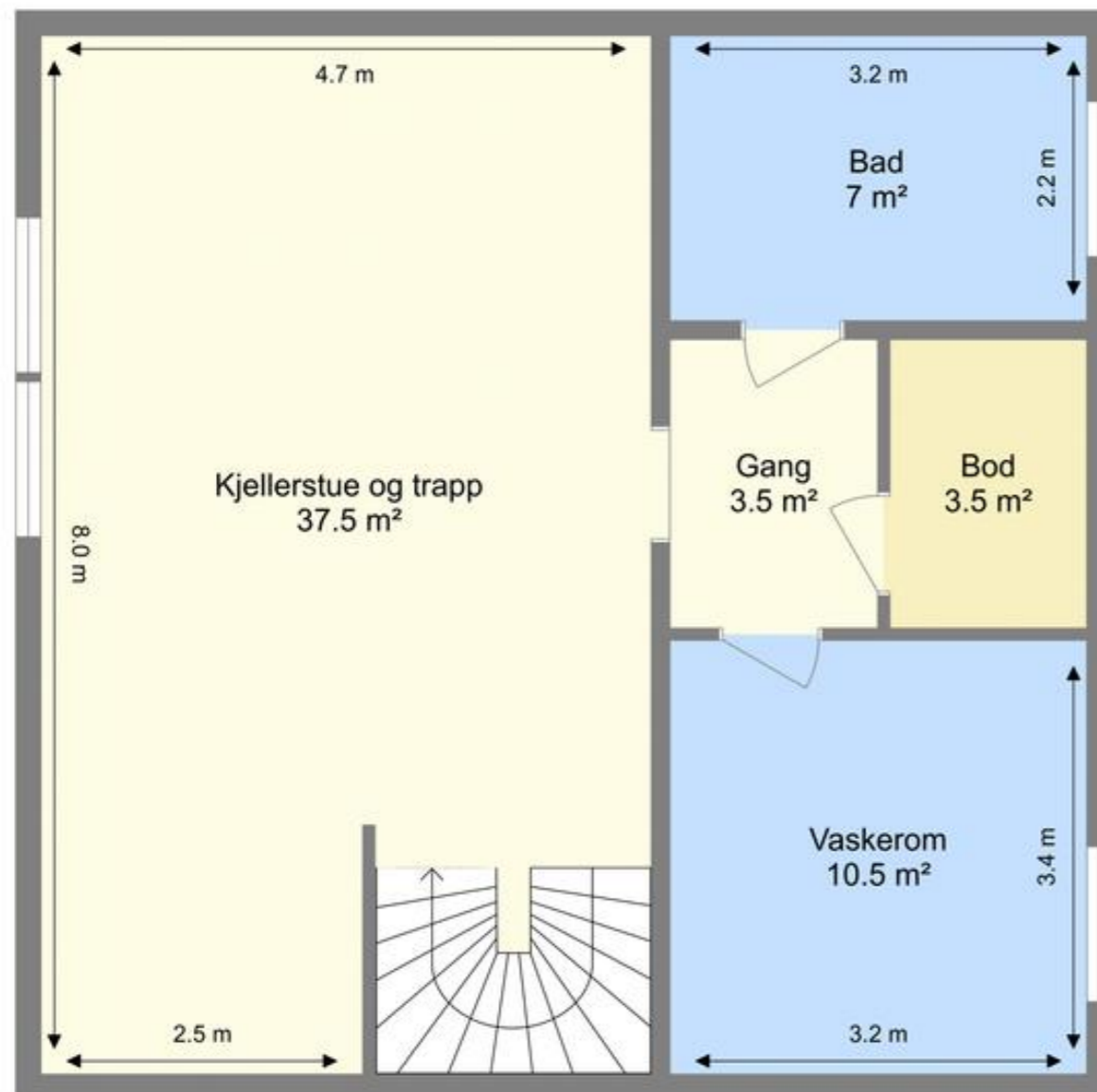
Olav Duuns veg 26B
2. etasje



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.



Olav Duuns veg 26B
Kjeller



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.



Energiatest



Adresse Olav Duuns veg 26B, 7071 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 25.05.2026	Merkenummer Energiatest-2026-301657
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300685050
Gårdsnummer 103	Bruksnummer 75
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2020	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 203,0 m²	Oppvarmet bruksareal 203,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
101,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
103,28 kWh/m²

Totalt levert pr. år
21 455 kWh



Olav Duuns veg 26B, 7071 TRONDHEIM

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Ja
Solceller Nei	

Vedtekter for sameiet Olav Duuns veg 26

Gnr.: 00103. Bnr.: 0075. Festenr.: 0000. Trondheim kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.03.2020.

Vedtektene er sist revidert 09.01.2021 og vedtatt på årsmøte. Det henvises for øvrig til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), sist endret 01.01.2020.

Sameiet består av to boligseksjoner, 001 (A) og 002 (B), som eier 50 % hver i sameiet.

Styret består av to representanter, en fra hver seksjon. Styreleder utpekes av styret. Alle endringer, der ikke eierseksjonsloven krever annet, skal ha 2/3 flertall, i praksis tilslutning fra begge seksjoner, for å kunne gjennomføres. Ved uenighet eller inhabilitet i saker kan styret, i stedet for å avgjøre ved loddtrekning, engasjere en uholdt tredjepart som tar beslutningen på vegne av styret.

Det er to innkjørsler fra kommunal vei på tomten, en for hver seksjon.

Eierne har enerett til å bruke sin seksjon og vedlikeholde denne. Hver seksjon har enerett til å disponere tomt og bod utenfor sin seksjon, og har også ansvar for vedlikehold.

Felleseie i sameiet er tomt, boder, gjerde, fasader, 1 pumpekum for overvann og 1 pumpekum for avløp fra kjelleretasje samt teknisk rom i 1. etasje og toalettrom i 2. etasje. Gjerde og fasader vedlikeholdes av sameiet etter en omforent plan. Endringer på fasade som vindu, dør, fargevalg, belysning, solskjerming og lignende skal utføres etter en omforent plan, vedtatt av styret. Tilbygg og påbygg skal godkjennes av styret før byggemelding, eller før igangsettelse av tiltak som ikke er søknadspliktige.

Pumpekummer vedlikeholdes årlig av rørlegger med egen autorisasjon på installasjonen.

Vedlikehold av felleseie dekkes likt av seksjonene etter påløpte kostnader.

Forsikring av felleseie ivaretas av hver enkelt seksjon, det tegnes ikke en felles husforsikring for sameiet.

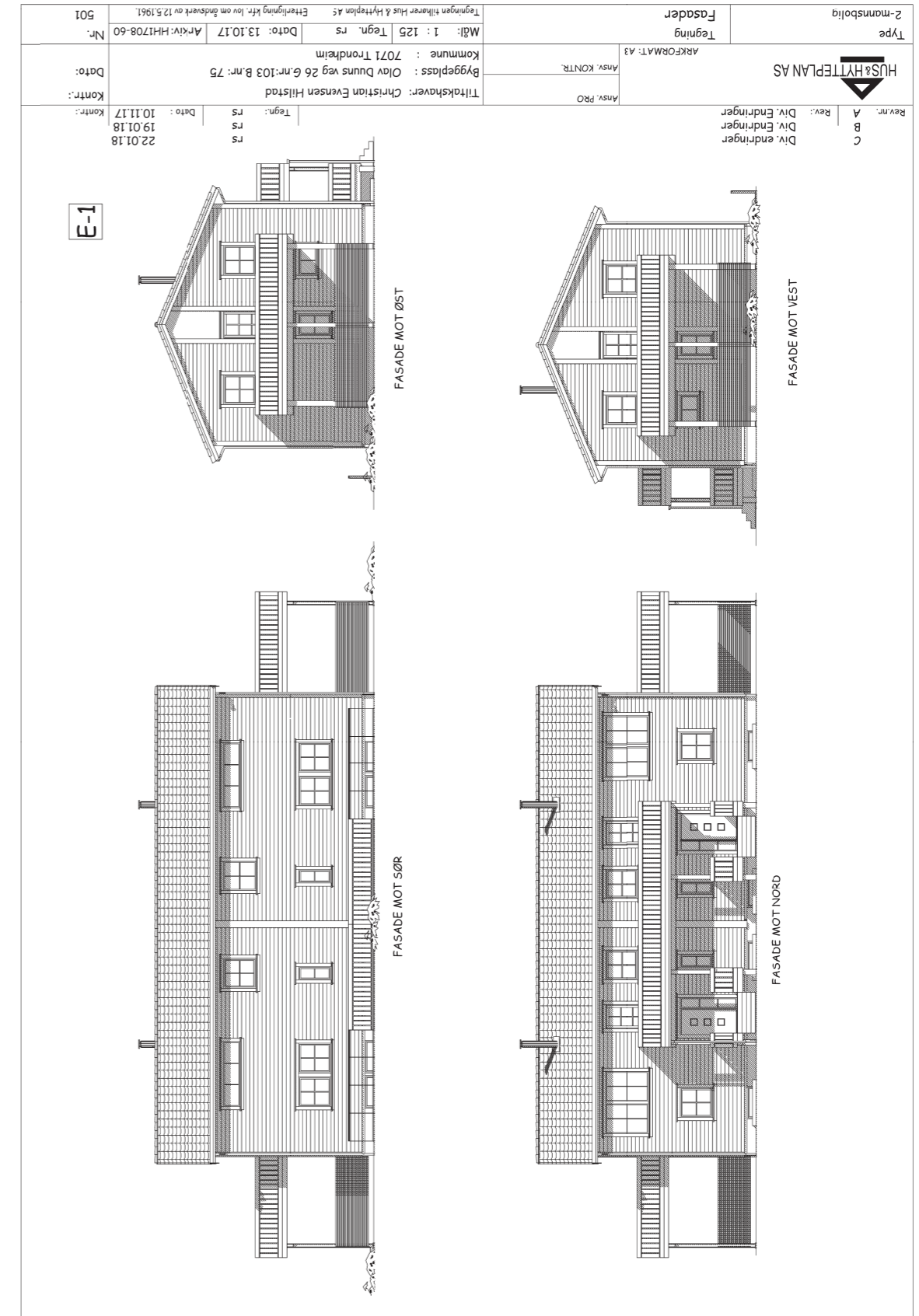
Hver seksjon har separat elektrisitetsforsyning og utvendige el-skap med målere, fra fordeling på sørsiden av huset i vei mot Olav Duuns veg 18/20.

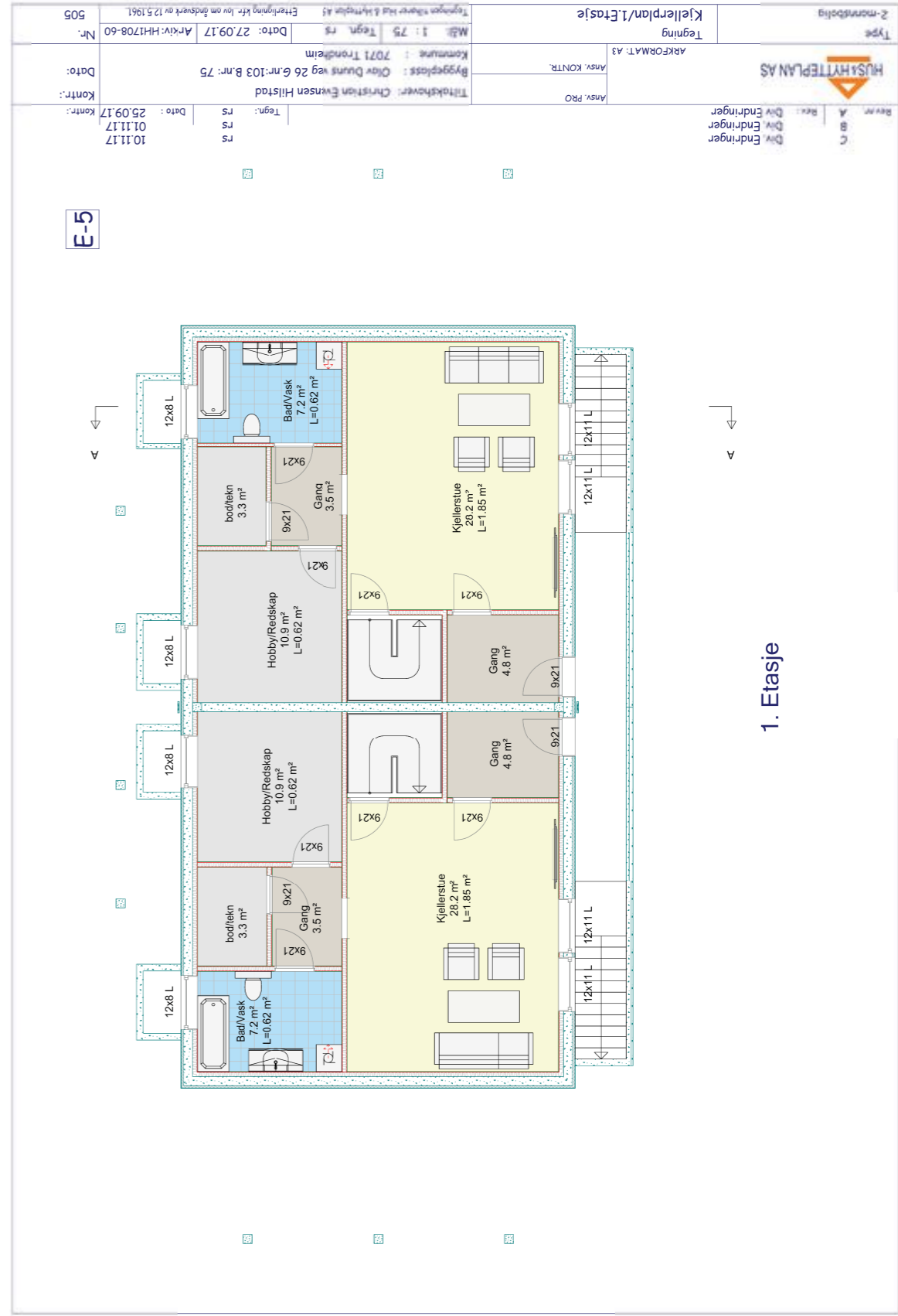
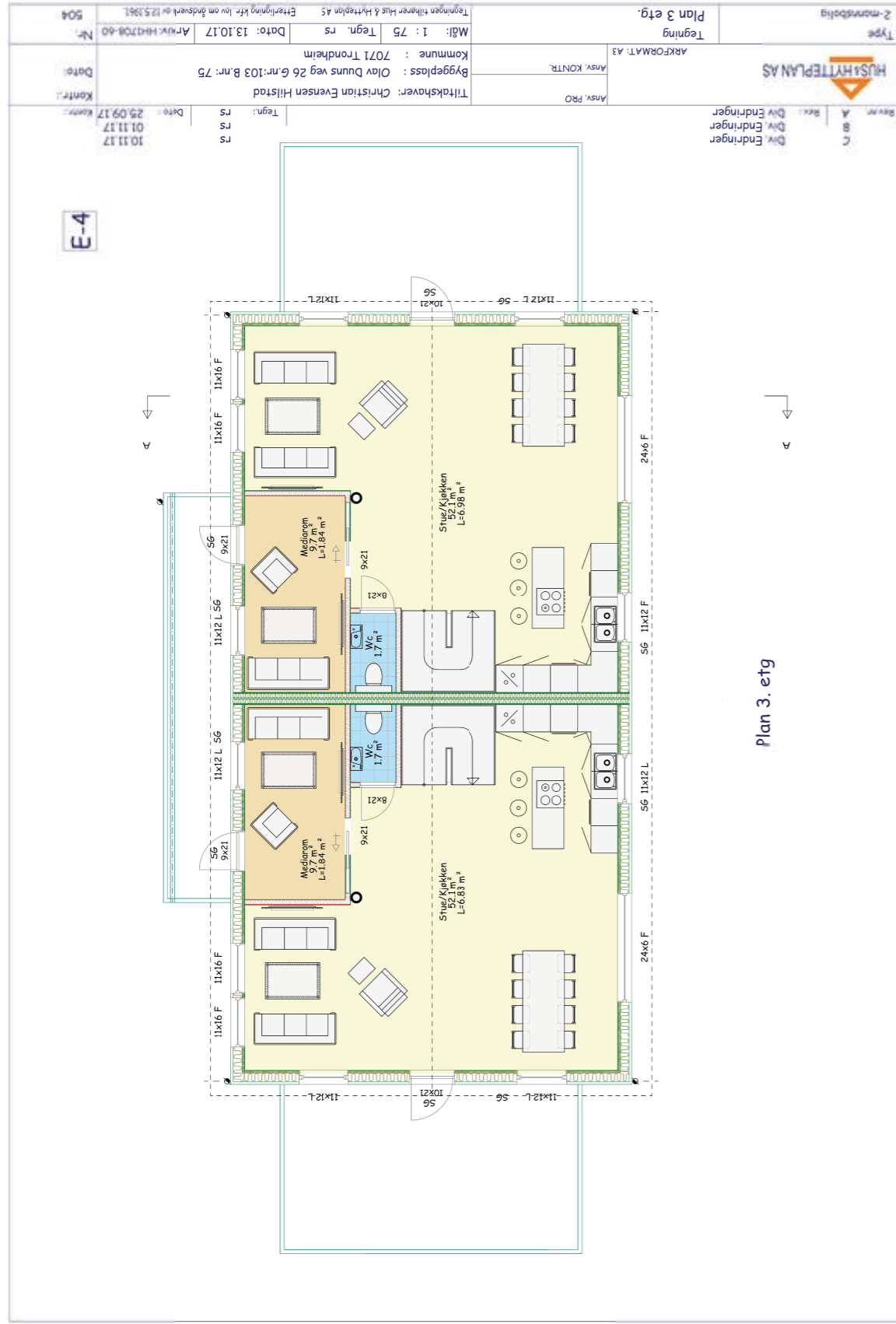
Bredbånd til begge seksjoner er lagt inn fra vei til utvendig el-skap hos seksjon 001 (A). Bredbånd til seksjon 002 (B) er nedgravd grunt på baksiden av huset, omtrent midt på plenen, til seksjonens utvendige el-skap.



08.04.2026 12:05:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

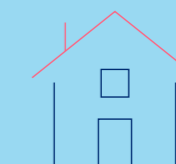
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Olav Duuns veg 26B, 7071 TRONDHEIM. Gnr. 103, bnr. 75, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260095
Megler: Ingrid Drevvatne, mobil: 97059237, e-post: id@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Ingrid Drevvatne

Fagansvarlig / Eiendomsmegler
970 59 237
id@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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