

PROAKTIV

Lys og innholdsrik
tomannsbolig med solrikt
og usjenert uteområde.

Attraktiv beliggenhet i et rolig
og barnevennlig nabolag.

ULLINS VEG 27



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

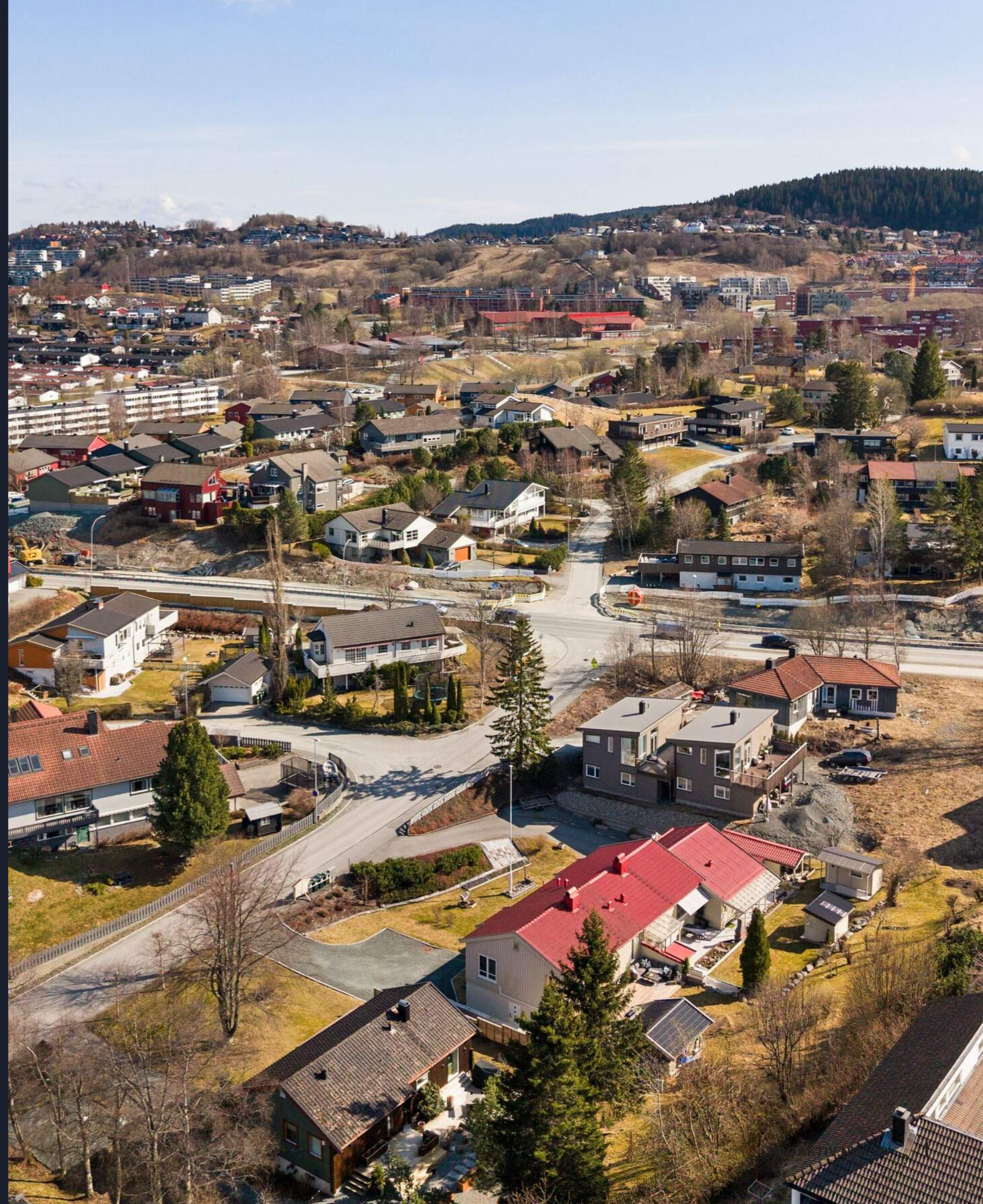
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ullins veg 27, 7033 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 78, bnr. 95, i Trondheim kommune

Prisantydning: 5.200.000,-

Omkostninger: 148.990,-

Totalpris: 5.348.990,-

Kommunale avgifter: 15.738,-

Boligtype: Tomannsbolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1966

Rom/soverom: 4/3

BRA: 131 m²

BRA-i: 131 m²

TBA: 46 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 688.3 m²

Energimerke: Oransje G

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	22	44	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
53	54	65	90
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
96	116	119	
Kommunale opplysninger	Budskjema	Kontorets side	



”

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

Eiendomsmeglerfullmektig:
Aurora Marie Fredriksen



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 482 93 929
E-post: aurora@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Familievennlig halvpart av tomannsbolig med solrikt og usjenert uteområde. Attraktiv beliggenhet.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora Marie Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til visning av Ullins veg 27.

Det er ikke vanskelig å la seg overbevise om at Nardo er et ettertraktet sted å bo. Her bor man med kort avstand til dagligvarebutikker og et godt utarbeidet kollektivtilbud. De trygge omgivelsene og korte avstandene legger til rette for en enkel og aktiv hverdag.

Bilen parkerer man i egen gruslagt oppkjørsel. Boligen strekker seg over to innholdsrike plan, og fremstår lys og praktisk.

Her får man en stor stue med mange møbleringsmuligheter, tre gode soverom, mye lagringsplass på loft og i boder, samt en stor terrasse vendt ut mot et skjermet uteområde. Boligen passer godt for familier i vekst og for den som ønsker å bo tilbaketrukket, men samtidig med nærhet til det meste.

Aurora M.F.

Eiendomsmeglerfullmektig
Aurora Marie Fredriksen



NARDO

Kommune: Trondheim / Område: Nardo

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

Nardo er et fredelig og attraktivt boligområde med kort gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtilbud og flotte tur- og rekreasjonsområder. De trygge omgivelsene og nærheten til alt gjør området ideelt for barnefamilier, og beliggenheten legger til rette for en enkel og aktiv hverdag.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Adkomst

Fra NardoCenteret følg Utleirvegen i retning Risvollan og Stubban. Etter omtrent 550 meter ta til høyre inn Ullins veg. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonser eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningskilt på visningsdagen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sollia Linje 11, 51, 115	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Lerkendal stasjon Linje R70	6 min 🚗 2.8 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 🚗 5.6 km
✈️ Trondheim Værnes	28 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Mega Nardo	7 min 🚶
Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	14 min 🚶 1.1 km

VARER/TJENESTER

📦 Nardo centeret	7 min 🚶
🏪 Boots apotek Nardo	7 min 🚶

SPORT

🏃 Risvollan aktivitetsområde Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm...	9 min 🚶 0.6 km
🏃 Steindal skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏃 TrenHer Nardo	14 min 🚶
🏃 3T-Sluppen	22 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Circle K Nidarvoll	13 min 🚶
🚗 Recharge Shell Bilbyn	15 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Barnehage/Skole/Fritid

Området er godt tilrettelagt for både store og små. For de minste barna finner man blant annet Nidarvoll barnehage og Sunnland barnehage innen gangavstand. Barna i Ullins veg sogner til Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole. Skolene har gjennomgått en stor oppgradering og blitt samlokalisert i et nytt skolekompleks med to idrettshaller. Fra eiendommen er det trygg gangavstand til skolen i rolige gater.

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

Videre er det kort avstand til flere dagligvarebutikker og et bredt utvalg av servicetilbud. NardoCenteret har nylig gjennomgått en oppgradering og har blant annet fått en ny og moderne Rema 1000. Senteret rommer også apotek, blomsterbutikk, bakeri, frisør, spisested og legesenter. I tillegg finnes Bunnpris Vestlia i nærheten, med søndagsåpen butikk.

For den treningsinteresserte er det nærhet til et bredt utvalg av både inne- og utendørsaktiviteter. Blant annet har man gangavstand til TrenHer Nardo. For turglade er det kort vei til populære Estenstadmarka, som byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Vinterstid finner man et omfattende løypenett for skientusiaster, mens man om sommeren kan ta et forfriskende bad i Tømmerholdtdammen. Estenstadhytta er et populært turmål, tilgjengelig både til fots og på ski. I åpningstiden kan man nyte ferske kanelboller, kaffe og rømmegrøt på utvalgte dager.

Skolekrets

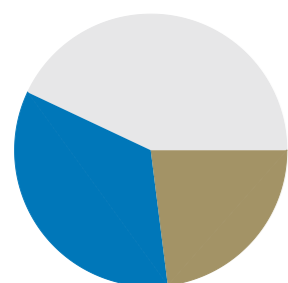
Nidarvoll skole / Sunnland skole



Offentlig Kommunikasjon

Området har svært gode kollektivforbindelser med flere bussruter og hyppige avganger. Fra holdeplassen ved Nardo Centeret går blant annet busslinje 11 og 22. Nardo regnes som sentrumsnært, med en kjøretid på omtrent ti minutter til sentrum. Det er også enkel tilgang til omkjøringsvegen, som gir effektiv adkomst både nord- og sørover i byen.

BOLIGMASSE



43% enebolig
23% rekkehus
34% annet



Livet i Ullins veg 27

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



”

"Barna har satt stor pris på at det er plass til trampoline i hagen, og at den byr på både eple- og plommetre, samt rabarbra og stikkelsbær!"

Selger: **Sophie og Arne**

Når kjøpte dere boligen?

Vi kjøpte boligen i august 2018.

Hva var avgjørende for valget deres?

Det som gjorde at vi falt for nettopp denne boligen, var hovedsakelig solforholdene på tomten og de gode lysforholdene i stuen. Med vindusflater på tre av veggene i stua oppleves rommet svært lyst og innbydende. I tillegg var beliggenheten viktig, med kort avstand til dagligvarebutikker og et godt kollektivtilbud med hyppige bussavganger inn til sentrum.

Hvorfor skal dere flytte eller selge?

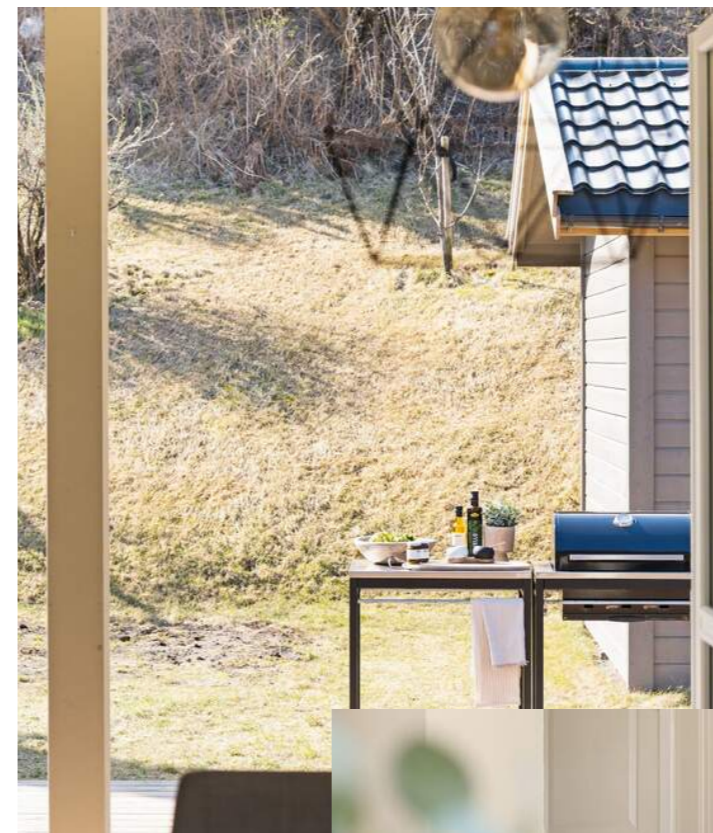
Vi flytter sørover i landet for å komme nærmere familien.

Hvordan er solforholdene på tomta?

Solforholdene er svært gode. Hagen vender mot sørvest og har dermed sol fra tidlig formiddag og langt utover ettermiddagen. Dette gir gode rammer for å være utendørs gjennom store deler av dagen, og gjør uteområdet til et naturlig samlingspunkt når været i Trøndelag tillater det.

Hva har dere likt best med boligen?

Det vi har likt aller best, er hagen i sommerhalvåret. For oss har dette vært et foretrukket sted å oppholde oss på fine dager. Med en stor terrasse, solvendt beliggenhet og delvis overbygd terrasse, er dette et naturlig samlingspunkt. Barna har også satt stor pris på at det er plass til trampoline, og at hagen byr på både eple- og plommetre, samt rabarbra og stikkelsbær.



Hva har dere likt best med området?

Vi har satt stor pris på de trygge omgivelsene og nærheten til alt vi har hatt behov for i hverdagen. Området oppleves som svært barnevennlig, med mange barnefamilier i nærområdet og kort vei til barnehager.

Hvordan er naboene?

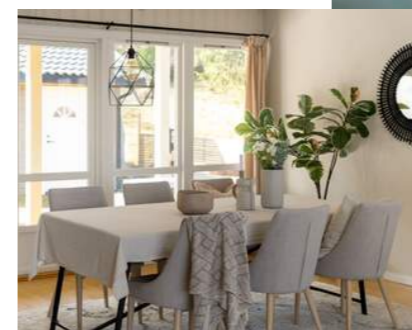
Vi opplever naboene som hyggelige, og for oss har det vært en ekstra bonus at gata har en variert alderssammensetning med flere barnefamilier.

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

Om sommeren og våren er det herlig å være i hagen. Her kan barna leke fritt, og det er hyggelig å følge med når plommetreet blomstrer og hagen våkner til liv. Gleden er også stor når bær og frukt kan høstes på sensommeren. På høsten og vinteren er det godt å fyre i vedovnen på de kjøligste dagene, samtidig som varmepumpa sørger for behagelig oppvarming gjennom hele året.

Beskriv boligen med tre ord:

Innholdsrik, lys og familievennlig.



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

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

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

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

VELKOMMEN TIL ULLINS VEG 27

Vi starter utendørs – Eiendommen har et pent opparbeidet uteområde med plen og variert beplantning. Den romslige terrassen på baksiden av boligen ligger solrikt og skjermet til.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

688 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på 688,3 kvm iht. matrikkelutskrift mottatt av kommunen. Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsplass, plen og variert beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligens grunnmur er oppført i en kombinasjon av støpt betong, leca og sementstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader fremstår i en kombinasjon av trekledning og pussede overflater. Vinduer og balkongdør fremstår i all hovedsak med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

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. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 0

TG1: 9

TG2: 17

TG3: 1

TG-IU: 3

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Det er påvist noe skjevheter i deler av utvendige støttemurer og manglende rekkverk/sikring mot grunn. Påvist avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet. Utbedringskostnader: under 10 000,-.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Krypkjeller:

Boligen er oppført over krypkjeller. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Det er kun mindre deler av krypkjeller som er tilgjengelig for kontroll. Det er her påvist fuktavvik over faregrensen for at skader skal kunne oppstå. Det er ikke tilfredsstillende fuktsperre mot grunnen og arealet vurderes å ha begrenset lufting.

Rom under terreng:

Deler av gulv og vegger mot terreng er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne



oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist fuktavvik i fritt eksponert grunnmur. Det er ikke foretatt hulltaking på utforede konstruksjoner da dette er flislagte overflater, men med bakgrunn i påviste fuktavvik i fritt eksponert grunnmur kan det ikke utelukkes skader/avvik også her. Kontrollen ble svært begrenset da arealet ikke var klargjort for befaring.

Vinduer og dører:

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Som følge av alder er pakninger på flere vinduer blitt noe harde og vil følgelig ha redusert tettefunksjon. Flere vinduer og dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.

Yttervegger:

Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist begrenset lufting av kledning og musetetting vurderes å være mangelfull.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Kaldloft vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og det synes å ikke være etablert tilfredsstillende dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Det er påvist en del misfarging og stedvis soppdannelser i undertak. På grunn av mangelfull dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner og begrenset lufting er det påregnelig med en del isdannelser ved raft på vinterstid.

Renner og nedløp:

Renner og nedløp vurderes å være fra opprinnelig byggeår og har derfor oppnådd forventet brukstid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påviste enkelte mindre skader.

Taktekking:

Boligens utvendige taktekking har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes mindre skjevheter/helningsavvik. Store deler av boligens krypkjeller er ikke tilgjengelig for kontroll og det er derfor heller ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av bjelkelag på deler boligen.

Ildsted/Skorstein:

Pipe er fra byggeår og er oppført i teglstein. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe fuktmerker og malingsavskalling. Det gjøres videre oppmerksom på at slike eldre teglsteinpiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.

Trapp:

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger i rekkverk og manglende håndløper på vegger.

Avløpsrør:

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Vannledninger:

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Elektrisk:

Deler av anlegget er av noe eldre dato og det foreligger ikke komplett dokumentasjon på anlegget. Det er påvist eller opplyst om enkelte avvik som krever tiltak. Det anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak må påregnes.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet, men den har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Baderom - oppsummering av overflater:

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe misfarging og oppsprekking i fuger. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

Baderom - oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Baderommets tettesjikt er av ukjent utførelse, men uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Soilsluk antas å være fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk/fuktsikring. Gulvet er derfor erfaringsmessig utsatt for lekkasjer i dette området. Både som en konsekvens av utettheter og at det erfaringsmessig kan oppstå materialskalder på eldre sluk.

Vaskerom:

Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende tettesjikt og ved en eventuell lekkasje vil det derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner. Soilsluk antas å være fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk/fuktsikring. Gulvet er derfor erfaringsmessig utsatt for lekkasjer i dette området. Både som en konsekvens av utettheter og at det erfaringsmessig kan oppstå materialskalder på eldre sluk.

Følgende bygningsdeler har fått TG-IU (ikke undersøkt):

Drenering:

Boligens utvendige fuktsikring opplyses å være oppgradert i 2019, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser omfang og utførelse. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en

kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik. Ved fuktsøk i fritt eksponert grunnmur er det påvist noe forhøyede fuktverdier, men basert på gitte opplysninger om oppgradert drenering vurderes dette å være kapillært optrekk fra grunnen. Det gjøres oppmerksom på svært begrenset kontroll da deler av innvendige overflater mot terreng er utforet og kledd med plater. Øvrige deler var ikke klargjort for befaring. Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset mulighet for kontroll og begrensende opplysninger om foretatt oppgradering av drenering.

Grunnmur og fundament:

Det er på befaringdagen ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Kontrollen ble svært begrenset da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater. Øvrige deler var ikke klargjort for befaring.

Baderom - oppsummering av fukt:

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og tilstøtende boenhet.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Alexander Storsve (befaringsdato: Fredag, 8. august 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Tett sluk på vaskerom som gav en liten oversvømmelse. Utbedret av rørlegger.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Skiftet dusjkabinett, vask og skap under vask av ufaglært i 2020, og skiftet toalett i 2023 av faglært.

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

Svar: Da vi flyttet inn var det tegn til fukt i grunnmur. Etter ny drenering har vi ikke sett noen tegn til dette.

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

Svar: Da vi flyttet inn var det tegn til fukt i betongveggene i sokkeletasjen.

Er det utført arbeid med drenering?

Svar: Ja, etterisolering og drenering av grunnmur under bakkenivå av faglært i 2021.

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Svar: Durelyd fra ringetrafo.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja, av faglært. Diverse små utbedringer i sikringsskapet og erstatning av ringetrafo (2020). Nytt elektrisk anlegg på soverom nærmest inngangsdør (2020). Nytt elektrisk anlegg på midterste soverommet (2022). Installasjon av elbillader og utestikk (2024). Påkobling av elektrisk anlegg i bod (2025). Påkobling av elektrisk anlegg i utebod: To stikkontakter, takboks + utestikk (2025).

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

Svar: Ja, drenerør og takrenner koblet til overvannsrør i 2021 av faglært.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Svar: Ja, installasjon av ny varmepumpe av faglært i 2019, og installasjon av ny vedovn av faglært i 2022.





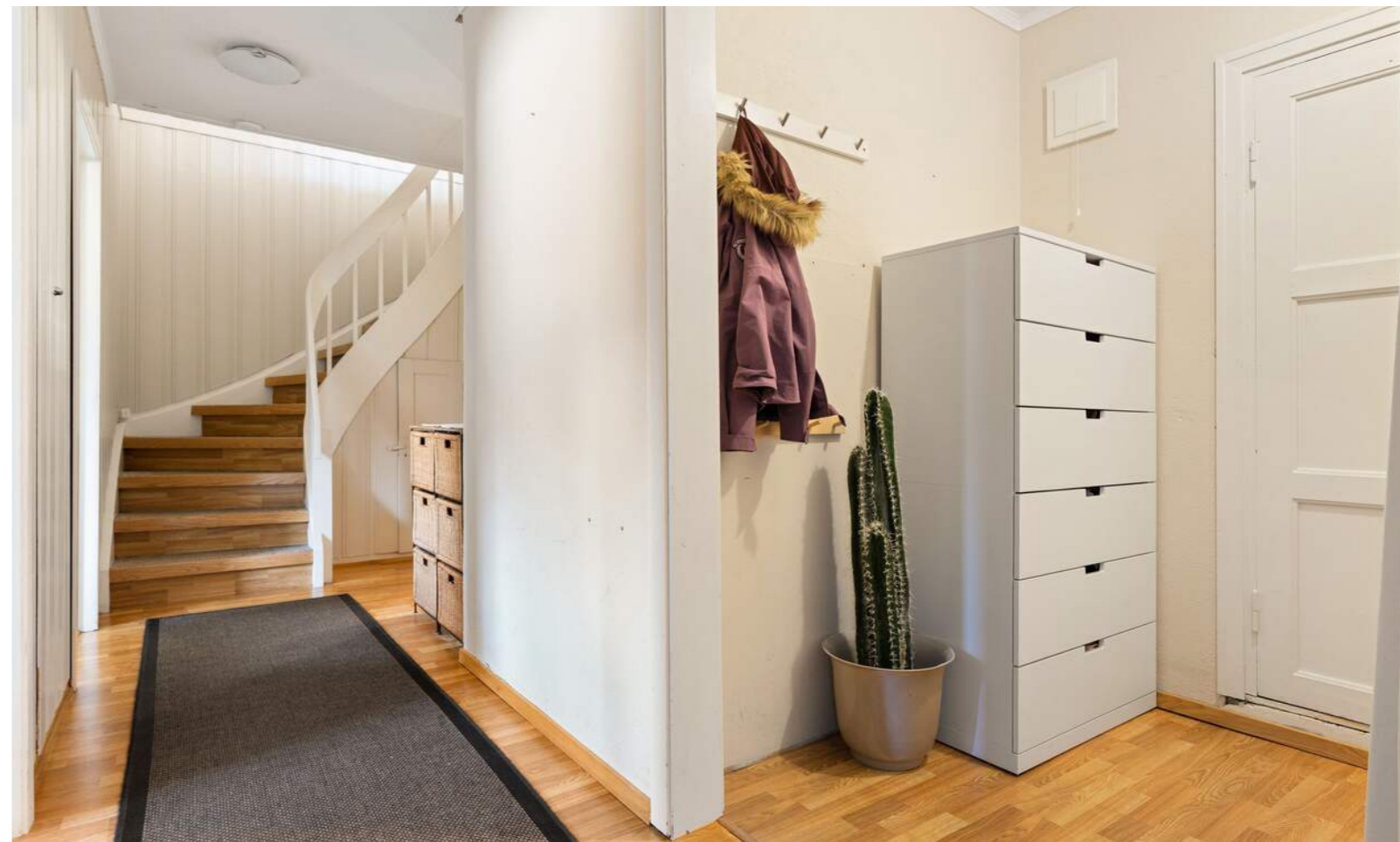
Tomannsboligen strekker seg over to innholdsrike plan og har et usjenert og solrikt uteområde. Uteområdet vender mot sørvest og har følgelig gode solforhold gjennom store deler av dagen.





VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora Marie Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til Ullins veg 27. Denne halvparten av en tomannsbolig har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig nabolag med lite gjennomgangstrafikk. Beliggenheten på Nardo oppleves som tilbaketrukket og skjermet, samtidig som det er kort vei til det du trenger i hverdagen.

Bilen parkerer du på boligens gruslagte gårdsplass, hvor det er plass til oppstilling av flere biler. Eiendommen har videre et pent opparbeidet uteområde med plen og variert beplantning. I hagen er det blant annet plantet plommetre, to epletrær, rabarbra og stikkelsbær. Den romslige terrassen på baksiden av boligen ligger solrikt og usjenert til. Her finner du en utvendig bod, og det er ellers god plass til trampoline, grill og ønsket utemøblement.

Velkommen inn!

Forbi inngangsdøren venter et vindfang som videre leder inn til en praktisk gang. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Med to innvendige boder, med et samlet areal på ca. 11 kvm, er det god plass til oppbevaring av sesongtøy, sportsutstyr og øvrig utstyr.

Tar man trappen opp til første etasje, venter et lyst og romslig oppholdsrom med plass til ulike soner for møblering. Oppholdsrommet varmes opp via varmepumpe, og vedovnen sørger for behagelig oppvarming på årets kjøligste dager. Store vindusflater, i kombinasjon med lyse fargevalg, gjør at rommet oppleves lyst og innbydende.

Kjøkkenet fremstår som praktisk, med en L-formet innredning, og har om ønskelig plass til et hyggelig kjøkkenbord. Innredningen har slette fronter og delvis integrerte hvitevarer. Hvitevarene medfølger handelen og består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator og frittstående kjøleskap. Det er ellers god benkeplass og rikelig med lagringsplass i både skuffer og skap.

I etasjen finner man også et rom innredet som kontor. Rommet er opprinnelig benevnt som vindfang og bod på originale tegninger. Fra rommet er det dør ut til terrassen, samt inn til oppholdsrommet.

Boligen har tre soverom på henholdsvis 8, 7,5 og 9,5 kvm. Hovedsoverommet er innredet med en praktisk skyvedørgarderobe, og det er ellers god plass til stor seng og ønsket soverommsmøblement. De to andre soverommene vil kunne fungere godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Baderommet har flislagte overflater. Rommet fikk nytt dusjkabinett, vask og skap under vasken i 2020. Det er også et praktisk separat toalettrom med nytt toalett fra 2023. Vaskerommet har god plass til vaskemaskin og tørketrommel. Her er det også god plass til hyller og ulike oppbevaringsløsninger

**Areal**

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

1. etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 46 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.

Oppvarming

- Varmepumpe
- Elektrisk
- Vedfyring

Energimerke

Oransje G

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk i 2025 på cirka 20 711 kWh.

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energikarakter G og oppvarmingskarakter 4.



Modernisering og påkostninger

2025:

Ny utvendig bod
Ny ytterdør til hus
Sparklet og malt vaskerom

2024:

Installasjon av elbillader og utestikk

2023:

Nytt toalett
Ny platting

2022:

Installasjon av ny vedovn

2021:

Ny drenering og etterisolering av grunnmur
Etterisolering av grunnmur over bakkenivå

2020:

Skiftet dusjkabinett, vask og skap under vask

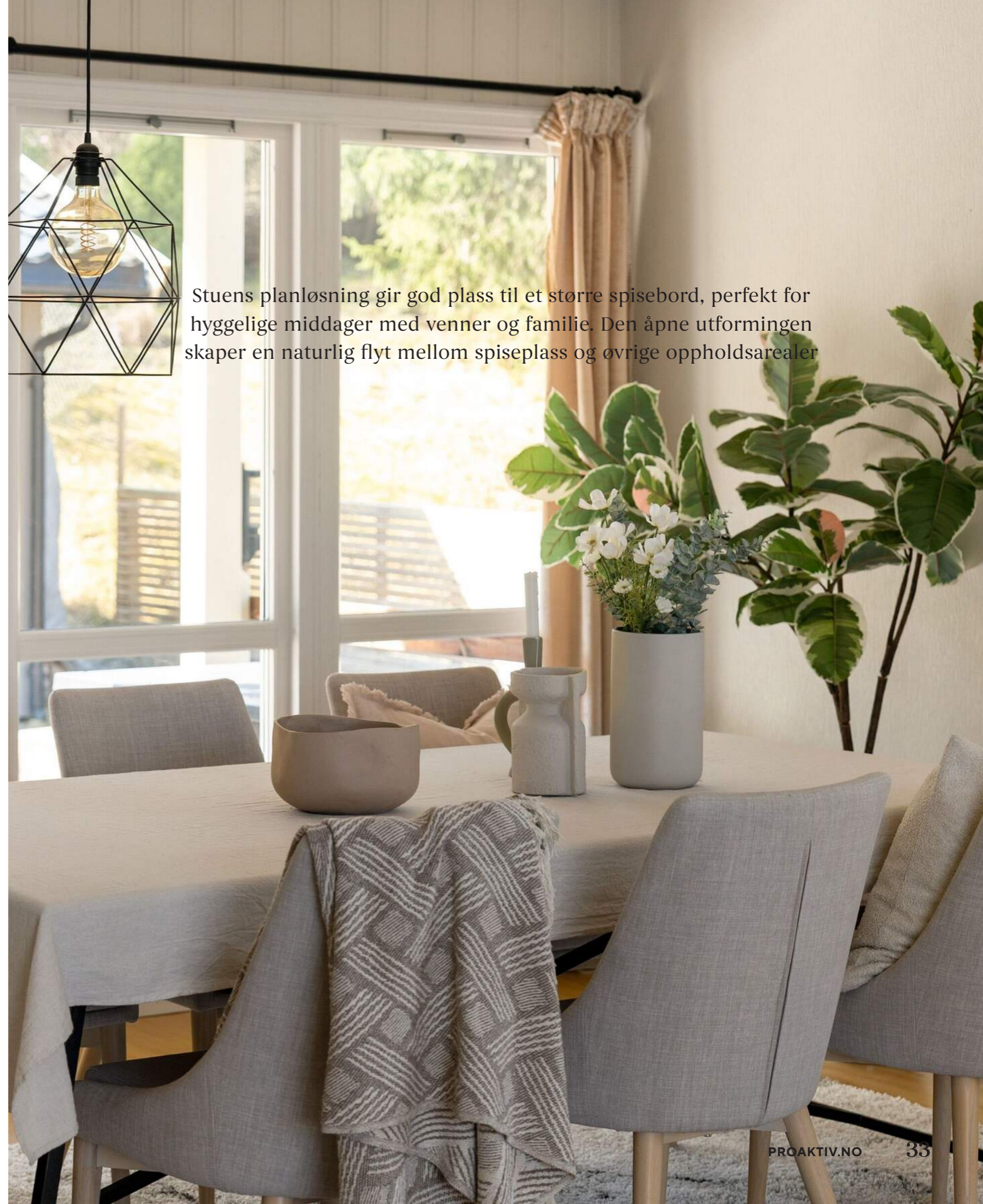
2019:

Ny varmepumpe

Oppholdsrommet måler 45 kvm og har en planløsning som gir god plass til ulike soner for møblering. Med lysmalte vegger og flere vindusflater oppleves rommet som lyst og innbydende.







Stuens planløsning gir god plass til et større spisebord, perfekt for hyggelige middager med venner og familie. Den åpne utformingen skaper en naturlig flyt mellom spiseplass og øvrige oppholdsarealer





Miele

1722

Miele

Miele

Kjøkkenet fremstår som praktisk, med en L-formet innredning, og har om ønskelig plass til et hyggelig kjøkkenbord. Innredningen har slette fronter og delvis integrerte hvitevarer.



Hovedsoverommet måler 9,5 kvm og er innredet med en praktisk skyvedørgarderobe. Det er ellers god plass til stor seng og ønsket soverommsmøblement.





De to øvrige soverommene måler henholdsvis 8 og 7,5 kvm. Rommene er malt i behagelige fargetoner og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.





Baderommet har flislagte overflater, og vegg i vegg finner man et separat toalettrom. Vaskerommet har plass til vaskemaskin, tørketrommel og ulike løsninger for oppbevaring.



PLANTEGNINGER



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.140.380,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.561.519,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

15.738,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne boligen er kommunale avgifter, strøm, forsikring og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

Strøm

Årlig strømforbruk (2025): ca. 20 711 kWh

Årlig strømkostnad (2025): kr 9 354 ekskl. nettleie

Forsikring

Årlig kostnad: kr 15 948

Leverandør: Tryg

TV/internett

150/150 mbit fiber

Årlig kostnad: kr 10 428

Leverandør: NTE/Altibox

Kommunale avgifter

Summert for 2025: kr 15 738

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

Diverse

Samarbeidspartnere

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger en byggeanmeldelse for 2 mannsbolig m/sokkel behandlet av bygningsrådet 02.12.1964, samt at boligen er registrert som "tatt i bruk" 02.01.1966 i kommunens matrikelregister.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot de byggegodkjente tegningene og det bemerkes følgende avvik:

- Dør mellom stue og kjøkken er blendet.
- Vegg mellom trepperom og stuen i hovedetasjen er fjernet.
- Rom som i dag er innredet som kontor, er opprinnelig godkjent som vindfang og bod.
- Dør mellom matbod og hobbyrom er blendet.
- Dør inn til hobbyrom er flyttet nærmere dagens inngangsdør.
- Vegg inn til vedbod er i dag åpnet, og opprinnelig vedbod benyttes som en del av gangen.
- Vaskerommet er utvidet noe ved å ta i bruk plassen mellom pipeløpet og vedboden. Baderommet er også utvidet ved å ta litt litt av vaskerommet.
- Det er etablert dør fra opprinnelig vedbod inn til matbod. Ut fra byggegodkjente tegninger ka det se ut til at veggen trolig er bærende konstruksjon. Det er uvisst om bæringen er hensyntatt når ny dør er etablert. Det tas spesifikt forbehold om kjøper overtar eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Bruksendring fra tilleggsdel som bod og vindfang til rom for varig opphold som kontor eller gang er søknadspliktig. Det samme gjelder endring i bærende konstruksjon (døråpning mellom vedbod og matbod). Godkjennelse foreligger ikke.

For ordens skyld opplyses det at utvendig bod er ikke søkt godkjent eller byggemeldt til kommunen. Under normale forutsetninger kan man sette opp gjeldende tiltak uten å søke kommunen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan være forhold som likevel gjør tiltaket søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Det er den til enhver tid 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Tinglyst: 18.01.1968 | Dokumentnummer: 700 Erklæring/avtale. Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig, gjeldende for Ullins vei 27 og 27 a, gnr. 78 bnr. 95 og 130. Det fremkommer blant annet av avtalen at hver av eierne er pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten at de øvrige eierne er varslet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA) vist i byggesone 3, i et område avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Eiendommen er videre regulert til boligformål, av reguleringsplan r0215 for Hoeggen, stadfestet 15.06.1961.

Følgende forhold i området kan ha betydning for eiendommen:

Ullins veg 22: Ubebygde tomt på 632 kvm som ligger nord for eiendommen. Eiendommen er regulert som tilleggs- /hageareal ved bygging av 1-etasjes våningshus med eller uten sokkeletasje på nåværende gnr. 78 bnr. 60. Det må tas høyde for at tomten på sikt kan bli bebygd, men det er uvisst hvordan bebyggelsen vil bli utformet.

Ullins veg 29C og D: Det er to ubebygde tomter på til sammen 500 kvm som grenser til tomannsboligen i sørøst. Eiendommene er regulert til boligformål. Det må tas høyde for at tomtene på sikt kan bli bebygd, men det er uvisst hvordan bebyggelsen vil bli utformet.

Følgende reguleringsplaner/-arbeid i området kan ha betydning for eiendommen:

r20220029: Det foreligger vedtatt detaljregulering for Utleirvegen, strekningen Steindalsvegen - Blaklivegen. Hensikten med planen er å legge til rette for sykkelveg med fortau som del av et sammenhengende hovedsykkelnett.

r20240022: Det er igangsatt planlegging gjeldende detaljregulering av Utleirvegen fra Omkjøringsvegen til

Kjerneinformasjon

Steindalsvegen.

r20120024: Det foreligger detaljregulering med utsatt rettsvirkning for Fredlybekken, øvre del. Hensikten med planen er å sikre areal for framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, og å synliggjøre flomutsatt areal innenfor planområdet.

r20240023: Det er igangsatt planlegging for detaljregulering av Utleirvegen 27, 29 og 31, Tors veg 2, 4, 4B og 6 og Mjølnervegen 2. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av kombinert næring- og boligbebyggelse.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst fra 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 kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nropa.no> for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
130 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

131 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
148 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 331 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 348 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi

for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

Kjerneinformasjon

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva

Kjerneinformasjon

som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Følgende medfølger handelen:

- Elbillader
- Skap på kjøkkenet
- Taklamper
- Hvitevarer på kjøkkenet
- Husstige

Følgende medfølger ikke:

- Robotgressklipper med ladestasjon
- Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper
- Smartlyspærer (erstattes med vanlige lyspærer)
- Diverse smartlys og sensorer til smarthusstyring (fastmonterte lysarmaturer og termostater medfølger)

Eier

Sophie Bach Meuche
Arne Meuche

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr 21 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, grunnboksutskrifter kr 250,-, visning kr 2 950,- pr stk, overtakelse kr 2 000,-, kredittkostnad kr 3 000,-, e-signeringskostnad kr 500,-, salgsgaranti kr 0,- og prospekter kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 10 447,-. Utleggene omfatter tinglysning av sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer, opplysningsgebyr til forretningsfører, oppgjørskostnad, foto og kommunal informasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget, med unntak av kostnadene til takstmann og kommunal informasjon. Alle beløp er inkl. mva. I tillegg kommer det kostnader for tilstandsrapport og evt. boligselgerforsikring.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

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

Ansvarlig megler: Christian Schjetne
Eiendomsmeglerfullmektig: Aurora Marie Fredriksen

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
18.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Ullins veg 27, 7033 TRONDHEIM

15 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ullins veg 27	Ullins veg 27	

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?

2018

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.

Bodd her siden kjøp

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Meuche, Arne

Selger

Meuche, Sophie Bach

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tett sluk på vaskerom som gav en liten oversvømmelse. Utbedret av rørlegger.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet dusjkabinett, vask og skap under vask.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet toalett til nytt.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim VVS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2025

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Sparklet og malt vaskerom

Side 2



Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Da vi flyttet inn var det tegn til fukt i grunnmur. Ny drenering har eliminert dette.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Ny drenering og etterisolering av grunnmur.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 MTC Kai Mellingen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
 2021

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Etterisolering av grunnmur over bakkenivå. Det ble lagt på EPS på utvendig vegg, pusset og malt.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ikke relevant for denne boligen.

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

Side 3



Beskriv omfanget
 Da vi flyttet inn var det tegn til fukt i betongveggene i sokkeletasjen.

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

8.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
 2021

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Etterisolering og drenering av grunnmur under bakkenivå.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 MTC Kai Mellingen

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Elektrisitet

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

Beskriv feilen og omfanget
 Durelyd fra ringetrafo

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
 2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Diverse små utbedringer i sikringsskapet og erstatning av ringetrafo.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Vintervoll

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Side 4



Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt elektrisk anlegg på barnerom 1

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elfokus

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt elektrisk anlegg på barnerom 2

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elfokus

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**
2024

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installasjon av elbillader og utestikk

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
elfocus

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**
2025

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Påkobling av elektrisk anlegg i bod.

Side 5



10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Carleif Elektro AS

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Drensrør og takrenner koblet til overvannsrør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
MTC Kai Mellingen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?
Så vidt jeg vet (oppgitt av tidligere eier) er den sanert og fylt med masser.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6



16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installasjon av ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Trøndelag varmepumpeservice

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**
2022

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installasjon av ny vedovn

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
DK bygg og varme AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Installasjon av ny vedovn

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 7



20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

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?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Side 8



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 50560245

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Arne Meuche	2026-04-15	Sophie Bach Meuche	2026-04-15
Identification		Identification	
 Arne Meuche		 Sophie Bach Meuche	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Arne Meuche
Sophie Bach Meuche

15/04-2026
21:11:31
15/04-2026
21:15:08

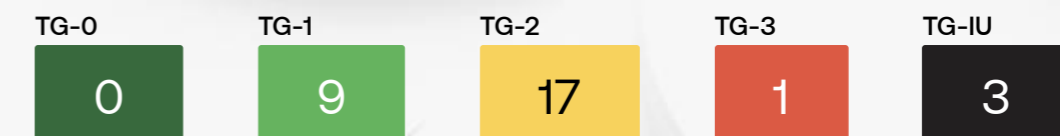
BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Ullins veg 27 7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1966
BRA: 131 m²
BRA-i: 131 m²

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 78 BNR: 95

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Ullins veg 27
7033 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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/33966>

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportens sammendrag. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Det er påvist noe skjevheter i deler av utvendige støttemurer og manglende rekkverk/sikring mot grunn.

Anbefalte tiltak

Påvist avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Boligen er oppført over krypkjeller. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Det er kun mindre deler av krypkjeller som er tilgjengelig for kontroll. Det er her påvist fuktavvik over faregrensen for at skader skal kunne oppstå. Det er ikke tilfredsstillende fuktspærre mot grunnen og arealet vurderes å ha begrenset lufting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av øvrige deler av krypkjeller for å fastslå korrekt tilstand. Øvrige avvik anbefales utbedret.

Rom under terreng

Oppsummering

Deler av gulv og vegger mot terreng er utført og kledd med plater. Slike konstruksjoner er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist fuktavvik i fritt eksponert grunnmur. Det er ikke foretatt hulltaking på utforede konstruksjoner da dette er flislagte overflater, men med bakgrunn i påviste fuktavvik i fritt eksponert grunnmur kan det ikke utelukkes skader/avvik også her.

Kontrollen ble svært begrenset da arealet ikke var klargjort for befaring.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Vinduer og dører

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Som følge av alder er pakninger på flere vinduer blitt noe harde og vil følgelig ha redusert tettefunksjon. Flere vinduer og dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.

Yttervegger

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist begrenset lufting av kledning og musetetting vurderes å være mangelfull.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og det synes å ikke være etablert tilfredsstillende dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Det er påvist en del misfarging og stedvis soppdannelser i undertak.

På grunn av mangelfull dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner og begrenset lufting er det påregnelig med en del isdannelse ved raft på vinterstid.

Anbefalte tiltak

Påviste skader og avvik anbefales utbedret.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp vurderes å være fra opprinnelig byggeår og har derfor oppnådd forventet brukstid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påviste enkelte mindre skader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Taktekking

Oppsummering

Boligens utvendige taktekkning har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes mindre skjevheter/helningsavvik.

Store deler av boligens krypkjeller er ikke tilgjengelig for kontroll og det er derfor heller ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av bjelkelag på deler boligen.

Ildsted/Skorstein**Oppsummering**

Pipe er fra byggeår og er oppført i teglstein. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe fuktmerker og malingsavskalling. Det gjøres videre oppmerksom på at slike eldre teglsteinpipor erfaringsmessig har behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

Trapp**Oppsummering**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger i rekkverk og manglende håndløper på vegger.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør**Oppsummering**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger**Oppsummering**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Elektrisk**Oppsummering**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Deler av anlegget er av noe eldre dato og det foreligger ikke komplett dokumentasjon på anlegget. Det er påvist eller opplyst om enkelte avvik som krever tiltak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet ei-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak må påregnes.

Varmtvannsbereder**Oppsummering**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet, men den har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

Våtrom: Baderom**Oppsummering av overflater**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe misfarging og oppsprekking i fuger.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

Anbefalte tiltak overflater

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt er av ukjent utførelse, men uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Soilsluk antas å være fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk/fuktsikring. Gulvet er derfor erfaringsmessig utsatt for lekkasjer i dette området. Både som en konsekvens av utettheter og at det erfaringsmessig kan oppstå materialskalder på eldre sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og usikkerhet rundt utførelse/oppbygning på tettesjikt er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Øvrig: Vaskerom**Oppsummering**

Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende tettesjikt og ved en eventuell lekkasje vil det derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Soilsluk antas å være fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk/fuktsikring. Gulvet er derfor erfaringsmessig utsatt for lekkasjer i dette området. Både som en konsekvens av utettheter og at det erfaringsmessig kan oppstå materialskalder på eldre sluk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelle lekkasjer ikke vil føre til skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Bygningsdeler med TG-IU**Drenering****Oppsummering**

Bollgens utvendige fuktsikring opplyses å være oppgradert i 2019, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser omfang og utførelse. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik. Ved fuktsøk i fritt eksponert grunnmur er det påvist noe forhøyede fuktverdier, men basert på gitte opplysninger om oppgradert drenering vurderes dette å være kapillært opptrekk fra grunnen.

Det gjøres oppmerksom på svært begrenset kontroll da deler av innvendige overflater mot terreng er utforet og kledd med plater. Øvrige deler var ikke klargjort for befaring.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset mulighet for kontroll og begrensende opplysninger om foretatt oppgradering av drenering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå korrekt tilstand.

Grunnmur og fundament**Oppsummering**

Det er på befaringdagen ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Kontrollen ble svært begrenset da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater. Øvrige deler var ikke klargjort for befaring.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av boligens grunnmur.

Våtrom: Baderom**Oppsummering av fukt**

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og tilstøtende boenhet.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.8.2025

Rapportdato
14.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Arne Meuche**
Navn: **Sophie Bach Meuche**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Alexander Storsve** Telefon: **48257022**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **alexander@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

**Informasjon om boligen**

Adresse: **Ullins veg 27, 7033 Trondheim**

Kommunen:	5001	Gårdsnr:	78	Bruksnr:	95	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1966						
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligens grunnmur er oppført i en kombinasjon av støpt betong, leca og sementstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader fremstår i en kombinasjon av trekledning og pussede overflater. Vinduer og balkongdør fremstår i all hovedsak med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	64	64	0	0	46
Sokkel	67	67	0	0	0
Totalt m²	131	131	0	0	46

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	64	0	Kontor, stue og kjøkken.	Ingen.
Sokkel	67	55	12	Vindfang, gang, badrom, vaskerom og 3 soverom.	2 boder.
Totalt m²	131	119	12		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at utvendig fuktsikring av boligen ble oppgradert i 2019.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
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)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-IU

Boligens utvendige fuktsikring opplyses å være oppgradert i 2019, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser omfang og utførelse. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik. Ved fuktøk i fritt eksponert grunnmur er det påvist noe forhøyede fuktverdier, men basert på gitte opplysninger om oppgradert drenering vurderes dette å være kapillært opptrekk fra grunnen.

Det gjøres oppmerksom på svært begrenset kontroll da deler av innvendige overflater mot terreng er utforet og kledd med plater. Øvrige deler var ikke klargjort for befaring.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset mulighet for kontroll og begrensende opplysninger om foretatt oppgradering av drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå korrekt tilstand.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign), Betongstein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Det er på befaringen ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Kontrollen ble svært begrenset da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater. Øvrige deler var ikke klargjort for befaring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere kontroll av boligens grunnmur.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det er påvist fuktavvik over faregrensen for at skader skal kunne oppstå.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Boligen er oppført over krypkjeller. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Det er kun mindre deler av krypkjeller som er tilgjengelig for kontroll. Det er her påvist fuktavvik over faregrensen for at skader skal kunne oppstå. Det er ikke tilfredsstillende fuktsperre mot grunnen og arealet vurderes å ha begrenset lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere kontroll av øvrige deler av krypkjeller for å fastslå korrekt tilstand. Øvrige avvik anbefales utbedret.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemurer er oppført i støpt betong og betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-3
Det er påvist noe skjevheter i deler av utvendige støttemurer og manglende rekkverk/sikring mot grunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påvist avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet 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-2
Deler av gulv og vegger mot terreng er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.	
Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist fuktavvik i fritt eksponert grunnmur. Det er ikke foretatt hulltaking på utforede konstruksjoner da dette er flislagte overflater, men med bakgrunn i påviste fuktavvik i fritt eksponert grunnmur kan det ikke utelukkes skader/avvik også her.	
Kontrollen ble svært begrenset da arealet ikke var klargjort for befaring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå korrekt tilstand.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på terrasse.	
Det gjøres oppmerksom på at asfalttekingen ikke er kontrollert.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår i all hovedsak med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer og balkongdør er av varierende dato.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Som følge av alder er pakninger på flere vinduer blitt noe harde og vil følgelig ha redusert tettefunksjon. Flere vinduer og dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist begrenset lufting av kledning og musetetting vurderes å være mangelfull.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Kaldloft vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og det synes å ikke være etablert tilfredsstillende dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Det er påvist en del misfarging og stedvis soppdannelse i undertak.	
På grunn av mangelfull dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner og begrenset lufting er det påregnelig med en del isdannelse ved raft på vinterstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader og avvik anbefales utbedret.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Renner og nedløp vurderes å være fra opprinnelig byggeår og har derfor oppnådd forventet brukstid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påviste enkelte mindre skader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekkning	TG-2
Boligens utvendige taktekkning har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.13 Utstyr på tak

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
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes mindre skjevheter/helningsavvik.	
Store deler av boligens krypkjeller er ikke tilgjengelig for kontroll og det er derfor heller ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av bjelkelag på deler boligen.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe er fra byggeår og er oppført i teglstein. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe fuktmerker og malingsavskalling. Det gjøres videre oppmerksom på at slike eldre teglsteinpiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

6.16 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

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger i rekkverk og manglende håndløper på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
-------------	---------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Deler av anlegget er av noe eldre dato og det foreligger ikke komplett dokumentasjon på anlegget. Det er påvist eller opplyst om enkelte avvik som krever tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak må påregnes.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe (luft-luft) er datostemplet 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke foretatt service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	

Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet, men den har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.	

6.24 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.25 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe misfarging og oppsprekking i fuger.	
Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak overflater	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Baderommets tettesjikt er av ukjent utførelse, men uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Soilsluk antas å være fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk/fuktsikring. Gulvet er derfor erfaringsmessig utsatt for lekkasjer i dette området. Både som en konsekvens av utettheter og at det erfaringsmessig kan oppstå materialskader på eldre sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og usikkerhet rundt utførelse/oppbygning på tettesjikt er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr		TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.		
Ventilasjon		
Type ventilering	Mekanisk avtrekk	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja	
Oppsummering av ventilasjon		TG-1
Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.		
Fuktmåling		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei	
Oppsummering av fukt		TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og tilstøtende boenhet.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon	Nei	

6.26 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse		
Vaskerommet er trolig som fra byggeår og fremstår med støpt gulv og malte murflater på vegger. Av utstyr finnes det opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereider. Sluket er et soilsluk og rommet ventileres med naturlig avtrekk uten tilluft.		
Oppsummering av øvrig		TG-2
Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende tettesjikt og ved en eventuell lekkasje vil det derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.		
Soilsluk antas å være fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk/fuktsikring. Gulvet er derfor erfaringsmessig utsatt for lekkasjer i dette området. Både som en konsekvens av utettheter og at det erfaringsmessig kan oppstå materialskalder på eldre sluk.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelle lekkasjer ikke vil føre til skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.		

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

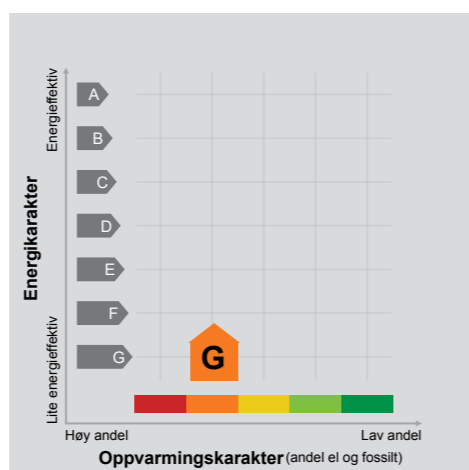
6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant



ENERGIATTEST

Adresse	Ullins veg 27
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	95
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182347868
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-155116
Dato	14.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

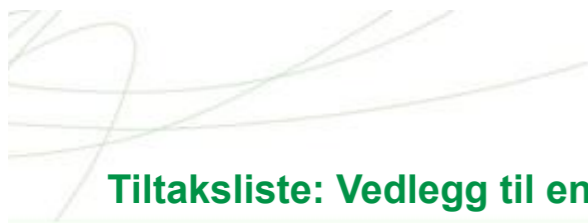
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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



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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertilta

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

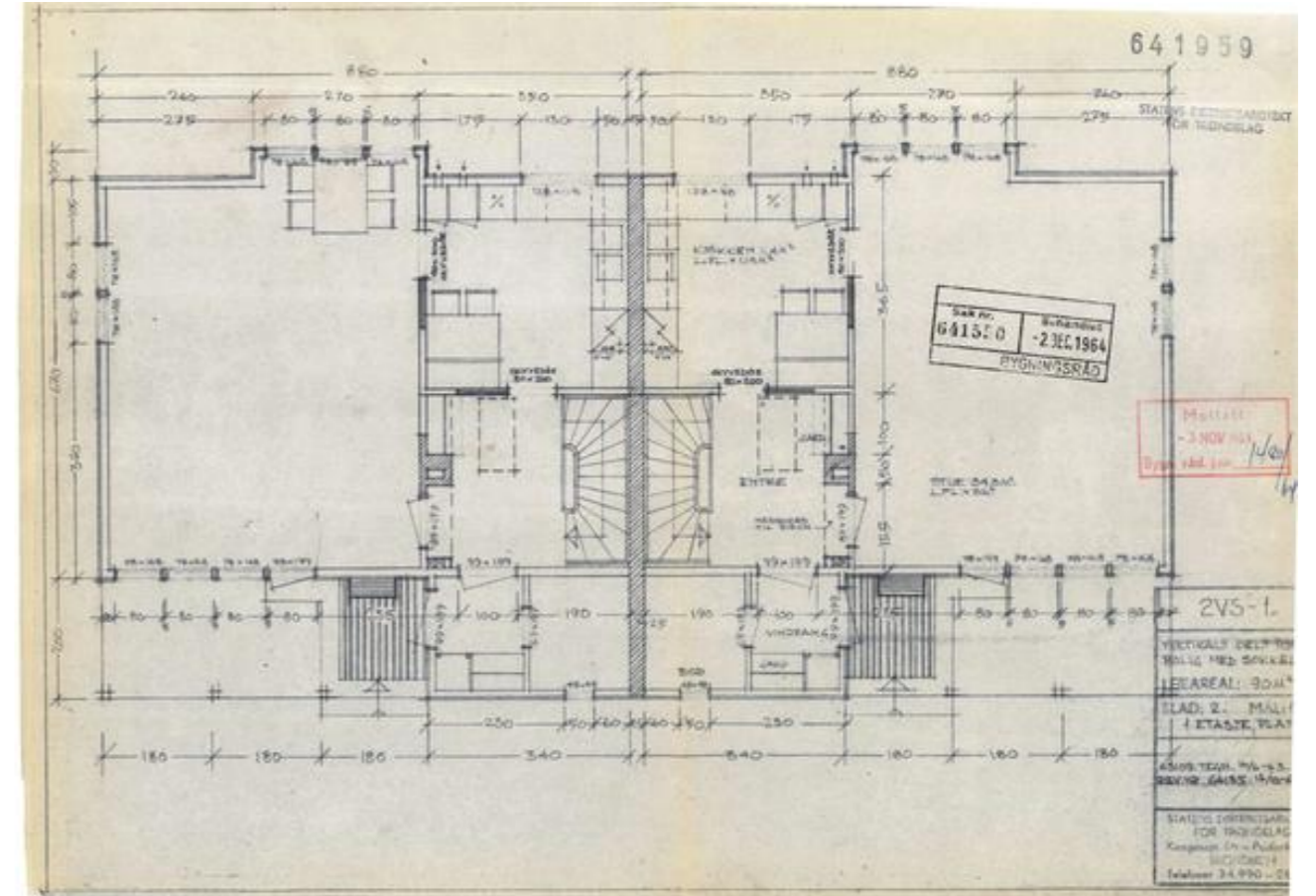
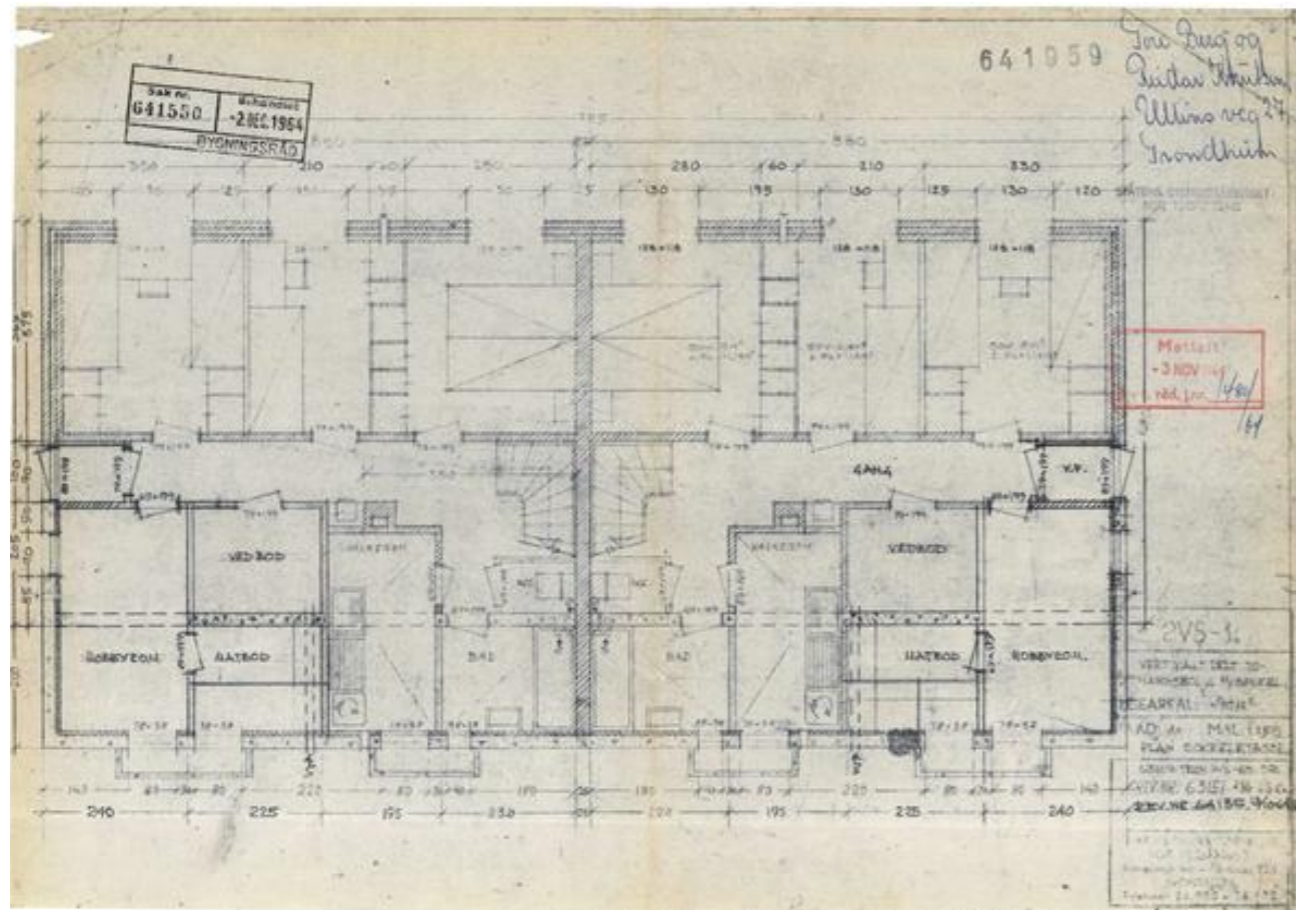
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

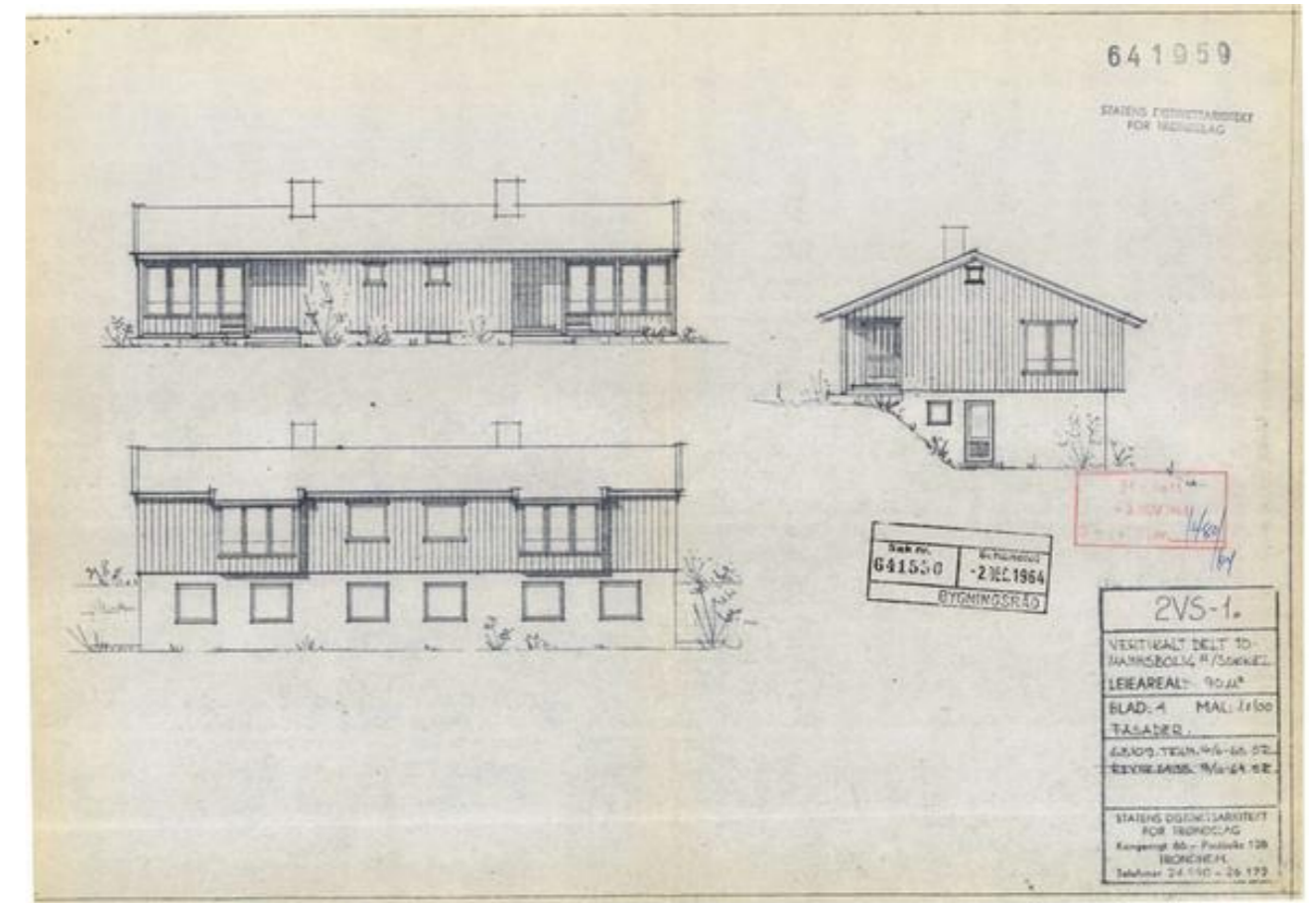
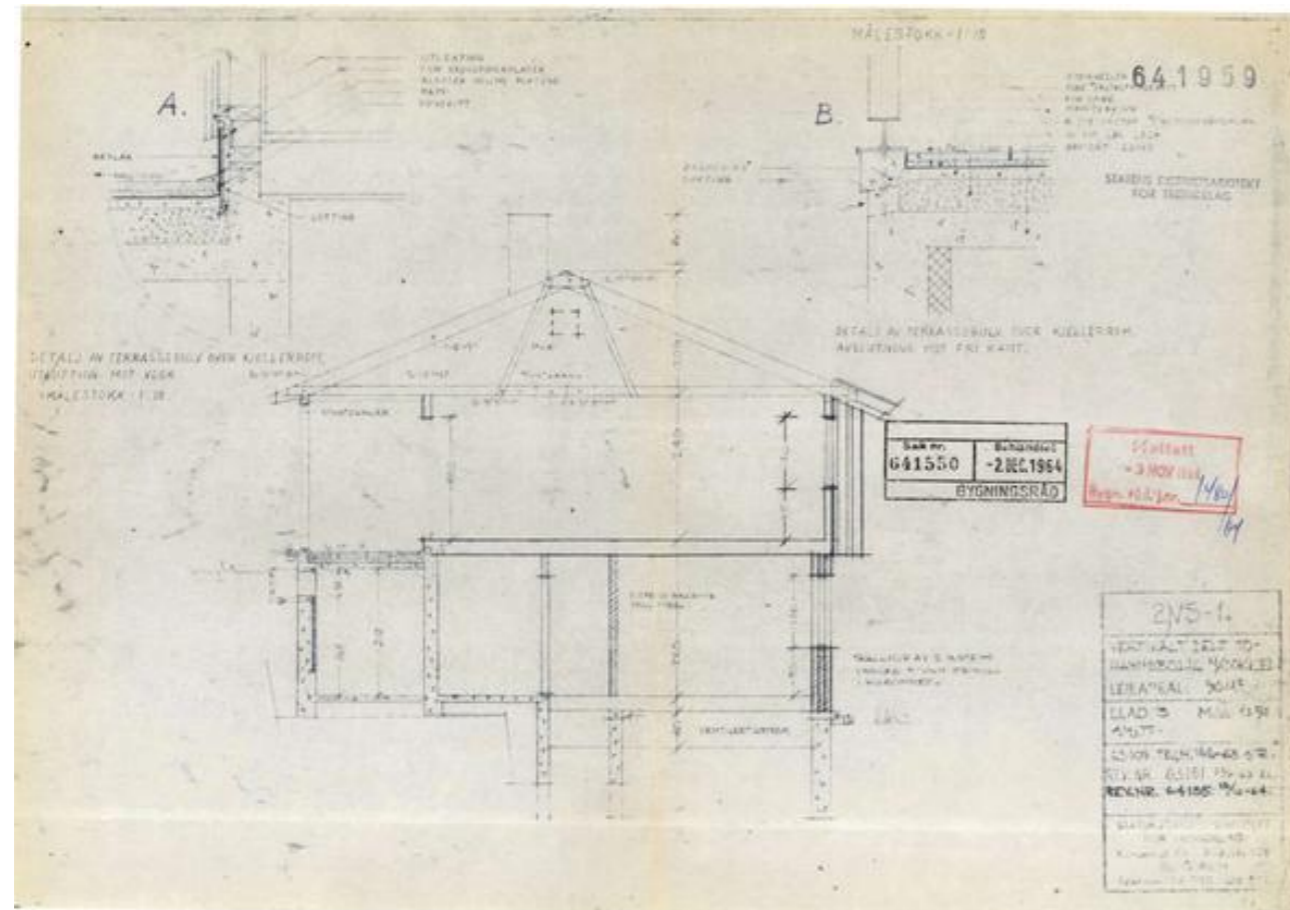
Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

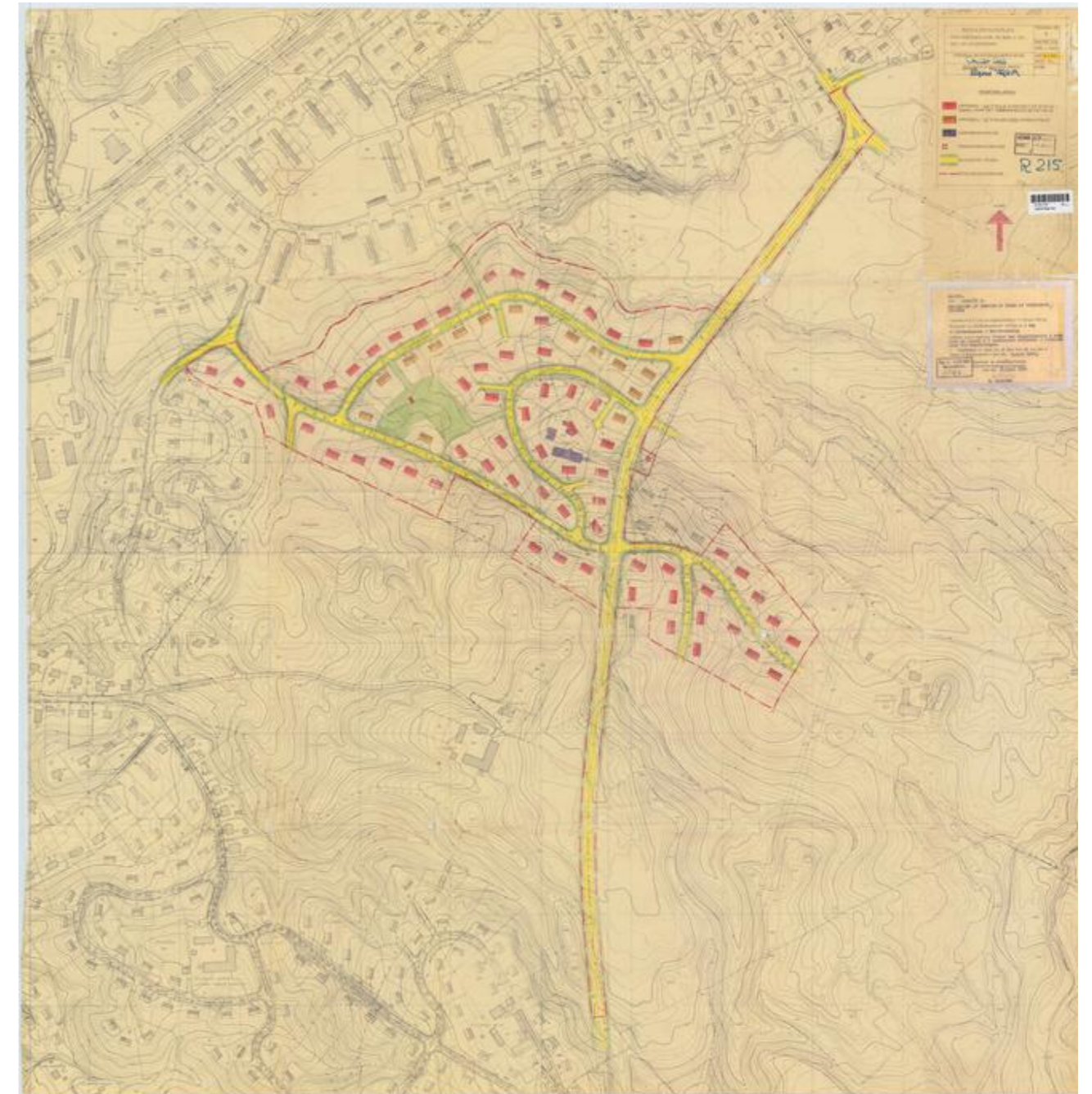
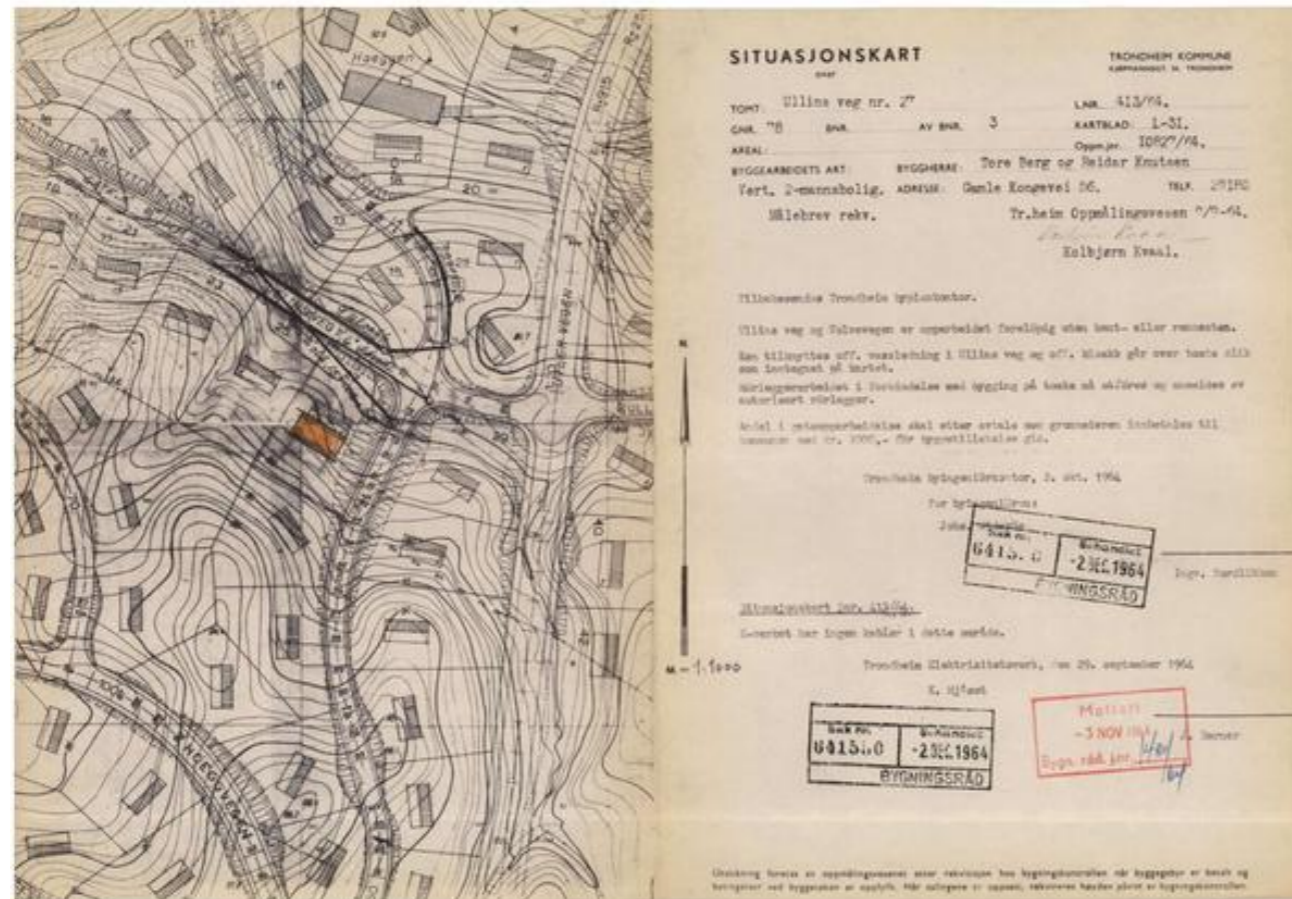
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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







R 215, s. 15. 6. 61. R 215
 Vedtekter til reguleringsplan for Hoeggen, Strinda.

Vedtatt i Strinda kommunestyres møte 1 juni 1961.

Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 15 juni 1961.






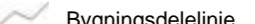
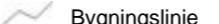
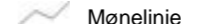
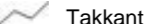


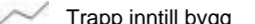








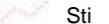






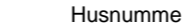


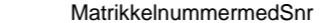


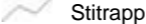


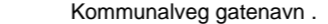

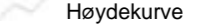


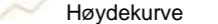
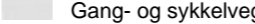

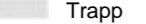

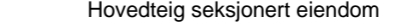
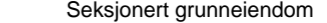
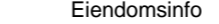
- 1 Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen og husene legges i et slikt forhold til de regulerte vegger og nabo-grenser som bebyggelsesplanen viser. Bygningsrådet kan dog, hvor det etter dets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.
- 2 På hver enkelt tomt kan det bare føres opp ett våningshus. Bygningsrådet kan dog tillate unntak herfra for større områder. Uthus og garasjer skal bygges i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelsen kan bygningsrådet gi unntakelse når terrenget etter bygningsrådets skjønn passer for frittliggende plassering.
- 3 Som alminnelig regel gjelder at det ikke er tillatt å ha trær, busker eller liknende som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for trafikken eller for naboer.
- 4 Eventuell inngjerding må være av flettverk, maksimum 80 cm høyt.
- 5 Planen forutsetter følgende hustyper:
 - a) 2-etasjes våningshus: Disse kan planlegges som 2-etasjes eneboliger, horisontaldelt 2-mannsbolig eller vertikaldelt 2-mannsbolig.
 - b) 1-etasjes våningshus med eller uten sokkeletasje: Disse kan planlegges som enebolig eller som vertikaldelt 2-mannsbolig. Bygningsrådet kan dog dispensere fra denne bestemmelse og tillate flere leiligheter forutsatt at huseas form og størrelse ikke avviker vesentlig fra det som er vanlig for de i planen viste hustyper.
- 6 a) Det er ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje.
 b) Takverket skal ligge helt ned på loftsbjelkelaget ute ved raften, det vil si at det ikke tillates knestokk ute ved raften.
- 7 På det regulerte område tillates ikke igangsetting av industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende.
- 8 Uten bygningsrådets tillatelse tillates ikke innredet butikker på området.

- 9 Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inn-tegnet på planen.
- 10 Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetens.
- 11 På det inntegnede friareal avsatt til lekeplass tillates bare opp-ført bygninger for barnehage, leskur og liknende som naturlig hører med til lekeplassen.
- 12 Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og ~~for~~ vedtekter.
- 13 Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.



29.07.2025 08:50:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Flaggstang		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Stitrapp		Sti
	Byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	MatrikelnummermedSnr		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Stitrapp		Sti		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve
	Forskningskurve		Forskningskurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Trapp
	Seksjonert bruksrett		Hovedteig seksjonert eiendom		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				









































29.07.2025 08:50:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



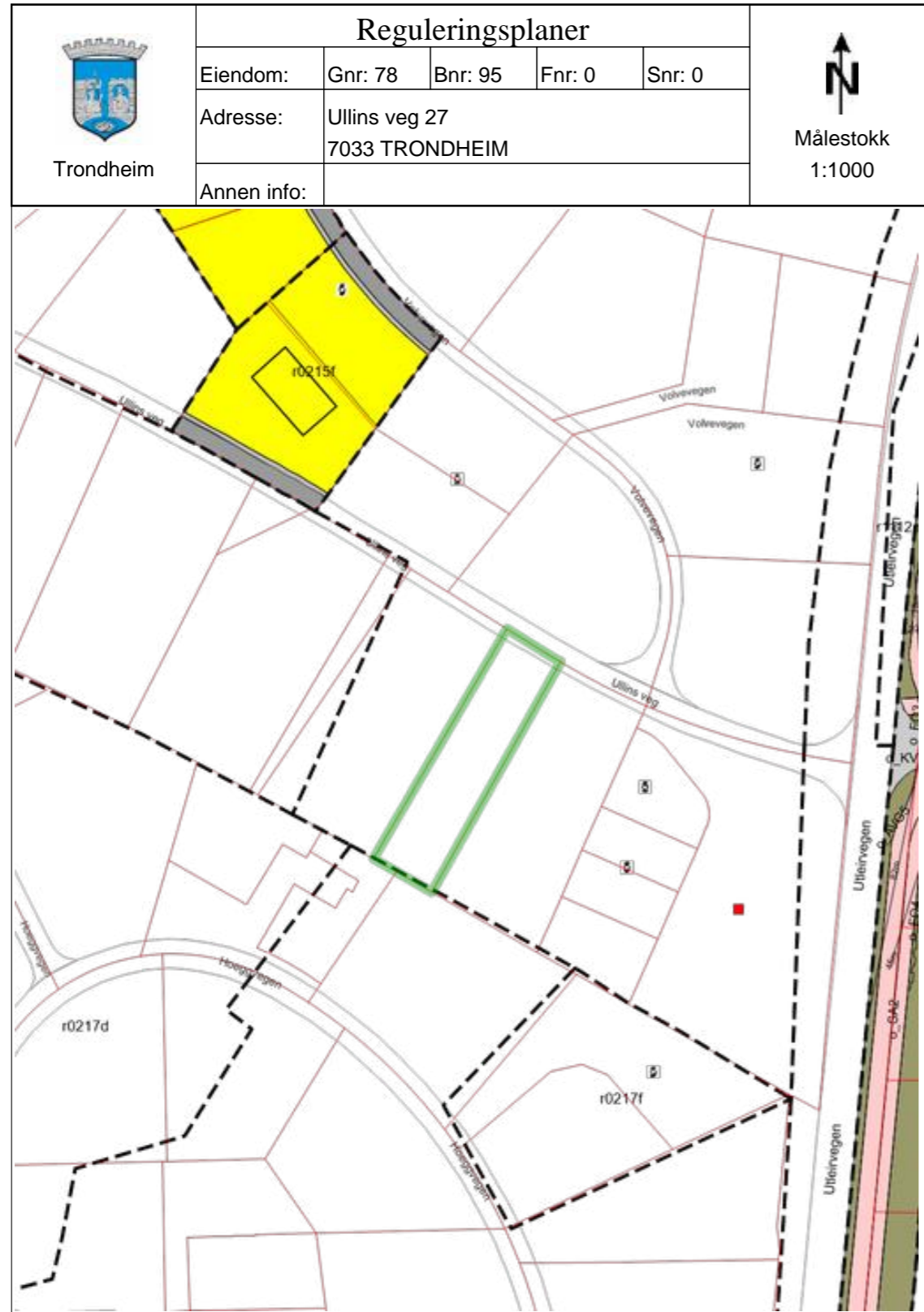
14.04.2026 13:46:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Flaggstang		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Stitrapp		Sti
	Byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	MatrikelnummermedSnr		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Stitrapp		Sti		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve
	Forskningskurve		Forskningskurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Trapp
	Seksjonert bruksrett		Hovedteig seksjonert eiendom		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				

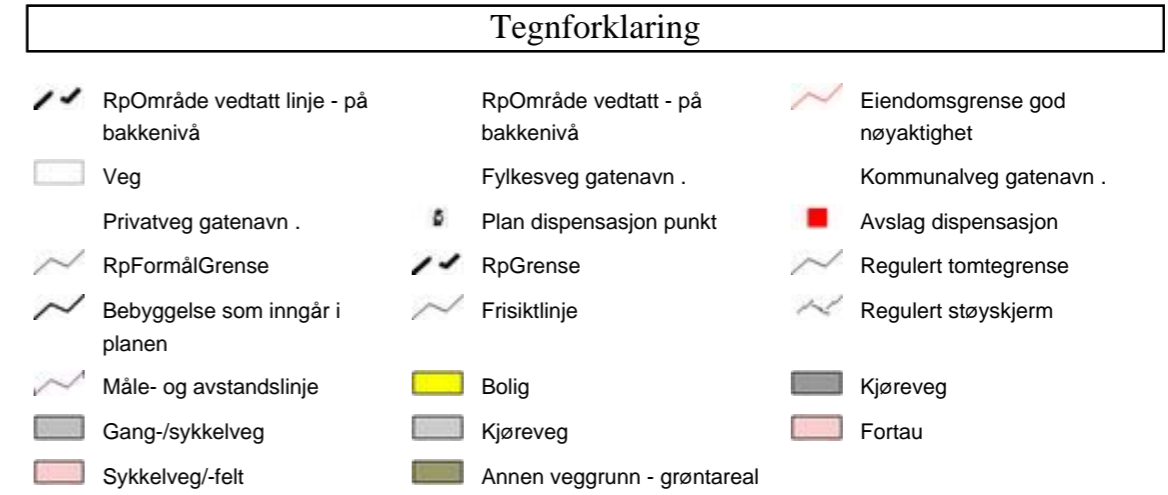
14.04.2026 13:46:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



14.04.2026 13:46:44 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2













14.04.2026 13:46:44 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



14.04.2026 13:46:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase
	Fjernveg		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		

14.04.2026 13:46:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 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

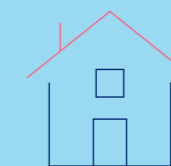
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ullins veg 27, 7033 TRONDHEIM. Gnr. 78, bnr. 95, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260037
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@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 videreført 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.

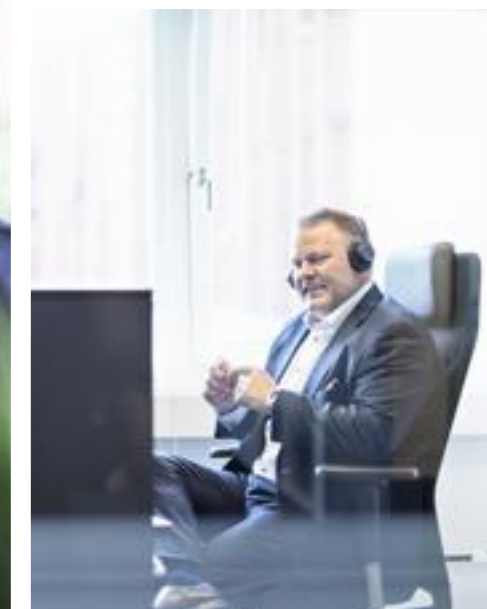
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

«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 prisopptakelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

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

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

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



proaktiv.no



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
482 93 929
aurora@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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