

PROAKTIV

Stor familiebolig
med innholdsrik
planløsning



OSKAR BRAATENS VEG 3



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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: Oskar Braatens veg 3, 7024 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 104, bnr. 254, i Trondheim kommune

Prisantydning: 11.000.000,-

Omkostninger: 294.990,-

Totalpris: 11.294.990,-

Kommunale avgifter: 33.689,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1962

Rom/soverom: 8/6

BRA: 382 m²

BRA-i: 362 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje med elbillader og oppstillingsplasser på tomten.

Tomt: 694.7 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	30	52
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside
56	60	122	
Planskisser	Kjerneinformasjon	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fantastisk service og tilstedeværelse!»

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

Huseier: Fredrik Lillemyr

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

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

Huseier: Trine Holmen

«Kommer til å benytte oss av Proaktiv ved salg»

Huseier: Lise Kjørsvik

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

Huseier: Silje Iren Sundsby Haugan

«Profesjonell håndtering og god kontakt»

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

Huseier: Per Arne Five

«Velstrukturert og omsorgsfull.»

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

Huseier: Peter Sohlberg

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

Huseier: Erlend Reppe Gynnild

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

Huseier: Trond Hofstad

«Ryddig, trygg og topp nivå hele veien!»

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

Huseier: Tomas Manik

«Proaktiv fremstår som seriøse og grundige»

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

Huseier: Ove Jonny Mogård

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

Huseier: Ragnvald Mathiesen

«Tore var tett på i hele prosessen»

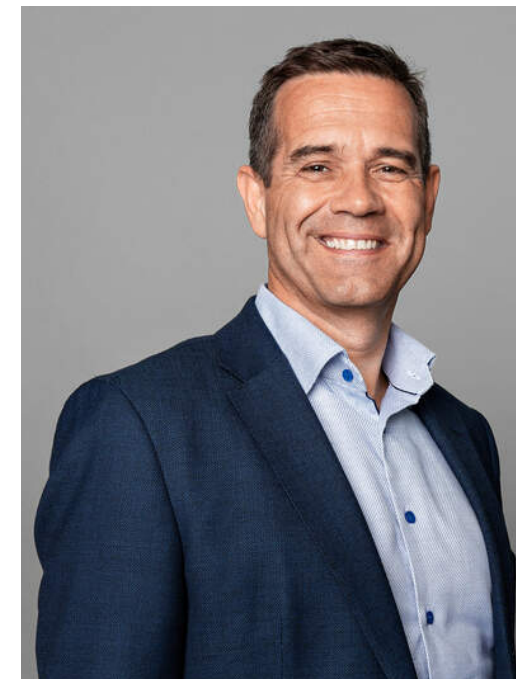
Han var svært dyktig på oppfølging av interessenter både før, under og etter visning noe jeg tror hadde stor betydning for salget. Svært fornøyd med valget av megler!

Navn Jørgen Helgemo

”

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

Megler: Tore Resell



MEGLER

Tore Resell

Daglig leder/Eiendomsmegler

Mobil: 97 05 92 22

E-post: Tore@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Trondheim Sentrum

Telefon: 73 99 22 55

Pacta Eiendom AS

Org.nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

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

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

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

Ansvarlig megler: **Tore Resell**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

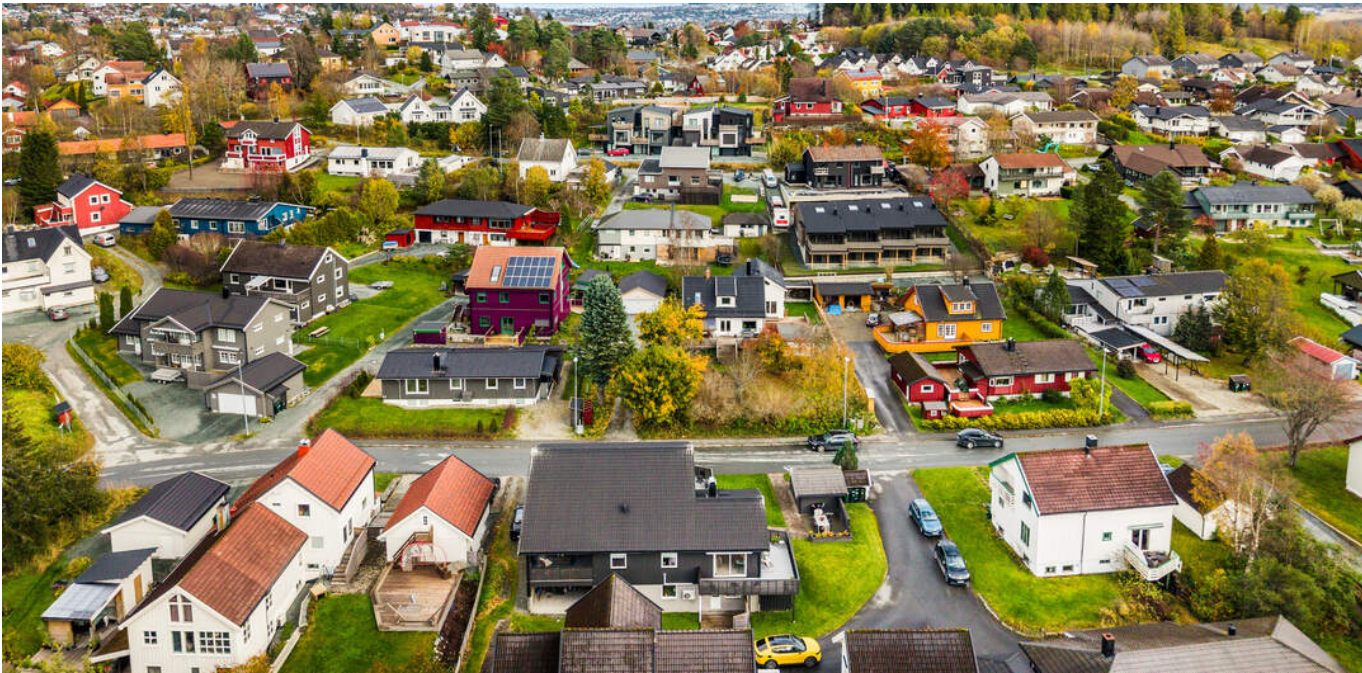
E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



KYSTAD/BYÅSEN

Kommune: Trondheim / Område: KYSTAD/BYÅSEN

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

Oskar Braatens veg 3 ligger i et etablert boligområde på Kystad på Byåsen. Her bor man med nærhet til dagligvarebutikker, barnehager, kollektivtransport og varierte fritidstilbud. Daglige innkjøp kan blant annet gjøres hos Bunnpris Ugla og Extra Ugla. På Stavset finnes Rema 1000 og ytterligere servicetilbud.

Beliggenheten gir gode muligheter for en aktiv hverdag, med Bymarkas omfattende nettverk av turstier og skiløyper innen rekkevidde. Her ligger forholdene til rette for både turer til fots, løping, sykling og langrenn. Haukvatnet, Lianvatnet og Kyvatnet er et fine turmål og byr på bademuligheter om sommeren.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger.



OFFENTLIG TRANSPORT

Ola Setroms veg Linje 11, 50, 52, 53, 108	2 min 0.1 km
Ugla Linje 9	17 min 1.4 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	8 min 3.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 7.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Ugla PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km
Coop Extra Ugla	9 min

VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	6 min
Apotek 1 Stavset	10 min

SPORT

Stavset Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 0.8 km
Dalgård Skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.9 km
Impuls Treningssenter Granåsen	4 min
3T-Byåsen	5 min



Adkomst

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Espira Kystad Gård, Stavsetmyra og Kystadåsen barnehage. Stavset barneskole og Ugla ungdomsskole ligger også i området, mens Byåsen videregående skole er et nærliggende tilbud for videre skolegang.

Området har gode muligheter for både organisert idrett og egenaktivitet. Ved Dalgård finnes idrettstilbud og trimpark, og Bymarka gir tilgang til variert turterreng gjennom hele året. Granåsen gir ytterligere muligheter for friluftsliv og aktivitet.

Skolekrets

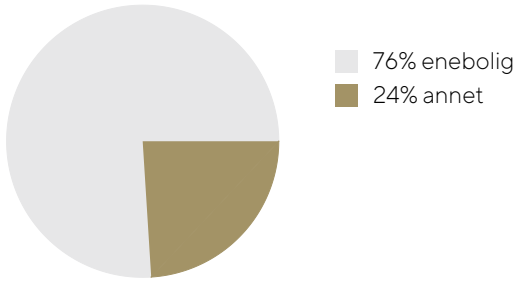
Eiendommen sogner til Stavset barneskole og Ugla ungdomsskole.



Offentlig Kommunikasjon

Bussholdeplassen Ola Setroms veg ligger omtrent 100 meter fra boligen. Herfra går linje 11 til Risvollan via Trondheim sentrum, med hyppige avganger gjennom store deler av dagen. I motsatt retning går bussen mot Stavset. Kystad bussholdeplass ligger også innen kort avstand og herifra går linje 23 til Pirbadet via St. Olavs og til Sandmoen via Flatåsen i motsatt retning.

BOLIGMASSE



SKOLER

Dalgård skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Stavset skole (1-7 kl.) 367 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	5 min 2 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	5 min 2.4 km
Heimdal videregående skole 730 elever	9 min 4.8 km

BARNEHAGER

Espira Kystad Gård barnehage (0-5 år) 114 barn	8 min 0.7 km
Stavsetmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 1 km
Kystadåsen barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 1 km



Livet i Oskar Braatens veg 3

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



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

Når kjøpte dere boligen?

Vi kjøpte boligen i 2014.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi var en fersk bonusfamilie som skulle flytte sammen. For oss var det avgjørende at boligen hadde store soverom, slik at alle ungdommene i huset fikk like vilkår. Huset er stort og romslig. Kvaliteter som 2 bad, treningsrom, loftstuen og direkte utgang til garasje var viktig for oss. I tillegg er huset godt planlagt med svært gode garderobefasiliteter.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi skal flytte tilbake til vårt oppvekstområde ved Kuhaugen, nærmere familie.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Dette har vært en nydelig bolig å bo i. Vi kommer til å savne følelsen av romslighet, garderobefasiliteter og direkte utgang til garasje. Umiddelbar nærhet til bymarka vil også være et savn. I tillegg har huset en stor kvalitet ved 3 terrasser og en ute- grillplass. Terrassen oppe er en fin morgenterrasse, terrassen ved stue gir uforstyrret avslapping og sol hele dagen, og den overbygde terrassen gir en mulighet for å sitte uforstyrret ute om det regner eller på kvelden etter en lang dag. Grillplassen har god størrelse for å samle familie.



Hva har dere likt best med området?

Kort vei til marka. Det tar 5 min fra huset til du er i skiløypa. Bussholdeplass med hyppige avganger i umiddelbar nærhet. Det er flere dagligvarebutikker, bakeri, apotek, blomster og byggevare 10 minutter fra boligen.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Nei, huset har rett og slett blitt for stort for oss nå som ungdommene våre har flyttet ut. Dette fine huset fortjener en ny familie som kan fylle huset med liv.

Hvordan er solforholdene på eiendommen?

Fra den står opp til ca. kl. 21.00 på kvelden midtsommer. Vi har også solgløtt midtvinters.

Hører dere mye til naboene deres?

Vi hører ikke noe nevneverdig til naboene. Det er også lite lyd mellom hoved leilighet og utleieleilighet.

Hvordan vil dere beskrive naboer og naboskapet?

Dette er et svært rolig og hyggelig nabolag med både voksne og barnefamilier med et godt naboskap.

Til slutt – Beskriv boligen med tre ord!

Romslig, trivelig og høy bokvalitet!

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 OSKAR BRAATENS VEG 3

Vi starter utendørs – boligen har flere flotte uteplasser og en pent opparbeidet tomt.

Parkering

Parkering i garasje med elbillader og oppstillingsplasser på tomten.

Naboeiendommen i Oskar Braatens veg 3B har rett til adkomst og parkering for to biler på tomten. Parkeringsplassene ligger etter hverandre langs husveggen ved garasjen, på høyre side av gårdsplassen.

Tomtestørrelse

694,70 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Grunnmur er oppført i støpt betong kombinert med og gulfv mot grunn er støpte. Over grunnmur er boligen oppført i tre med etasjeskille av trebjelkelag og utvendig kledning har en kombinasjon av liggende og stående panel. Taket har saltaks form tekktet med metallplater og boligens vinduer består i en kombinasjon av 2 og 3 lags glass.

Tilstandsrapport

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

TG-0: 3 punkter
TG-1: 27 punkter
TG-2: 27 punkter
TG-3: 0 punkter
TG-IU: 3 punkter

Følgende punkter er vurdert til TG 2:

Utvendige forhold og konstruksjoner:

Fuksikring og drenering, rom under terreng, terrengforhold, yttervegg og fasade, vinduer og terrassedører, terrasse med adkomst fra stue, takkonstruksjon og loft, takteking, etasjeskille og gulfv på grunn samt garasje.

Tekniske installasjoner:

Avløpsrør, vannledninger, varmtvannsbereder og ventilasjon.

Kjøkken i sokkel:

Overflater og innredning.

Bad i sokkel:

Overflater, fallforhold samt membran, tettesjikt og sluk.

Bad på hovedplan:

Fallforhold, membran, tettesjikt og sluk, sanitærutstyr samt ventilasjon.

Bad på øvre plan:

Ventilasjon.

Vaskerom på hovedplan:

Ventilasjon.

Vaskerom i sokkel:

Fallforhold, membran, tettesjikt og sluk samt ventilasjon.

Følgende punkter er vurdert til TG IU (ikke undersøkt):

- Skorstein over tak
- Bad i sokkel: Hulltaking og fuktmåling
- Bad på hovedplan: Hulltaking og fuktmåling

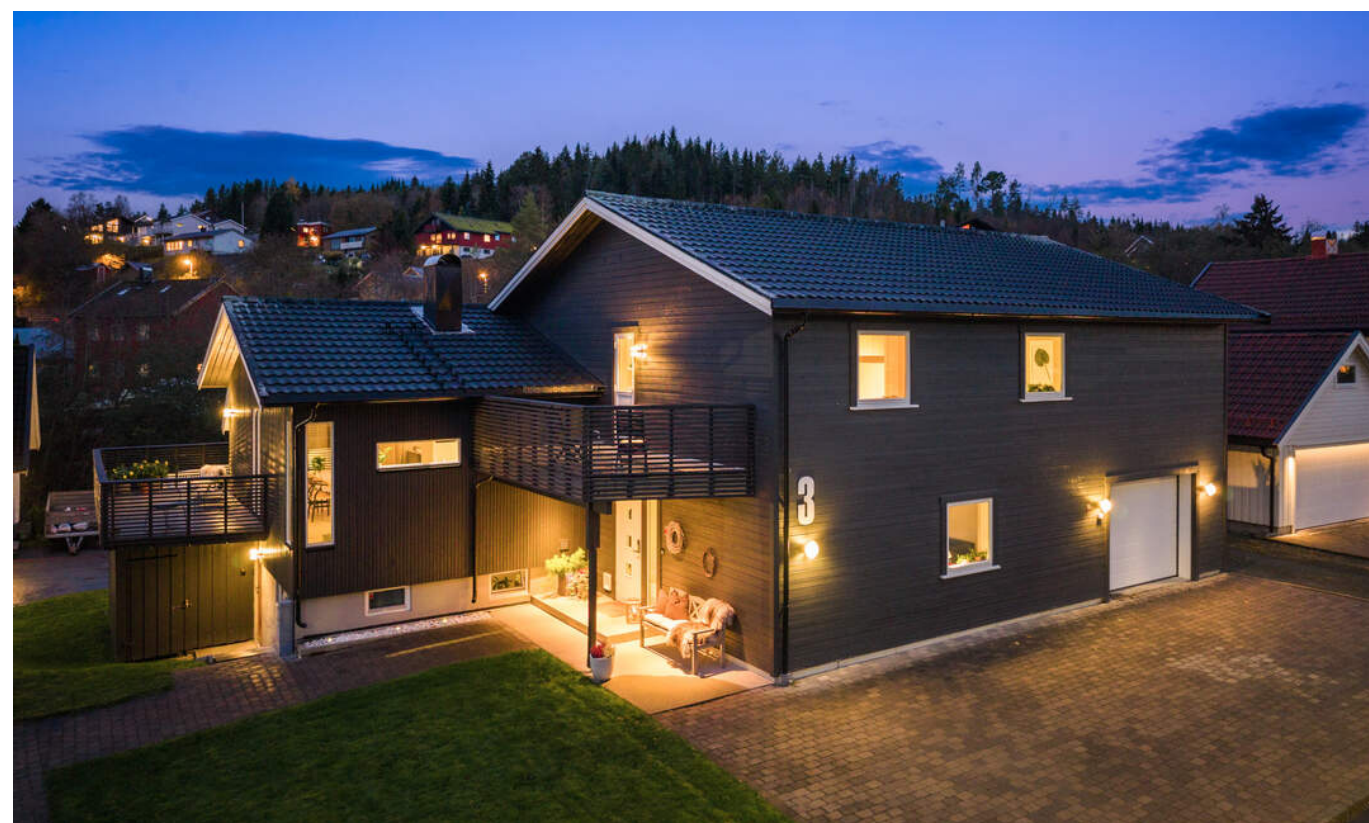
Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder.



PEN FASADE MED
BROSTEINSBELAGT
INNKJØRSEL



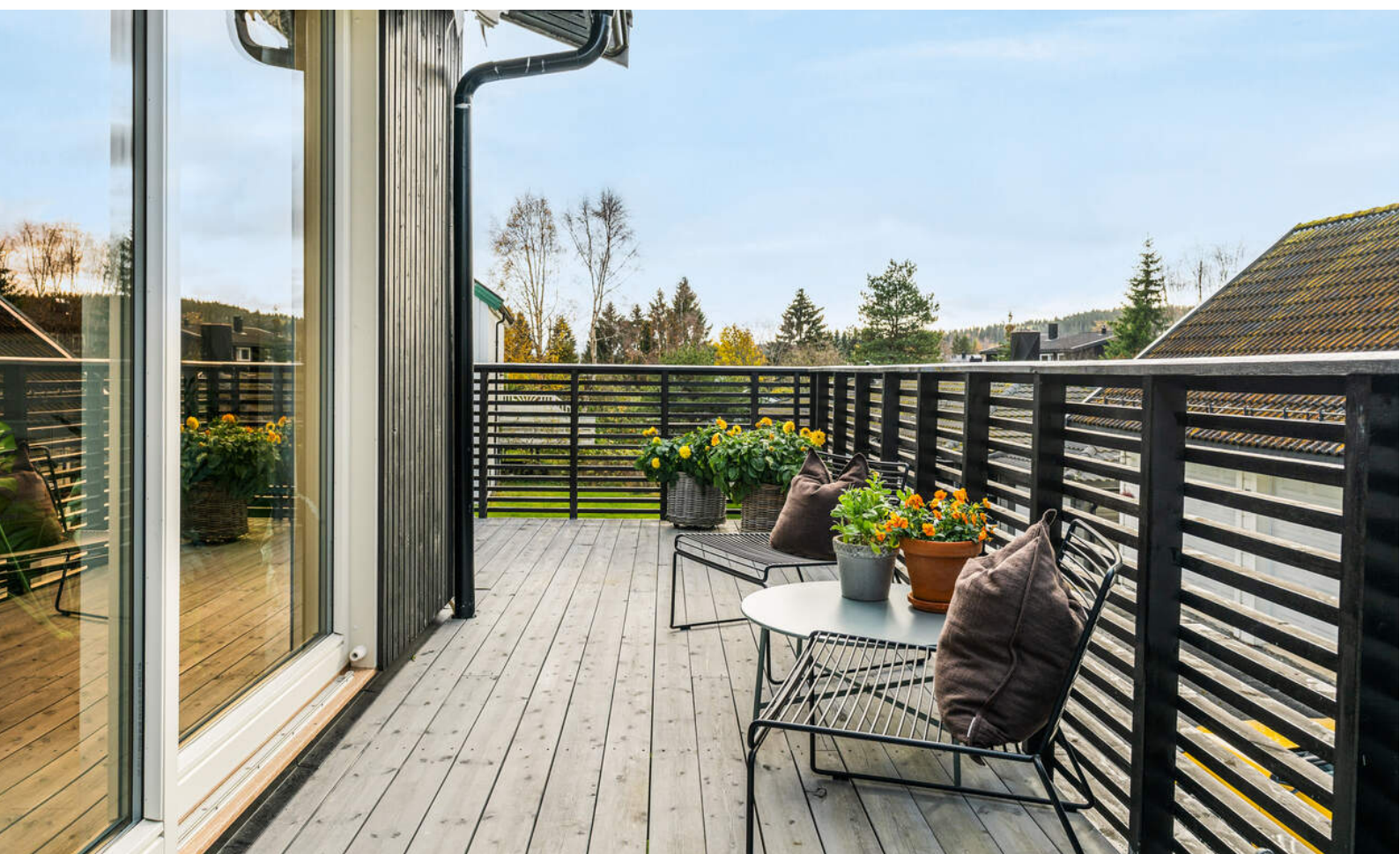


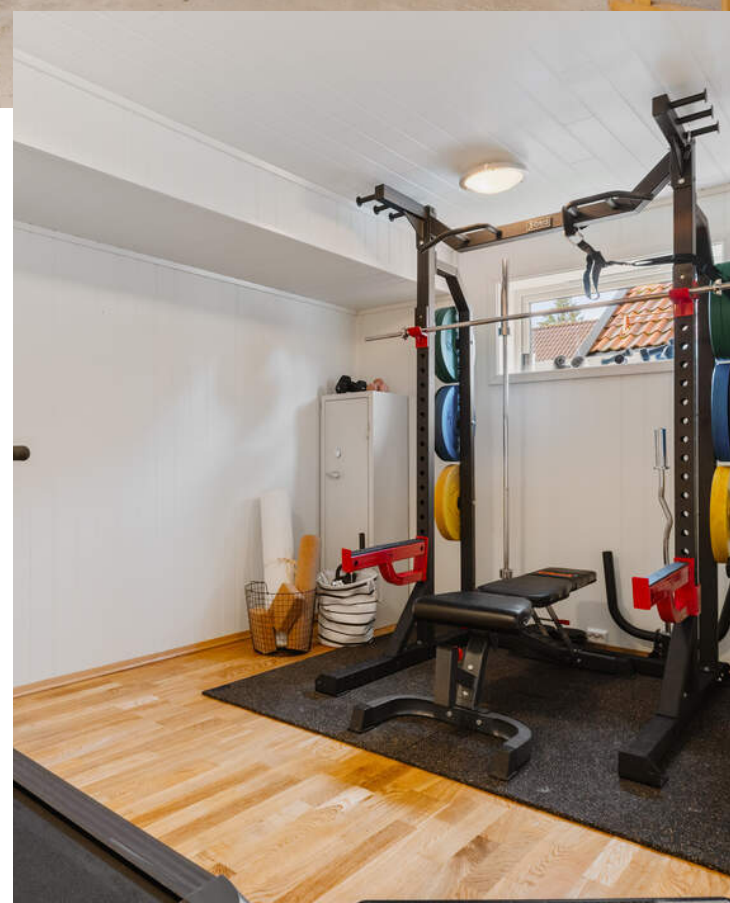


LUN OG SKJERMET
TAKOVERBYGD BALKONG
PÅ 19 KVM









GARASJE MED
ELBILLADER,
TRENINGSROM OG
FRITTSTÅENDE BOD



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Tore Resell har gleden av å presentere en stor og innholdsrik enebolig med familievennlig beliggenhet på Kystad. Boligen har et internt bruksareal på hele 362 kvm, inkludert integrert garasje, og en spennende planløsning fordelt over flere nivåer. Her får familien romslige oppholdsrom, fem soverom i hoveddelen, to bad og et separat vaskerom. Flere uteplasser, en pent opparbeidet hage og gode oppbevaringsmuligheter bidrar til en praktisk og innbydende eiendom.

Eiendommen har en pent opparbeidet innkjørsel med brostein og plass til parkering på egen tomt. Den integrerte garasjen er på 28 kvm og har elbillader og direkte adkomst til boligens gang, slik at man enkelt kan ta med handleposer og bagasje tørrskodd inn. I tilknytning til garasjen ligger en bod på 13 kvm som i dag er innredet som treningsrom.

Hagen og de ulike uteplassene gir flere muligheter for både avslapning, måltider og hyggelige sammenkomster. Ved den frittstående boden er det etablert en innbydende uteplass, skjermet med levegg og plantekasser. Bodan er på 13 kvm og gir god plass til hageredskaper, sykler og annet utstyr.

Første etasje:

Første etasje er fordelt over to nivåer, vist som plan 2 og 3 på planskissen. Entréen har flislagt gulv og et tilknyttet garderoberom på 6 kvm. Garderoberoommet har også flislagt gulv og en romslig innredning som gir oversiktlig oppbevaring av yttertøy og sko. På dette nivået ligger også et soverom på 11,5 kvm.

Stuen og kjøkkenet er på 66 kvm og har store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Lyse vegger og parkett på gulvet gir en lun ramme rundt oppholdsrommet, mens størrelsen gjør det enkelt å innrede med flere sittegrupper og en romslig spiseplass i tilknytning til kjøkkenet. Planløsningen gir god plass til både familiens hverdagsliv og større sammenkomster.

Stuen har peisovn, varmepumpe og balansert ventilasjon som bidrar til et behagelig innneklima. Stuen og kjøkkenet ble oppgradert i 2016 med blant annet nye vinduer, ny heve og skyvedør, gipsplater på veggene, nye taklys og ny parkett.

Fra stuen er det utgang til en takoverbygd balkong på 19 kvm. Her er det en lun og innbydende atmosfære med takhengte lamper og plass til både sittemøbler og grill. En uttrekkbar levegg ved rekkverket gir mulighet for ytterligere skjerming.

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og spiseplassen og har innredning fra JKE fra 2015. Lyse fronter og en flott benkeplate gir et stilrent og tidløst uttrykk. Innredningen byr på rikelig med oppbevaring i skap og skuffer, samt gode arbeidsflater til matlaging.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens som inkluderer stekeovn, kombidampovn, platetopp (90 cm) og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskinen ble skiftet i 2026.

Ved spiseplassen er det utgang gjennom en heve og skyvedør til en balkong på 25 kvm. Denne har gode solforhold og markise som gir behagelig skygge ved behov. Med plass til både spisegruppe og loungemøbler blir uteplassen en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på fine sommerdager.





Etasjens bad er på 7 kvm og har fliser på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med belysning, dusjkabinett og vegghengt toalett. Ved siden av badet ligger et separat vaskerom på 6 kvm. Her er det en praktisk innredning med vask, oppbevaringsplass og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Andre etasje:
Andre etasje er fordelt over to nivåer, vist som plan 4 og 5 på planskissen. Her ligger fire romslige soverom på henholdsvis ca. 13, 13,5, 13,5 og 16 kvm. Rommene gir gode muligheter for innredning med seng, garderobe og skrivebord, og legger til rette for at familiemedlemmene kan få hver sin private sone.

Hovedsoverommet på 16 kvm har direkte adkomst til et omkleddningsrom på 5,5 kvm. Praktisk garderobeinnredning gir god oversikt og rikelig med plass til klær og tilbehør. Fire soverom og gangen ble malt i 2024, mens hovedsoverommet ble malt i 2026.

Fra gangen er det utgang til en balkong på 9 kvm, med plass til en liten sittegruppe.

På det øverste nivået ligger en bod på 8,5 kvm som i dag er innredet som loftstue. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Etasjens bad er på 6,5 kvm og har flislagt gulv og våtromsplater på veggene. Badet er innredet med dobbeltservant med underskap, speilskap med belysning, dusjkabinett, badekar og vegghengt toalett.

Sokkeletasje:
Sokkeletasjen har egen inngang og inneholder en åpen stue- og kjøkkenløsning, et soverom, en bod/garderobesom som er innredet som soverom, bad og vaskerom. Fra stuen er det utgang til en terrasse på 8 kvm. Ved inngangspartiet ligger også en utvendig bod på 7 kvm.

Veggene i stuen og soverommene ble malt i 2025. Samme år ble badet malt og utstyrt med nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning.

Sokkeletasjen leies i dag ut for kr 14 500 per måned. Det presiseres at sokkeletasjen ikke er godkjent som en selvstendig boenhet, og at dagens utleie ikke er godkjent. Se salgsoppgavens punkter om utleie og ferdigattest for ytterligere informasjon.

Boligen har behagelig vannbåren gulvvarme på alle soverom, gangarealer, begge bad, treningsrom og sokkel.



Areal

Hovedbygg

Bruksareal:
Sokkel
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 96 kvm

1. etasje
BRA-i: 174 kvm
Total BRA: 174 kvm

2. etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 8 kvm

1. etasje: 44 kvm

2. etasje: 9 kvm

Utvendig bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm

Utvendig frittstående bod og bod med utvendig adkomst under terrasse er benevnt som BRA-e i areal oppsett.

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

Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Gulvarealet (GUA) omfatter både målbart bruksareal (BRA) og areal med lav himlingshøyde. I 2. etasje er samlet GUA 103 kvm, hvorav målbart BRA utgjør 99 kvm.

**Oppvarming**

Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmepumpe, vedfyring og vannbåren gulvvarme i deler av boligen. Balansert ventilasjon bidrar til et godt inneklima.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 27 533 kWh i 2025. Hittil i 2026 er det registrert et strømforbruk på 43 708 kWh.

Selger opplyser videre at oppvarming og varmtvann i sokkeletasjen fra oktober 2025 ble tilknyttet boligens hovedmåler, noe som har medført økt strømforbruk.

Eiendommen er tilknyttet strømsøtteordningen Norgespris som videreføres til ny eier.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

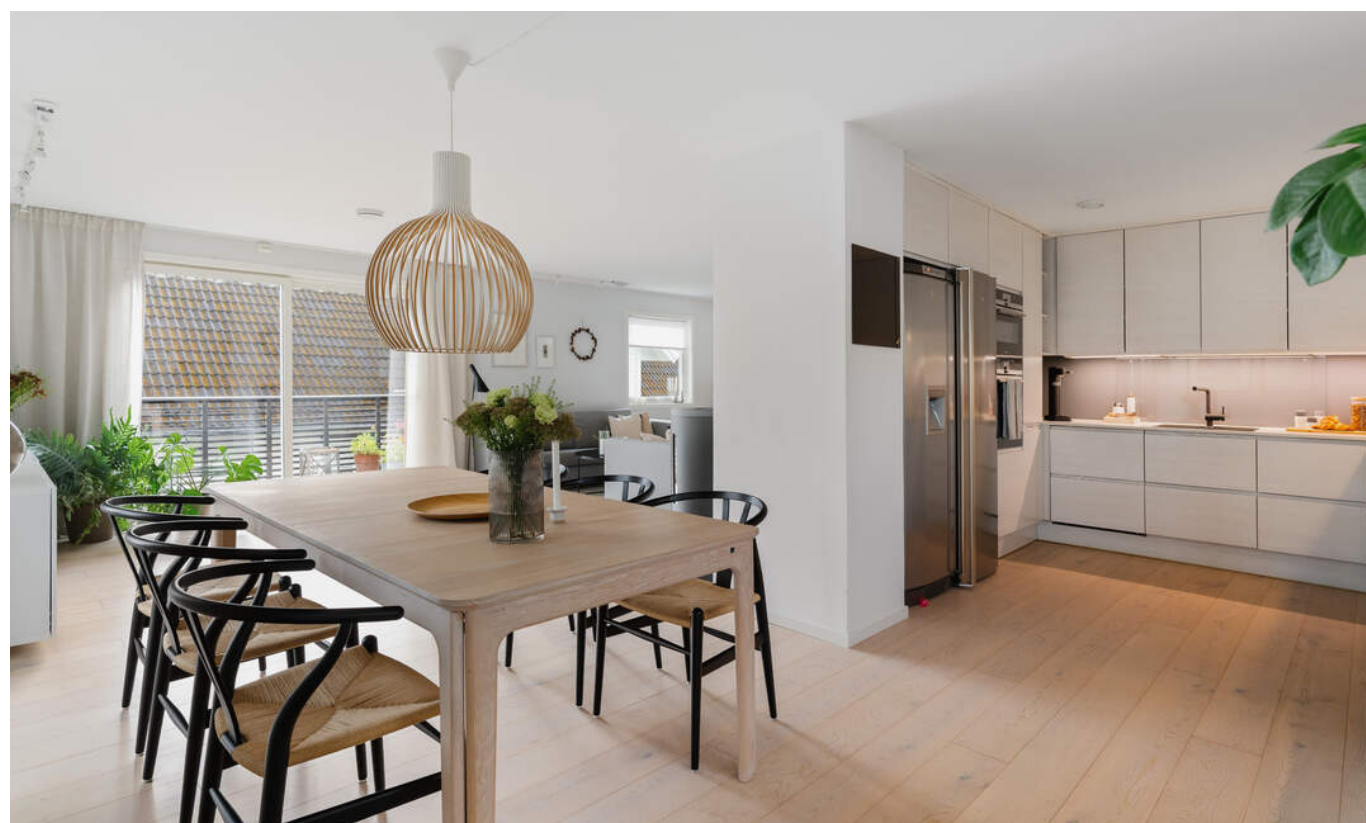
Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

- Ny oppvaskmaskin (2026)
- Malt hovedsoverom (2026)
- Malt bad, montert nytt dusjkabinett og skiftet baderomsinnredning i sokkeletasjen (2025)
- Malt vegger i stue og to soverom i sokkeletasjen (2025)
- Malt fire soverom og gang (2024)
- Installert ny kombinert varmtvannsbereder og anlegg for vannbåren varme (2023)
- Malt bad og skiftet baderomsinnredning (2021)
- Installert ny varmepumpe (ca. 2021)
- Oppgradert pipe med stålrør (2020)
- Oppført ny terrasse ved stuen (2017)
- Skiftet vinduer og montert ny heve- og skyvedør i stue og kjøkken (2016)
- Montert gipsplater på vegger, nye taklys og lagt ny parkett (2016)
- Skiftet ytterkledningen på den eldste delen av boligen (2016)
- Installert ny kjøkkeninnredning fra JKE med hvitevarer (2015)
- Lagt inn strøm til sportsbod (2014)
- Etablert ny kurs og montert elbillader (2014)

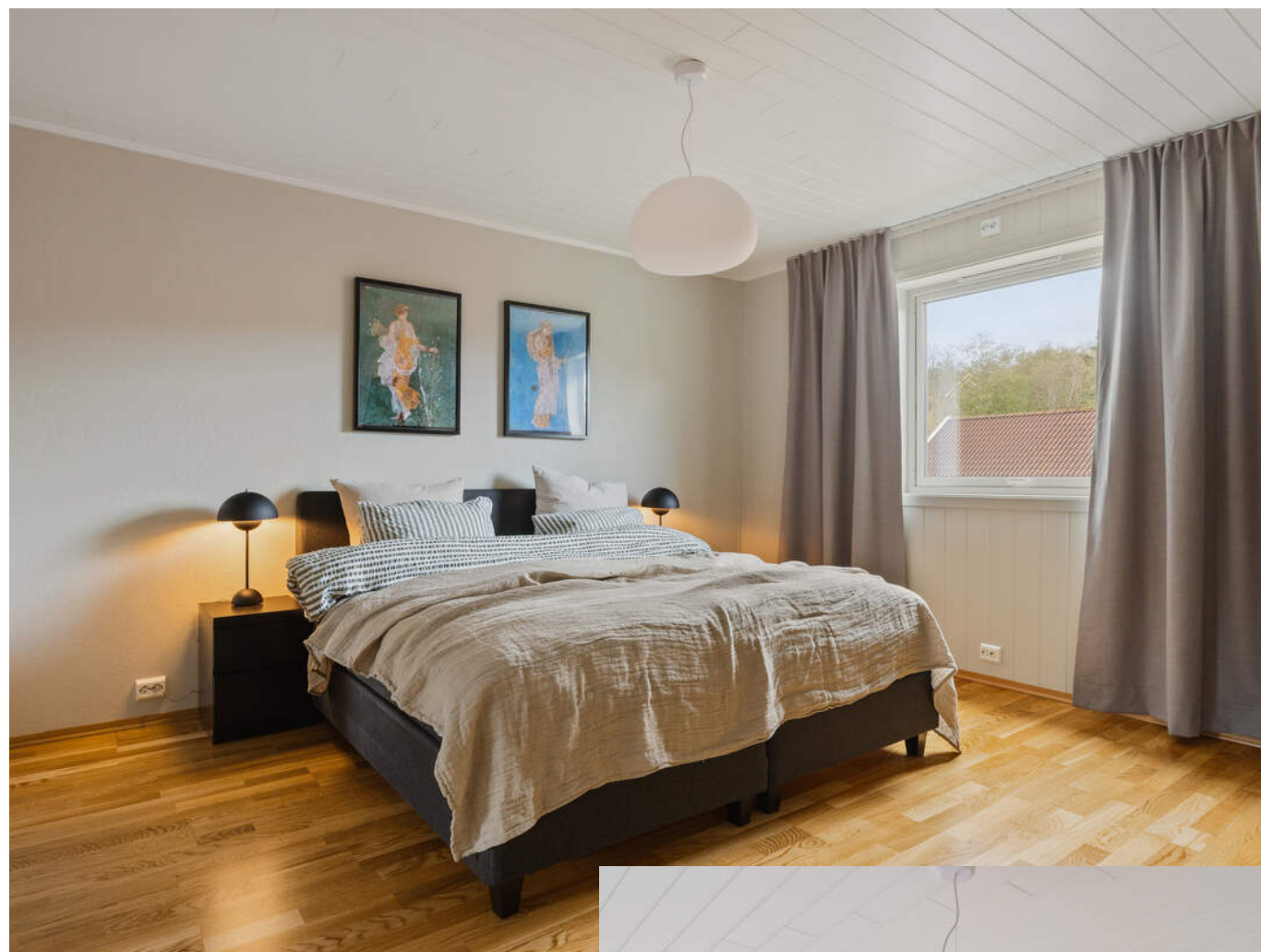


LEKKERT KJØKKEN FRA
JKE MED LYSE FRONTER
OG EN FLOTT
BENKEPLATE









ROMSLIG
HOVEDSOVEROM MED
DIREKTE ADKOMST TIL
OMKLEDNINGSROM



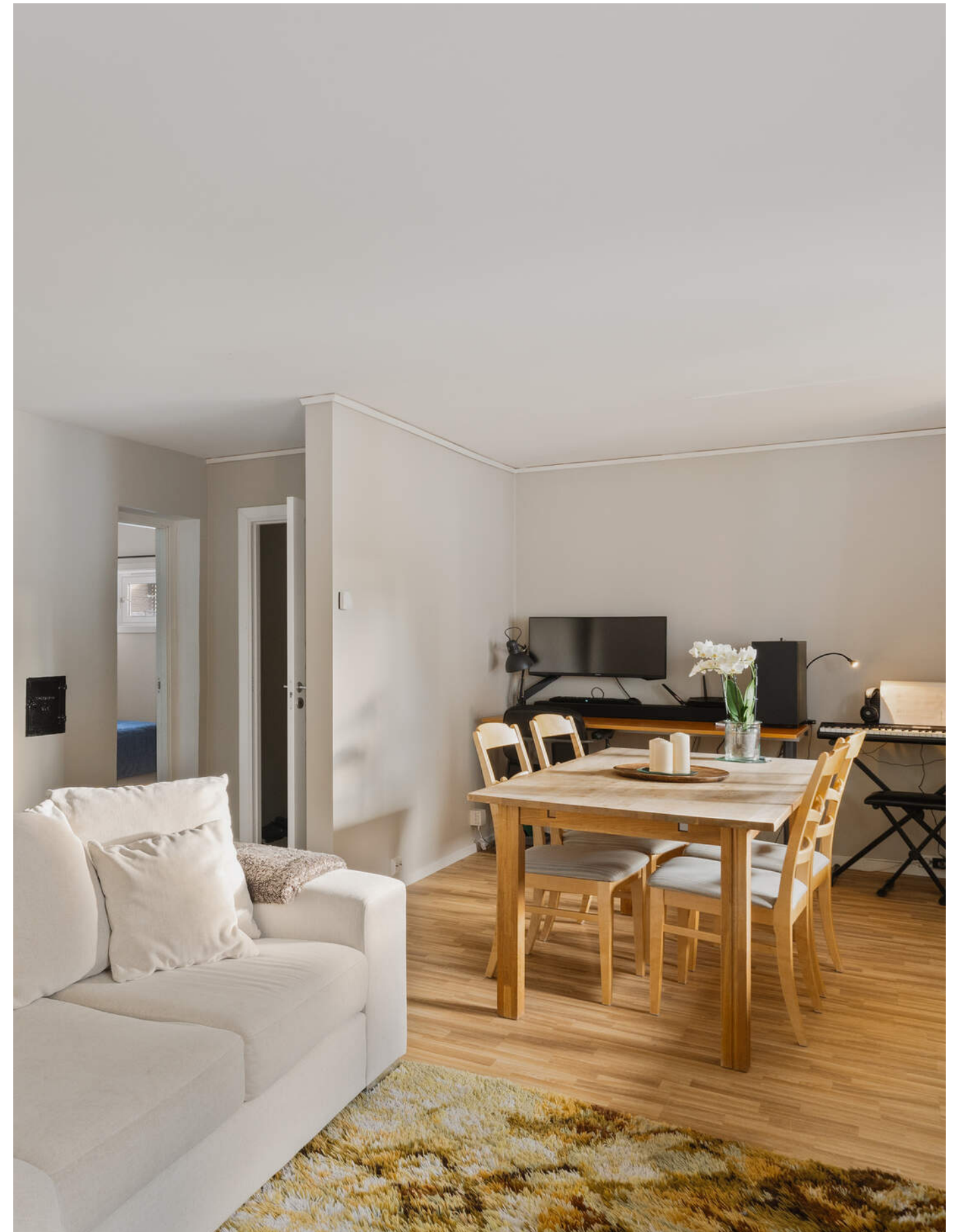


FLOTT BAD MED FLISLAGT
GULV OG VANNBÅREN
GULVVARME



SOKKELETASJE

Sokkeletasjen har egen inngang og inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning, et soverom, en bod/garderoberom innredet som soverom, bad og vaskerom. Sokkeletasjen leies i dag ut for kr. 14 500,- per måned. (Det gjøres oppmerksom på at sokkeletasjen ikke er godkjent som en selvstendig boenhet, og at dagens utleie ikke er godkjent - se punkt utleie og ferdigattest i prospektet).





Oskar Braatens veg 3
1.Etasje Plan 2 og 3

PLANSKISSER



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.

Oskar Braatens veg 3
2.Etasje Plan 4 og 5



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.

Oskar Braatens veg 3
Sokkel Plan 1



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

1.894.473,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.577.893,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Kommunale avgifter

33.689,- for 2025

Info kommunale avgifter

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

Andre utgifter

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

Strøm
- Leverandør: Trøndelag Kraft
- Strømforbruk (2025): 27 533 kWh
- Strømforbruk (januar til oktober 2026): 43 708 kWh
- Kostnad (2025): kr. 30 494,-
- Kostnad (januar til oktober 2026): kr. 48 501

Innboforsikring/villaforsikring
- Leverandør: Tryg (inkludert utleieforsikring og fullverdig ekstra)
- Årlig kostnad: kr. 16 488,-

Alarm
- Leverandør: Homly
- Årlig kostnad: kr. 2 388,-

Kabel TV og internett
- Leverandør: Altibox
- Hastighet: 500/500
- Månedlig kostnad: kr. 1 553,-

Selger opplyser at Telia vil bli installert fra november 2026, hvor månedlig kostnad vil bli kr. 880,-.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.07.2014 for tilbygg med garasje og ferdigattest datert 14.07.2014 for takoverbygg balkong, samt mindre fasadeendringer.

Det foreligger godkjent bruksendring av sokkel fra 2001. I denne godkjenningen er det bemerkt at godkjenningen gjelder bruksendring i egen bruksenhet, og ikke som egen leilighet. Opprinnelig trapp mellom sokkel og første etasje er fjernet, og kjelleren fremstår i dag som en egen boenhet. Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke er godkjent som en egen boenhet.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bruksendring av sokkel datert 06.02.2001. Dette innebærer usikkerhet knyttet til om tiltaket er lovlig oppført og godkjent for bruk. Takstmannen har derfor ikke grunnlag for å fastslå om saken er formelt avsluttet. Eventuell avklaring av tiltakets godkjenningsstatus må innhentes fra kommunen.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. Dersom vilkårene er til stede, bør det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra opprinnelig byggeår. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

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

Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift.

Kjerneinformasjon

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger:

- Rom benevnt som soverom i sokkel ved entré er opprinnelig godkjent som garderobe/bod, og ikke som soverom eller rom for varig opphold.

- Vaskerom i sokkel er opprinnelig godkjent som boder.

- Rom benevnt som stue på loft er opprinnelig godkjent som bod, og ikke som rom for varig opphold.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde. Vindu til rom benevnt som soverom i sokkel ved entré har begrenset størrelse med tanke på dagslysforhold. Rom benevnt som stue på loft oppfyller ikke dagens krav til rom for varig opphold på grunn av manglende vindu.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/104/254:
15.05.2007 - Dokumentnr: 400589 - Best. om adkomstrett Erklæringen gir bnr. 2218 (Oskar Braatens veg 3B) rett til adkomst og parkering for to biler på bnr. 254 (Oskar Braatens veg 3). Beboerne på bnr. 2218 dekker vedlikehold, brøyting og strøing av adkomst og parkeringsareal.

26.02.1970 - Dokumentnr: 2937 - Bestemmelse om bebyggelse Erklæringen gir Trondheim kommune rett til hovedkloakk over eiendommen, med adgang til inspeksjon og reparasjon m.m.

28.07.2006 - Dokumentnr: 17007 - Erklæring/avtale Erklæringen gir bnr. 254 (Oskar Braatens veg 3) og bnr. 2218 (Oskar Braatens veg 3B) gjensidige rettigheter til adkomst og vann- og avløpsledninger over hverandres eiendommer, med vedlikeholdsplikt. Bnr. 887 (Oskar Braatens veg 5B) omfattes også av gjensidig adkomstrett. Erklæringen kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

31.03.2006 - Dokumentnr: 7516 - Erklæring/avtale Erklæringen gir bnr. 254 (Oskar Braatens veg 3) og ny parsell adkomstrett over bnr. 887 (Oskar Braatens veg 5B). Tiltakshaver skulle bekoste utvidelse og asfaltering av veien. Senere veivedlikehold og utgifter til felles avfallsbod deles likt mellom avtalepartene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r0025ce. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel og ligger innenfor byggesone 3. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det er igangsatt planleggingsarbeid med reguleringsplan r20220043, Odd Husbys veg, Dalgårdvegen og General Bangs veg, som berører eiendommen. Formålet med planen er å legge til rette for en sammenhengende sykkelveg med fortau og gode kryssinger for gående og syklende. Planen inngår i Sverresborgruta og skal bidra til bedre fremkommelighet og økt trafiksikkerhet.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Sokkeletasjen leies i dag ut, men det gjøres oppmerksom på at dagens utleie ikke er lovlig. Etasjen er ikke godkjent som en selvstendig boenhet. Den opprinnelige interntappen mellom sokkeletasjen og første etasje er fjernet, og sokkeletasjen er derfor heller ikke godkjent for utleie som del av egen bolig med dagens løsning.

Sokkeletasjen leies ut for kr 14 500 per måned, og leieforholdet medfølger salget. Leieavtalen er tidsbestemt med tre måneders oppsigelsesfrist. Sokkeletasjen har egen strømmåler, men varmtvann og oppvarming er inkludert da det er vannbåren varme som er tilknyttet strømmen i hoveddelen. TV og internett er ikke inkludert i husleien. Den leies ut umøblert, og oppvaskmaskin er eneste medfølgende hvitevare.

Kjøper overtar ansvaret for å bringe forholdet i lovlig stand. Eventuelle søknader, nødvendige tiltak og tilhørende kostnader påhviler kjøper, og det gis ingen garanti for at dagens løsning kan godkjennes. Se punktet «Ferdigattest» for ytterligere informasjon. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

11 000 000,00 (Prisantydning)

11 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
275 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

276 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
294 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

11 276 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
11 294 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Følgende utstyr medfølger ikke i handelen:
- Pendellamper på kjøkken, hovedsoverom og gang

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

Eier

Oddvar Inge Kragseth og Hege Levidatter Hansen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 93 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke. Inkl. "kommer for salg" annonse" kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950

Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (4 stk.) kr 1 200, Utlegg fotograf. Gratis kveldsfoto! kr 8 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 524, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 23 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport Supertakst kr 32 143,75

Sum vederlag kr. 154 940
Sum utlegg og andre utgifter kr. 68 913
Totalt kostnadsoverslag kr. 223 852

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Oskar Braatens veg 3, 7024 TRONDHEIM

09 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Oskar Braatens veg 3

Oskar Braatens veg 3

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?

2014

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.

2014-dd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Kragseth, Oddvar Inge

Selger

Hansen, Hege Levidatter

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Side 2



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2014

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet til strøm på utebod

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fallero (?)

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Lagt inn stålrør etter inspeksjon fra TBRV

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

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

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

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

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 40872214

Oskar Braatens veg 3

7024 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Bolig

Byggeår:

1962

Hovedbygg BRA:

369 m²

Hovedbygg BRA-i:

362 m²

Sum alle bygg BRA:

382 m²

Sum alle bygg BRA-i:

362 m²

Rapportdato:

12.10.2026 (Gyldig til 12.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

27

TG-2

27

TG-3

0

TG-IU

3

Supertakst

GNR: 104 BNR: 254

Espen Sivertsen

Takst-Forum Trøndelag AS

es@tft.no

99244251

Oskar Braatens veg 3

7024 Trondheim

70OSKAR BRAATENS VEG 3

PROAKTIV.NO71

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23. Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse. Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitewarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- deler av fuktsikring mangler topplist/ klemlist. (TG 2)
Rom under terreng	- det registreres at det er etablert asfaltpapp mot grunnmur i utpekt vegg på vaskerom og ved rom benevnt som soverom i sokkel. (TG 2)
Terrengforhold	- takvann ledes ikke bort fra boligen (TG 2)
Yttervegg og fasade	- manglende musetetting i nedkant av kledningen (TG 2)
Vinduer og dører: Vinduer og terrassedører	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - det registreres løs pakning til terrassedør ved øvre plan. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: Terrasse (adkomst stue)	- det registreres fuktmerker under terrasse og tilstanden på tekking er usikker. (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- det er enkelte fuktmerker rundt pipe og ned mot raft på kaldloft. (TG 2)
Taktekking	- tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Kjøkken: Sokkel - Overflater og innredning	- slitte overflater. (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- deler av opplegg i boligen har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid. (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Ventilasjon	- det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2)
Våtrom: Bad sokkel - Overflater	- riss/sprekker i flis (TG 2)
Våtrom: Bad sokkel - Fallforhold	- flatt gulv. (TG 2)
Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad (Hovedplan) - Fallforhold	- flatt gulv. (TG 2)
Våtrom: Bad (Hovedplan) - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad (Hovedplan) - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne (TG 2)
Våtrom: Bad (Hovedplan) - Ventilasjon	- manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2)
Våtrom: Bad (øvre plan) - Ventilasjon	- manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2)

Våtrom: Vaskerom (hovedplan) - Ventilasjon	- manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2)
Våtrom: Vaskerom (sokkel) - Fallforhold	- ved en nivellering måles det begrenset fall til sluk. (TG 2)
Våtrom: Vaskerom (sokkel) - Membran, tettesjikt og sluk	- det er ikke synlig membran eller mansjett i sluk og det er usikker om det er membran under flis. Eventuelt tettesjikt har oversteget halvparten av forventet brukstid. (TG 2)
Våtrom: Vaskerom (sokkel) - Ventilasjon	- manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2)
Garasje	TG2 er satt på manglende fall på garasje dekke.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Skorstein over tak	TG-IU er satt med bakgrunn i ikke tilgjengelig pipe med heldekkende beslag.
Våtrom: Bad sokkel - Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	
Våtrom: Bad (Hovedplan) - Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	6.10.2026	Rapportdato:	12.10.2026
----------------	-----------	--------------	------------

Hjemmelshavere

Navn:	Oddvar Inge Kragseth	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	----------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Espen Sivertsen	Telefon:	99244251
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	es@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring			

Egne premisser:
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenester.



Informasjon om boligen

Adresse: Oskar Braatens veg 3, 7024 Trondheim			
Kommunen: 5001	Gårdsnr: 104	Bruksnr: 254	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: 1962 - Tilbygget i perioden 2011- 2014
Boligtype: Bolig			

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmur er oppført i støpt betong kombinert med og gulv mot grunn er støpte. Over grunnmur er boligen oppført i tre med etasjeskille av trebjelkelag og utvendig kledning har en kombinasjon av liggende og stående panel. Taket har saltaks form tekket med metallplater og boligens vinduer består i en kombinasjon av 2 og 3 lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	369	362	7	0	61
Utvendig bod	13	0	13	0	0
Totalt m²	382	362	20	0	61

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	96	89 Vindfang, 3 soverom, bad, vaskerom stue og kjøkken.	7 Utvendig bod.	-	8
1. etasje	174	174 Gang/trapp, 2 ganger, garderobe, bod, soverom, vaskerom, bad, stue, kjøkken, bod og garasje.	0	-	44
2. etasje	99	99 Gang/trapp, 4 soverom, loftstue, omkleddingsrom og bad.	0	-	9
Totalt m²	369	362	7	0	61

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	103	99	4
Totalt m²	103	99	4

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-I (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13	0	13 Utvendig frittstående bod.	-	-
Totalt m²	13	0	13	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

Utvendig frittstående bod og bod med utvendig adkomst under terrasse er benevnt som BRA-e i areal oppsett.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rom benevnt som soverom i sokkel ved entrè er opprinnelig godkjent som garderobe/ bod og ikke godkjent som soverom/ rom for varig opphold. Vaskerom i kjeller er opprinnelig godkjent som boder. Rom benevnt som stue ved loft er ikke godkjent som rom for varig opphold og rommet er opprinnelig godkjent som bod.	
Det foreligger en godkjent bruksendring av sokkel fra 2001, i denne godkjenningen er det bemerket følgende: Godkjenningen gjelder bruksendring i egen bruksenhet, og ikke som egen leilighet. Opprinnelig trapp mellom sokkel og første etasje er fjernet og kjeller fremstår i dag som en egen boenhet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Opprinnelig trapp mellom kjeller og 1. etasje er fjernet og det gjøres oppmerksom på at kjeller ikke er godkjent som en egen boenhet.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bruksendring av sokkel datert 06. 02. 2001. Dette innebærer usikkerhet knyttet til om tiltaket er lovlig oppført og godkjent for bruk. Undertegnede har derfor ikke grunnlag for å fastslå om saken er formelt avsluttet. Eventuell avklaring av tiltakets godkjenningsstatus må innhentes fra kommunen.	
Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. Dersom vilkårene er til stede, bør det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	
Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse fra opprinnelig byggeår. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu til rom benevnt som soverom i sokkel (ved entrè) har begrenset størrelse med tanke på dagslysforhold. Rom benevnt som stue på loft opprettholder ikke dagens krav til rom for varig opphold på grunn av manglende vindu.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	Nei

6.2 Grunnmur og fundamentTG-1

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje, Plate på mark
Beskrivelse	
Tilbygget er oppført på støpt plate på mark og opprinnelig boligdelen har betongstein som grunnmur.	
Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert noen sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning på tilgjengelige overflater. Store deler av grunnmur ble ikke kontrollert da sokkel er innredet og ikke tilgjengelig for inspeksjon.	

6.3 Fuktsikring og dreneringTG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Tidligere prospekt opplyser at fuktsikring med drenering ble oppgradert i ca 2001.	
Registrerte avvik	
Deler av fuktsikring mangler topplist/ klemlist.	
Oppsummering	TG-2
Boligen har sokkel/rom under terreng, og det er opplyst at fuktsikring med drenering ble oppgradert omkring 2001. Det ble ikke registrert fuktavvik som tilsier direkte svikt i fuktsikring eller drenering. På deler av fuktsikringen mangler imidlertid topplist/klemlist. Manglende avslutning kan over tid gi redusert funksjon ved at vann og jord trenger ned bak membranen, med økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen mot grunn. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av den manglende avslutningen.	

6.4 Rom under terrengTG-2

Type rom under terreng	Innredet
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja
Hulltaking ble utført på rom benevnt som soverom i sokkel.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Registrerte avvik	
Det registreres at det er etablert asfaltpapp mot grunnmur i utlektet vegg på vaskerom og ved rom benevnt som soverom i sokkel.	
Er dette en risikokonstruksjon?	Ja
Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.	
Oppsummering	TG-2
Rom under terreng er innredet, og det er utført hulltaking i utlektet vegg på rom benevnt som soverom i sokkel.	
Ved hulltakingen ble det ikke registrert fuktverdier eller skader i det undersøkte området.	
Det registreres imidlertid at det er etablert asfaltpapp mot grunnmur i utlektet vegg på vaskerom og ved soverom i sokkel. Asfaltpapp montert mot grunnmur i utlektede vegger under terreng regnes som en uheldig løsning, da den kan hindre uttørring og føre til at fukt blir stående i konstruksjonen, med risiko for skjult fukt- og råteskade over tid.	
Gjenkledd yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, og utførte undersøkelser gir kun informasjon om de undersøkte områdene. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte fuktskader, noe som ved oppstått skade kan medføre behov for mer omfattende utbedring.	

6.5 Terrengforhold

TG-2

Registrerte avvik	
Takvann ledes ikke bort fra boligen	
Oppsummering	TG-2
Det ble registrert at takvann ved sokkel ikke ledes bort fra bygningen. Manglende bortledning av takvann kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fare for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales at takvann ledes kontrollert bort fra boligen.	

6.6 Forstøtningsmur

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Det er etablert en støttemur under balkong mot nord.	
Oppsummering	TG-1
Ingen sprekker eller tegn til svikt ble registrert.	

6.7 Yttervegg og fasade

TG-2

Type fasade/kledning	Stående kledning
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Ifølge selger ble kledningen til den opprinnelige boligdelen skiftet i 2015, mens panelet på tilbygget er fra 2014. Selger opplyser videre at deler av veggkonstruksjonen ved terrassen med adkomst fra stue ble skiftet i forbindelse med etablering av ny terrasse, på grunn av tidligere råteskader.	
Registrerte avvik	
Manglende musetetting i nedkant av kledningen	
Oppsummering	TG-2
Boligen har utvendig kledning i en kombinasjon av liggende og stående panel.	
Ved inspeksjon er det ikke registrert tradisjonelt musebånd i metall ved underkant til deler av kledning. Det er i etterkant opplyst av selger at ansvarlig utførende opplyser at det er benyttet lusing/klemlist som klemmer vindspærren, og at denne løsningen etter utførende vurdering ivaretar samme funksjon som musebånd. Opplysningen bygger på informasjon fra utførende og lot seg ikke verifisere ved hele konstruksjon ved den gjennomførte visuelle inspeksjonen.	
Kartlegging av utførelse rundt detaljer og eventuell musesikrende funksjon vil kreve åpning/demontering av panel. Ut fra tilgjengelig inspeksjon kunne det derfor ikke bekreftes at utførelsen gir tilsvarende sikker og varig beskyttelse mot inntrenging av smågnagere som et etablert musebånd. Med bakgrunn i dette anbefales ytterligere undersøkelser, eventuelt ettermontering av musebånd/ musebørste hvor dette ikke er etablert.	

6.8 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedører

TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Selger opplyser at flere vinduer og skyvedør på stue ble skiftet i forbindelse med ny kledning i ca 2015. Tidligere prospekt og opplyser at deler av vinduer er fra 2001 og 2011. Enkelte vinduer i kjeller er av ukjent/ eldre dato.	
Registrerte avvik	
- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) - Det registreres løs pakning til terrassedør ved øvre plan.	

Oppsummering	TG-2
Boligen har vinduer og dører av ulik alder, hvor deler av vinduene samt en skyvedør i stue ble skiftet i forbindelse med ny kledning omkring 2015, mens deler av vindusmassen opplyses å være fra 2001 og 2011.	
Det er kun deler av vinduene i kjeller som er av eldre dato. Det er registrert isolerglassruter som er eldre enn 35 år, hvor fremtidig funksjon er usikker. Isolerglassruter av denne alder har forventet begrenset gjenværende levetid, og det må påregnes utskifting av punkterte ruter.	

6.9 Balkong, terrasse, platting: Terrasse (adkomst skyvedør på stue)

TG-1

Type	Terrasse
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	Selger opplyser at terrasse med adkomst stue ble revet og bygget opp på nytt i ca 2018.
Oppsummering	TG-1
Ingen skader eller avvik ble registrert på synlige overflater.	

6.10 Balkong, terrasse, platting: Terrasse (øvre plan)

TG-1

Type	Terrasse
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	Terrasse med adkomst gang er fra ca 2014.
Oppsummering	TG-1
Boligen har terrasse med adkomst gang fra ca. 2014. Tekking ble ikke kontrollert på grunn av etablert terrassebord. Det ble ikke registrert noen synlige tegn til skader eller avvik på synlige overflater.	

6.11 Balkong, terrasse, platting: Terrasse (adkomst stue)

TG-2

Type	Terrasse
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse	
Selger opplyser at terrasse ble etablert forbindelse med tilbygg i ca 2014.	
Registrerte avvik	
• Det registreres fuktmerker under terrasse og tilstanden på tekking er usikker.	
Oppsummering	TG-2
Boligen har en terrasse som ifølge selger ble etablert i forbindelse med tilbygg i ca. 2014. Det registreres fuktmerker under terrassen, og tilstanden på tekkingen er usikker. Tekkingen ble ikke kontrollert på grunn av etablerte terrassebord. Dersom forholdet ikke undersøkes nærmere og eventuelle utettheter i tekkingen utbedres, er det risiko for fuktinntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjon.	

6.12 Takkonstruksjon og loft

TG-2

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet), Delvis innredet loft
Beskrivelse	Tidligere prospekt og opplyser om tidligere problemer med kondensering/ fuktmerker i nedre del av raft på loft. Tidligere prospekt opplyser at det i 2012 ble etablert nytt undertak med diffusjonsåpent materiale.
Registrerte avvik	Det er enkelte fuktmerker rundt pipe og ned mot raft på kaldloft.
Oppsummering	TG-2
Taket har saltaksform med kaldt loft som er delvis innredet. Ifølge tidligere prospekt har det vært problemer med kondens og fuktmerker i nedre del av raft, og det ble i 2012 etablert nytt diffusjonsåpent undertak. Ved befaringen er det registrert enkelte fuktmerker rundt pipe og ned mot raft på kaldloftet, og tilsvarende fuktmerker var også bemerket i tidligere tilstandsrapport fra 2014. Forholdet kan blant annet skyldes forhold fra før undertaket ble skiftet. Dersom årsaken ikke avklares og eventuelle avvik ikke utbedres, kan fukt over tid gi risiko for skader og nedbrytning av konstruksjonen, og det anbefales jevnlig tilsyn. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte fuktmerker.	

6.13 Taktekking

TG-2

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken, Via stige, Annet
Fra terrasse	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse
Ifølge tidligere prospekt ble taktekingen skiftet i 2008, og taket ble omlagt i 2012 med etablering av diffusjonsåpent undertak på grunn av tidligere kondensproblemer på loftet.
Registrerte avvik
Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
OppsummeringTG-2
Taket har saltaksform og er tekktet med metallplater.
Inspeksjonen ble utført fra bakkenivå, via stige og fra terrasse, og detaljer rundt utvendige beslag er derfor ikke nærmere kontrollert. Som nevnt under punkt takkonstruksjon ble det registrert enkelte fuktmerker rundt pipe på loft og ytterligere undersøkelser anbefales.
Det ble registrert enkelte nedbøyninger i taktekingen, noe mosevekst/ misfarging i tekking, og det anbefales vedlikehold samt tilsyn. Tekkingen med diffusjons åpent undertak har i tillegg nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og som følger av dette anbefales jevnlig tilsyn for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader.

6.14 Renner og nedløpTG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Tidligere prospekt og opplyser at renner og nedløp ble skiftet i ca 2008.	
Oppsummering	TG-1
Ingen vesentlige skader eller avvik ble registrert.	

6.15 Skorstein over takTG-IU

OppsummeringTG-IU
Pipe over tak er tildekket med heldekkende beslag og ble derfor ikke kontrollert.

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligenTG-1

Type pipe	Ståpipe
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse
Selger opplyser at pipe ble rehabilitert med stålrør, etter tidligere anmerkning fra feiervesen. Selger opplyser at pipe ble rehabilitert i 2020.
OppsummeringTG-1
Boligen har ståpipe innvendig. Det foreligger tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Selger opplyser at pipen ble rehabilitert med stålrør i 2020 etter tidligere anmerkning fra feiervesenet. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.17 Kjøkken: Hovedplan

Overflater og innredning	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Selger opplyser at kjøkkeninnredning ble skiftet i 2015.	
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Ingen skader eller avvik ble registrert.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekksvifte fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	

6.18 Kjøkken: Sokkel

Overflater og innredning	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning i sokkel er av ukjent alder.	
Registrerte avvik	
Slitte overflater.	
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen i sokkeletasjen er av ukjent alder, og det er registrert slitasje på overflatene. Slitte overflater er i hovedsak et estetisk forhold, men innredningens alder og tilstand tilsier at utskifting eller oppgradering må påregnes på sikt.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Oppsummering avtrekk	
Trekksvifte fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	

6.19 Innvendig trapp

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Tidligere prospekt opplyser at trapp er fra 2014.	
Oppsummering	
Utover stedvis knirk ble ingen skader registrert.	

6.20 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag
Registrerte avvik	
Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m	
Oppsummering	
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved måling ble det registrert lokal høydeforskjell på om lag 15 mm innenfor 2 meter i stue og kjøkken på hovedplan. Skjevheter av dette omfanget er ikke uvanlig i bygninger fra denne perioden og skyldes normalt setninger og materialbevegelse over tid. Avviket har først og fremst betydning for komfort og eventuell innredning, og tilstandsgraden er satt til TG 2.	

6.21 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Avløpsrør i boligen ble skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom. Sluk til bad i kjeller er av eldre/ ukjent alder.	
Registrerte avvik	
Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	

Oppsummering	TG-2
Avløpsrør i boligen er utført i plast og ble ifølge opplysninger skiftet ut i forbindelse med oppgradering av våtrom. Sluk til bad i kjeller er imidlertid av eldre og ukjent alder. Deler av avløpsanlegget i kjeller vurderes å ha nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.	
Utskifting av sluk og avløp i kjeller må påregnes i forbindelse med en eventuell fremtidig oppgradering av bad og kjøkken i kjeller. Kloakkledning under bakkenivå er ikke kontrollert eller vurdert. På bakgrunn av avløpsanleggets alder og usikre fremtidige funksjon settes tilstandsgrad 2.	

6.22 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber, Plast (rør i rør)
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Nei
På grunn av rust og fare for lekkasje ble ikke hovedstoppekran testet på befaringen.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Opplegg i boligen er skiftet i forbindelse med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	
Registrerte avvik	
Deler av opplegg i boligen har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.	
Oppsummering	
Boligen har vannledninger utført i kobber og plast (rør-i-rør). Deler av opplegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken, mens øvrige deler har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid. Hovedstoppekran ble ikke funksjonstestet på befaringen på grunn av rust og fare for lekkasje. Eldre vannledninger med usikker restlevetid har økt risiko for lekkasje, og det må påregnes utskifting av disse. Det anbefales at hovedstoppekranens utbedres eller skiftes slik at vanntilførselen kan stenges ved behov.	

6.23 Elektrisk

Beskrivelse	
Sikringsskap består av automatsikringer fra perioden 2011- 2014. Selger opplyser at elbil lader og strøm til utvendig bod i ca 2014.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Det blir utført el kontroll av boligen 09. 10. 2026	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Ja
Det er ved gjennomført tilsyn registrert avvik, som selger bekrefter skriftlig skal utbedres før overtagelse av boligen.	

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	Ja
Påviste avvik er enda ikke utbedret.	
Oppsummering	
Sikringsskapet består av automatsikringer fra perioden 2011–2014, og selger opplyser om montering av elbillader og strøm til utvendig bod omkring 2014.	
Det er gjennomført el-kontroll av boligen, hvor det ble registrert avvik. Selger bekrefter skriftlig at avvikene skal utbedres før overtagelse, men påviste avvik er foreløpig ikke utbedret og det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført utbedring. Anlegget er ikke videre vurdert av undertegnede og det henvises til rapport utarbeidet i forbindelse med elkontroll.	

6.24 Varmtvannsbereder

TG-2

Volum (liter)	198 liter
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2001
Registrerte avvik	Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon
Oppsummering	
Varmtvannsbereder på 198 liter ble installert i 2001 og har dermed passert 20 år. Berederen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det må påregnes at berederen kan svikte. Utskifting bør påregnes på kort til middels sikt, og en lekkasje fra berederen kan medføre vannskade dersom den ikke oppdages i tide.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	

6.25 Varmtvannsbereder

TG-1

Volum (liter)	170 liter
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2020
Oppsummering	
Varmtvannsbereder har et volum på 170 liter og ble montert i 2020. Det er ikke registrert avvik ved besiktigelsen.	

6.26 Vannbåren varme

TG-1

Type anlegg	Gulvvarme
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	Selger opplyser at vannbåren gulvvarme ble etablert i forbindelse med tilbygg i perioden 2011-2014. Selger opplyser at bereder tilkoblet vannbåren varme ble skiftet i 2022.
Oppsummering	
Selger opplyser at anlegget fungerer som tiltenkt og det ble ikke registrert noen synlige tegn til lekkasjer på befaingsdagen. For detaljert informasjon rundt tilstanden av det etablerte anlegget anbefales kontakt med fagfolk innenfor gjeldende installasjoner.	

6.27 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	Selger opplyser at varmepumpe er fra 2021.
Oppsummering	
Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som ifølge selger ble installert i 2021. Selger opplyser videre at det er utført service 14. 10. 2026, og at varmepumpen fungerer som tiltenkt. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.28 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Beskrivelse	Selger opplyser at det ikke har vært noen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i senere tid.
Oppsummering	
Selger opplyser at det ikke har vært tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i senere tid. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.	

6.29 Ventilasjon		TG-2
Type ventilering	Balansert ventilasjon, Naturlig ventilasjon	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja	
Beskrivelse	Tidligere prospekt og opplyser at ventilasjonsanlegg ble etablert i 2013. Selger opplyser at filter ble skiftet sist i 2026. Sokkel har naturlig ventilering.	
Registrerte avvik	Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører	
Oppsummering	TG-2 Boligen har en kombinasjon av balansert og naturlig ventilasjon, hvor det balanserte anlegget ifølge opplysningene ble etablert i 2013 og filter sist ble skiftet i 2026. Sokkel har naturlig ventilering. Ved befaringen ble det registrert at det mangler tilluftsspalte ved dør/dører. Manglende tilluftsspalter kan gi redusert luftgjennomstrømning og dårligere ventilasjonseffekt i enkelte rom. Det anbefales å etablere tilstrekkelige tilluftsspalter for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.	

6.30 Våtrom: Bad sokkel	
Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert av tidligere eier i ca 2001, sluket er av eldre/ ukjent alder. Selger opplyser at dusjkabinett ble skiftet i 2025.
Overflater	
Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Registrerte avvik	Riss/sprekker i flis
Oppsummering overflater	TG-2 Det registreres riss/ sprekker i veggflis ved toalett. Årsak er ukjent og ytterligere undersøkelser av konstruksjon anbefales i forbindelse med oppgradering av bad.
Fallforhold	

Beskrivelse	
Ved en nivellering måles det flatt gulv.	
Registrerte avvik	
• Flatt gulv.	
Oppsummering fallforhold	TG-2
Ved nivellering måles det flatt gulv på våtrommet. Manglende fall mot sluk medfører risiko for at vann blir stående på gulvet, med økt fare for fuktskader over tid. Forholdet bør utbedres i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med dokumentert utførelse
Type sluk	Plast
Registrerte avvik	Vannnett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Våtrommet har tettesjikt med dokumentert utførelse og sluk i plast av eldre dato. Tilkobling mellom membran og sluk, herunder klemring og mansjett, ble ikke stadfestet på befaringsdagen og utførelse er usikker. Det vannrette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner når tettesjiktet nærmer seg slutten av forventet levetid, og oppgradering må påregnes. I påvente av en oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett som et forebyggende tiltak.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Klosett, Baderomsinnredning med servant
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Ingen skader ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
På grunn av tilstøtende murvegg ble det ikke foretatt hulltaking mot dusjsone. Hulltaking ble utført fra soverom, uten at det ble registrert noen tegn til skader i dette området.

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Hulltaking mot dusjsonen ble ikke utført på grunn av tilstøtende murvegg. Det ble i stedet foretatt hulltaking fra tilleggende soverom, uten at det ble registrert tegn til fuktskader i dette området. Da kontrollpunktet mot dusjsonen ikke lot seg undersøke, er tilstanden for denne delen av konstruksjonen ikke vurdert.	
Kontroll av skjulte konstruksjoner anbefales i forbindelse med oppgradering av badet for kartlegging av tilstand.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--------------------------------	---

6.31 Våtrom: Bad (Hovedplan)

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Tidligere prospekt og opplyser at badet er oppgradert av tidligere eier i 2005.	

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Oppsummering overflater	TG-1
Ingen skader ble registrert på synlige overfalter.	

Fallforhold

Beskrivelse
Ved en nivellering måles det flatt gulv og det er ikke dokumentert oppbrett på membran ved terskel.

Registrerte avvik
Flatt gulv.

Oppsummering fallforhold	TG-2
Ved nivellering av gulvet måles det flatt fall mot sluk, og det er ikke dokumentert oppbrett på membran ved terskel. Flatt gulv gir økt risiko for at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluk, noe som over tid kan medføre fuktbelastning på konstruksjonen. Manglende dokumentasjon på membranoppbrett ved terskel innebærer usikkerhet knyttet til vanntettheten i overgangen mot tilstøtende rom. Forholdene er vurdert til TG2.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med dokumentert utførelse
-----------------	--------------------------------------

Type sluk	Plast
Badet har 2.stk plastsluk.	
Registrerte avvik	
Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Våtrommet har tettesjikt med dokumentert utførelse og to plastsluk. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og utførelsen rundt tettesjikt i sluk lar seg ikke kontrollere. På grunn av alder og manglende kontrollmulighet knyttes det usikkerhet til tettesjiktets gjenværende levetid. Dersom membranen svikter, kan det oppstå fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Registrerte avvik	
Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygget sisterne. Det er ikke etablert synliggjøring av eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Uten mulighet for å oppdage lekkasjevann kan en skjult lekkasje pågå over tid før den avdekkes, noe som øker risikoen for fukt- og vannskader i konstruksjonen.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Registrerte avvik	
Manglende/utilstrekkelig tiluft	

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig tiluft til rommet, noe som gir redusert luftutskifting. Dette kan medføre høyere fuktbelastning over tid og økt risiko for kondens og muggdannelse dersom forholdet ikke utbedres.	

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse	
På grunn av tilstøtende vaskerom ble det ikke foretatt hulltaking mot dusjsone. Hulltaking ble utført fra stue, uten at det ble registrert noen tegn til skader i dette området.	
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Det ble ikke foretatt hulltaking mot dusjsonen på grunn av tilstøtende vaskerom. Hulltaking ble i stedet utført fra stue, uten at det ble registrert tegn til skader i dette området. Tilstanden til konstruksjonen mot dusjsonen er dermed ikke undersøkt og kan ikke vurderes.	

Dokumentasjon

6.32 Våtrom: Bad (øvre plan)

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--------------------------------	---

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse
Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert i 2014.

Overflater

Type vegg	Våtromsplater
Type gulv	Flis

Oppsummering overflater	TG-1
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

Fallforhold

Beskrivelse	
Ved en nivellering måles det fall til sluk.	
Oppsummering fallforhold	TG-1
Ved en nivellering måles det fall til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Type sluk	Plast
Badet har 2. stk plastsluk.	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse, og det er registrert to plastsluk. Det er ikke registrert synlige tegn til avvik ved befaringen.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Servant, Badekar, Vegghengt klosett
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant, badekar og vegghengt klosett. Sanitærutstyret fremstod uten synlige tegn til avvik ved befaringen.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Registrerte avvik	
Manglende/utilstrekkelig tilluft	

Oppsummering ventilasjon

TG-2

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig tilluft til rommet. Utilstrekkelig lufttilførsel reduserer avtrekkets effektivitet og kan gi dårligere fuktavledning, med økt risiko for fuktopphoping over tid. Tilførsel av tilstrekkelig tilluft bør etableres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse	
Det ble foretatt inspeksjon og fuktsøk fra bjelkelag med adkomst knekott.	
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det ble foretatt inspeksjon og fuktsøk fra bjelkelag med adkomst via knevegg/kott. Det ble ikke registrert fuktindikasjoner eller avvik i tiliggende konstruksjoner.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--------------------------------	---

6.33 Våtrom: Vaskerom (hovedplan)

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Tidligere prospekt og opplyser at vaskerommet ble oppgradert i 2014.	

Overflater

Type vegg	Våtromsplater
Type gulv	Flis
Oppsummering overflater	TG-1
Ingen skader ble registrert på synlige overflater.	

Fallforhold

Beskrivelse
Ved en nivellering måles det fall til sluk.

Oppsummering fallforhold	TG-1
Ved nivellering er det registrert fall til sluk på gulvet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med dokumentert utførelse
-----------------	--------------------------------------

Type sluk	Plast
-----------	-------

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Våtrommet har tettesjikt med dokumentert utførelse og sluk i plast. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Utslagsvask med innredning.	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Våtrommet er utstyrt med utslagsvask med tilhørende innredning. Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret på befaringen.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Registrerte avvik	
Manglende/utilstrekkelig tilluft	

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft (tilluft) til rommet. Utilstrekkelig tilluft reduserer effekten av avtrekket, slik at fuktig luft ikke fjernes tilfredsstillende. Dette gir økt risiko for fuktopphopning og kondens over tid.	

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse	
Hulltaking ble utført fra området under trapp mot vaskerom.	

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det ble foretatt hulltaking fra området under trapp mot vaskerom. Det ble ikke registrert avvik i de tilleggende konstruksjonene ved kontrollen.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--------------------------------	---

6.34 Våtrom: Vaskerom (sokkel)

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
---	-----

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
--	----

Beskrivelse	
Tidligere prospekt og opplyser at vaskerommet ble oppgradert av tidligere eier i 2008.	

Overflater

Type vegg	Malt overflate
-----------	----------------

Type gulv	Flis
-----------	------

Oppsummering overflater	TG-1
Ingen skader ble registrert på synlige overflater.	

Fallforhold

Beskrivelse	
Ved en nivellering måles det begrenset fall til sluk.	

Registrerte avvik	
Ved en nivellering måles det begrenset fall til sluk.	

Oppsummering fallforhold	TG-2
Ved nivellering av våtromsgulvet måles det begrenset fall til sluk. Et begrenset fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og ikke dreneres effektivt mot sluk, noe som over tid gir økt risiko for fuktbelastning på overflater og konstruksjon.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Annet
Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluk og det er usikker om det er membran under flis.	

Type sluk	Plast
-----------	-------

Registrerte avvik	
Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluk og det er usikker om det er membran under flis. Eventuelt tettesjikt har oversteget halvparten av forventet brukstid.	

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Våtrommet har sluk i plast, men det er ikke synlig membran eller mansjett ved sluket, og det er usikkert om det er etablert membran under flisene. Eventuelt tettesjikt har passert halvparten av forventet brukstid. Manglende eller svekket tettesjikt innebærer risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Våtrommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert avvik eller skader på sanitærutstyret ved befaringen.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Registrerte avvik	
Manglende/utilstrekkelig tilluft	

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig tilluft til rommet, noe som gir redusert luftutsifting. Utilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft svekker avtrekkets funksjon og kan medføre økt fuktbelastning i rommet over tid. Tilførsel av tilstrekkelig tilluft bør vurderes for å sikre god luftsirkulasjon.	

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

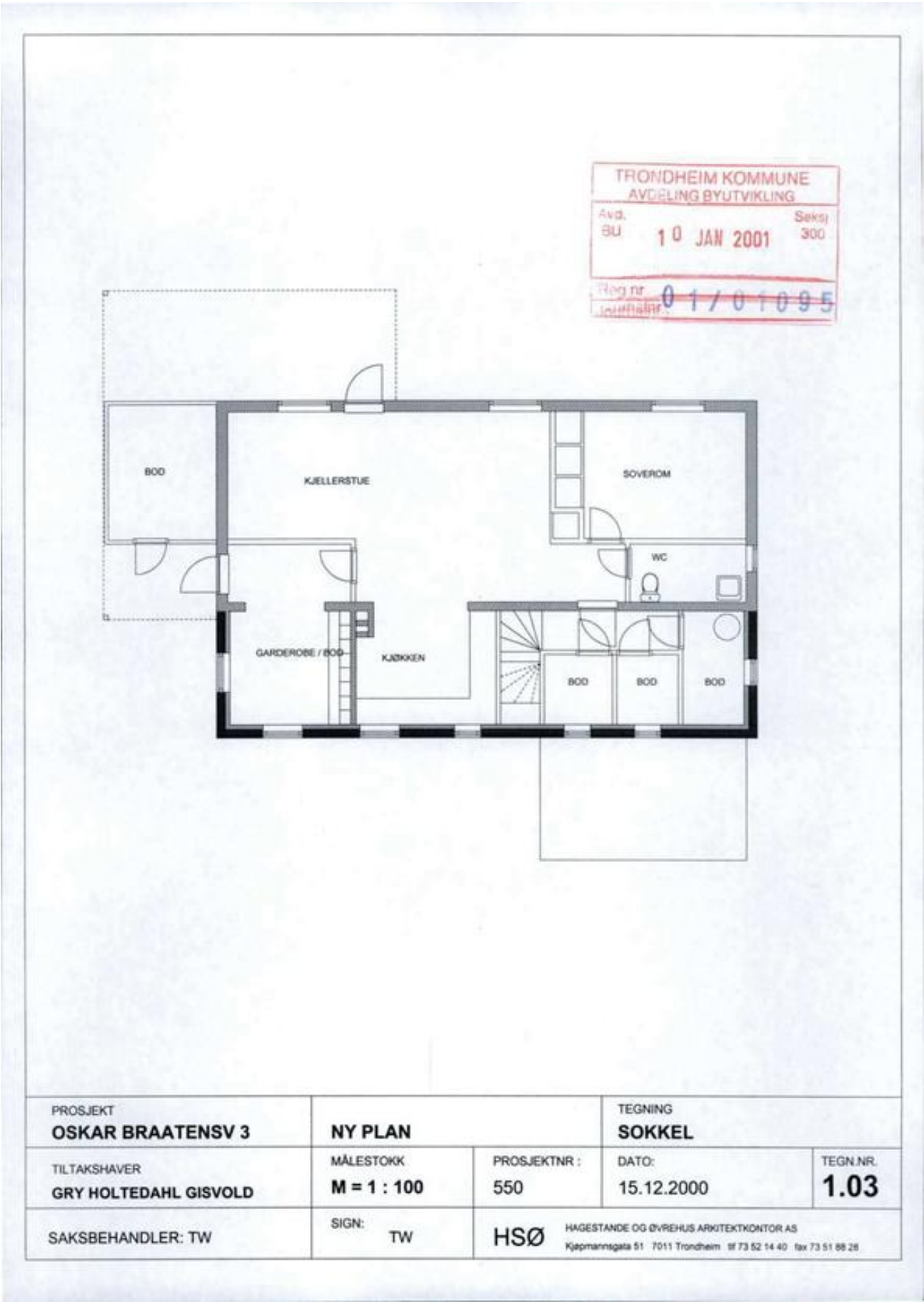
Beskrivelse	
Det ble foretatt fuktsøk og inspeksjon i areal ved stoppekran. Ingen fuktavvik eller skader ble registrert i dette området.	
Oppsummering kontroll i tilleggde konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det ble foretatt fuktsøk og inspeksjon i areal ved stoppekran. Ingen fuktavvik eller skader ble registrert i dette området.	

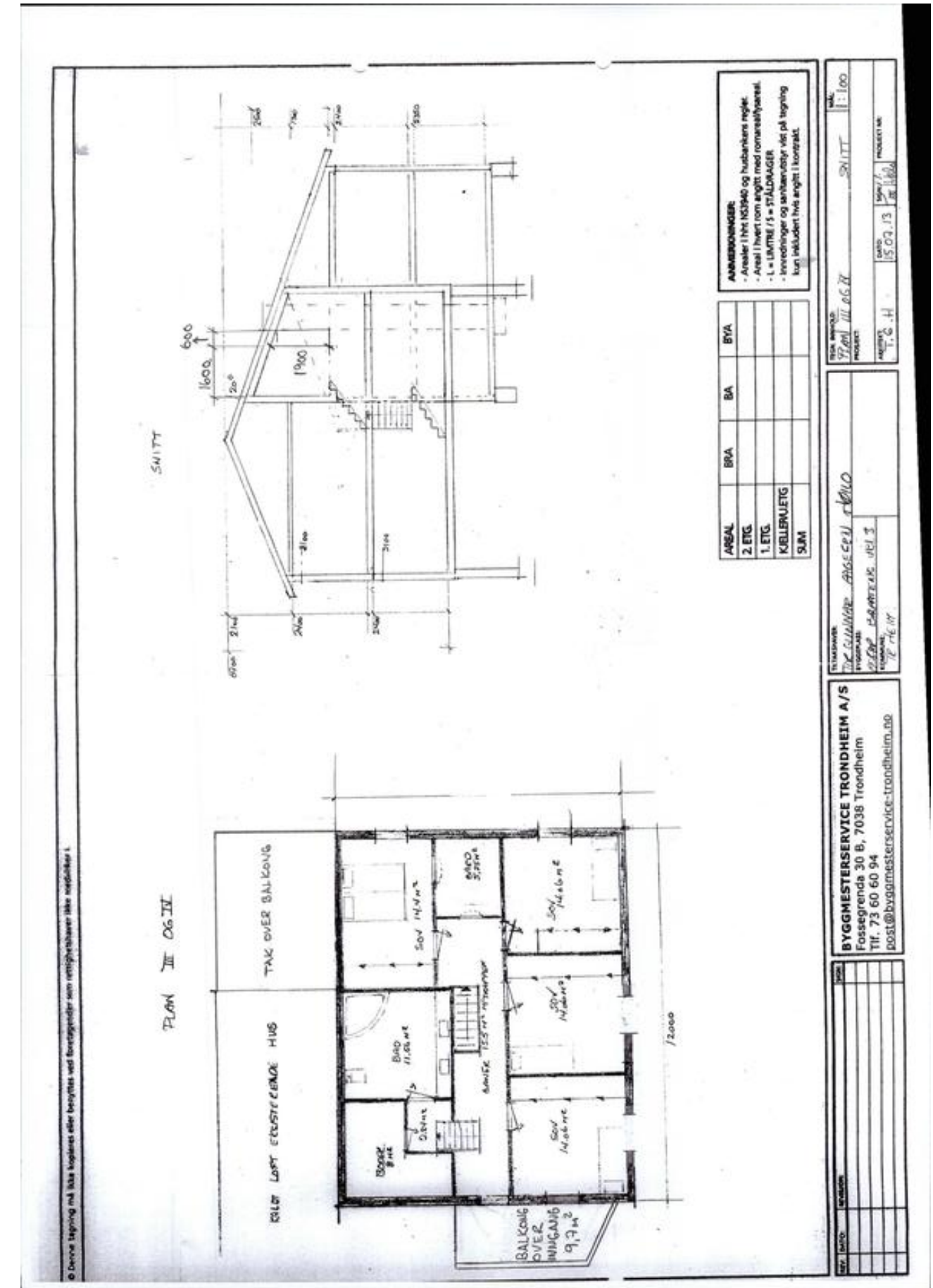
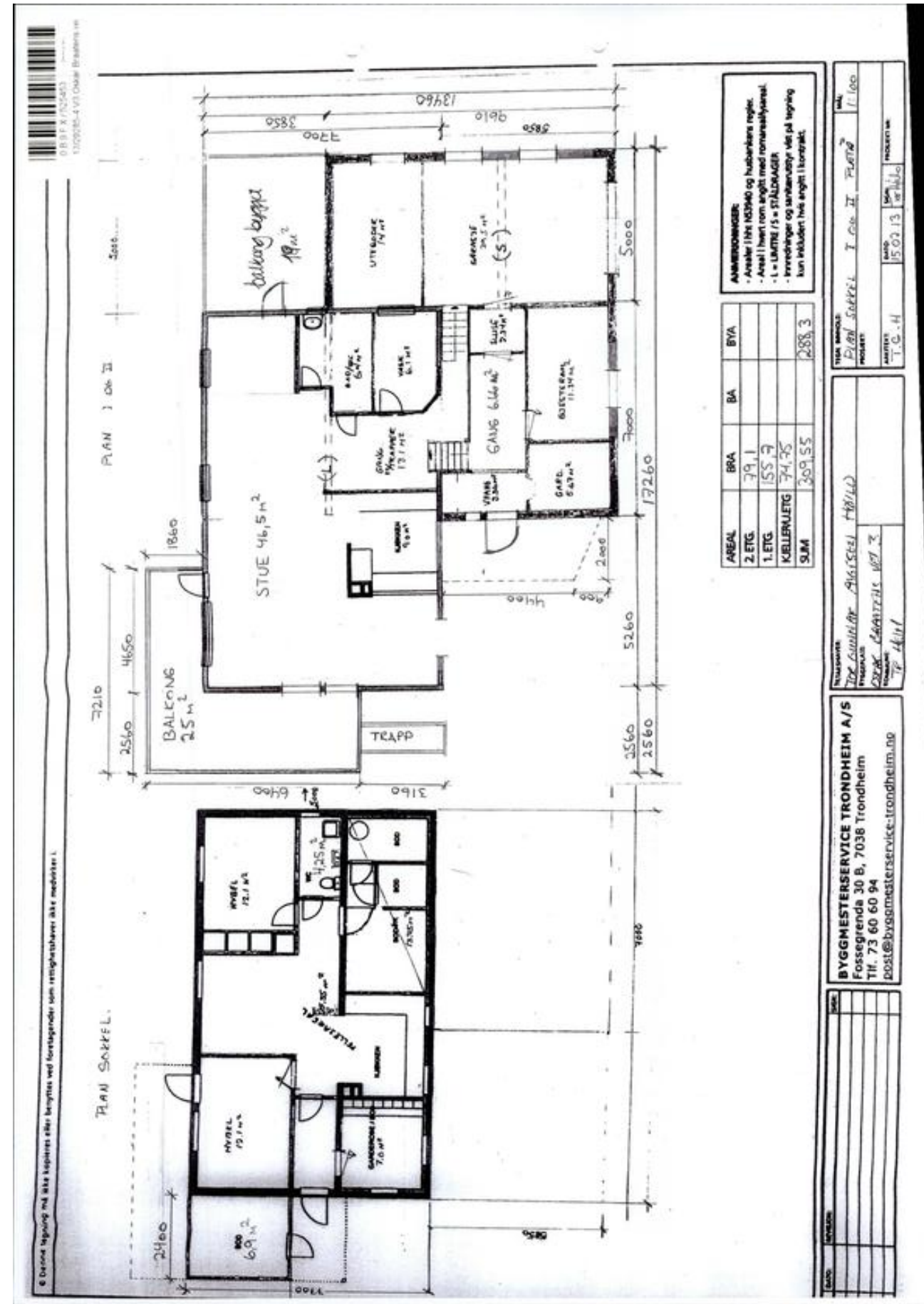
Dokumentasjon

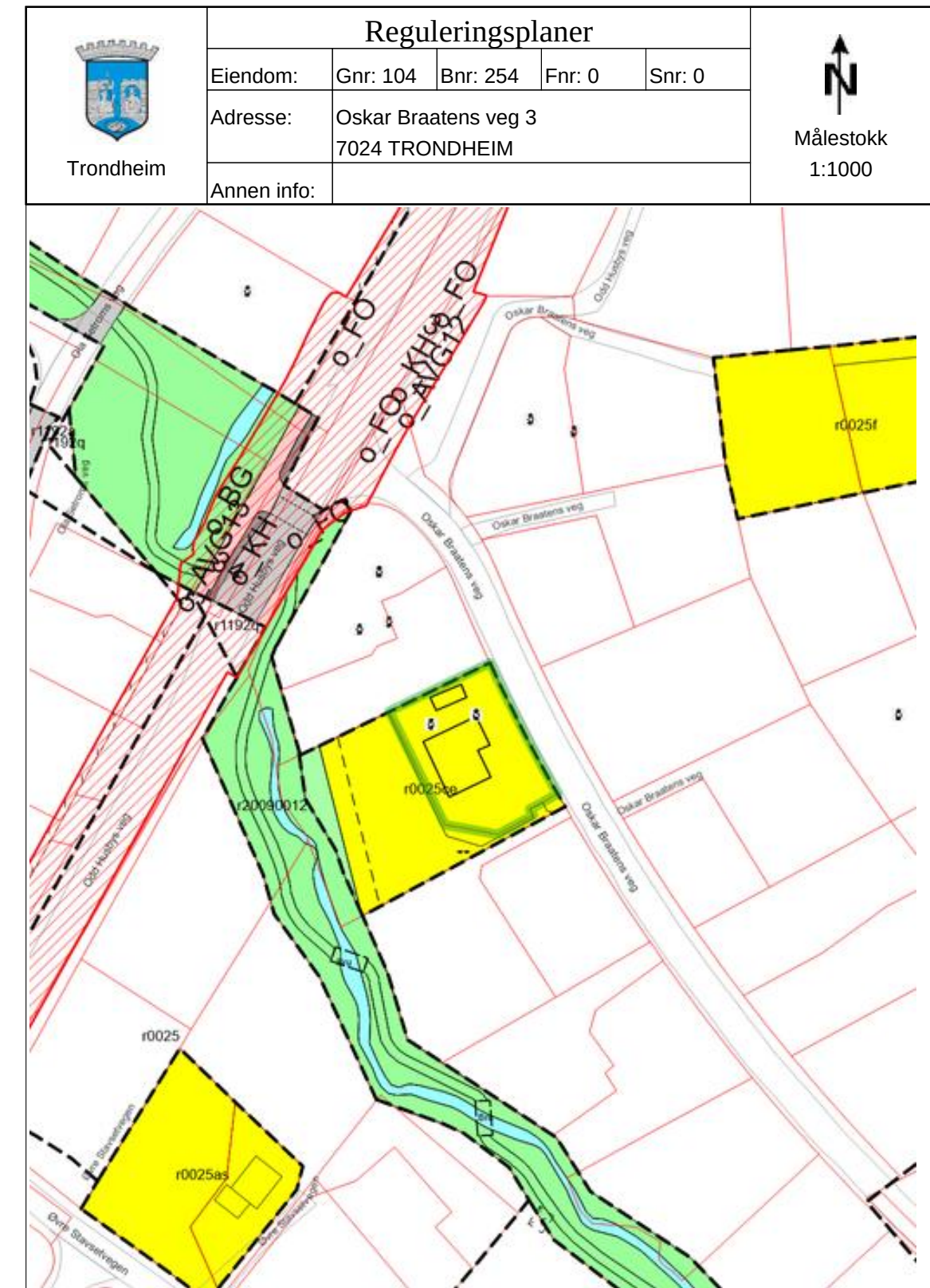
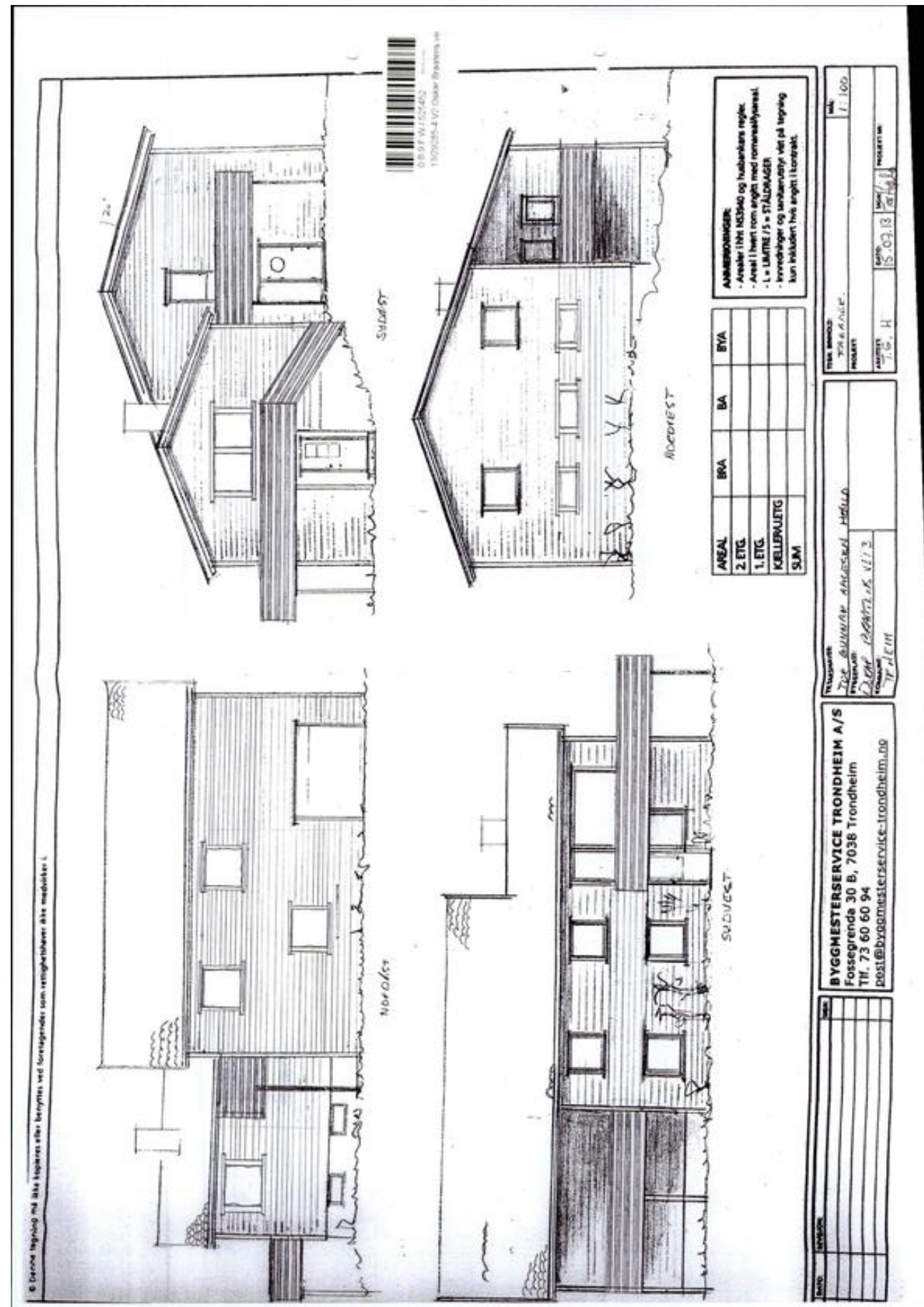
Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--------------------------------	---

6.35 Garasje	TG-2
--------------	------

Beskrivelse	
Det er etablert en integrert garasje som ble etablert i forbindelse med tilbygg.	
Oppsummering	TG-2
Det er etablert en integrert garasje i forbindelse med tilbygg. Selger opplyser at garasjedekket mangler fall, og at det kan oppstå vannansamling ved snøsmelting og fukt fra bil. Manglende fall medfører at vann blir stående på dekket fremfor å renne bort, noe som over tid kan bidra til fuktbelastning på konstruksjonen.	











Attestert kopi av dok.nr. 2007/400589/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 13:46

Side 1 av 2



Doknr: 400589 Tinglyst: 15.05.2007
STATENS KARTVERK

Oskar Braatens veg 3 og 3b
Trondheim

03.05.07

Overenskomst

Hjemmelshaver med gårdsnummer/bruksnummer 104/2218 gis rett til atkomst og oppstilling for 2 biler på eiendom med gårdsnummer/bruksnummer 104/254. Kostnader til vedlikehold av atkomstvegen og biloppstillingsplassen, herunder brøyting og strøing dekkes av beboere i 104/2218. Vedlagt dette dokument ligger kart over ferdig opparbeidet biloppstillingsplass med atkomstveg.

Vedlegg:
Situasjonskart DATERT 06.05.06


Hjemmelshaver, Gnr 104/ Bnr 2218
Kirsti Johansen / Stian Lilleberg


Hjemmelshaver Gnr 104/ Bnr 254
Kirsti Johansen / Stian Lilleberg

KIRSTI JOHANSEN 190671
STIAN LILLEBERG 010972



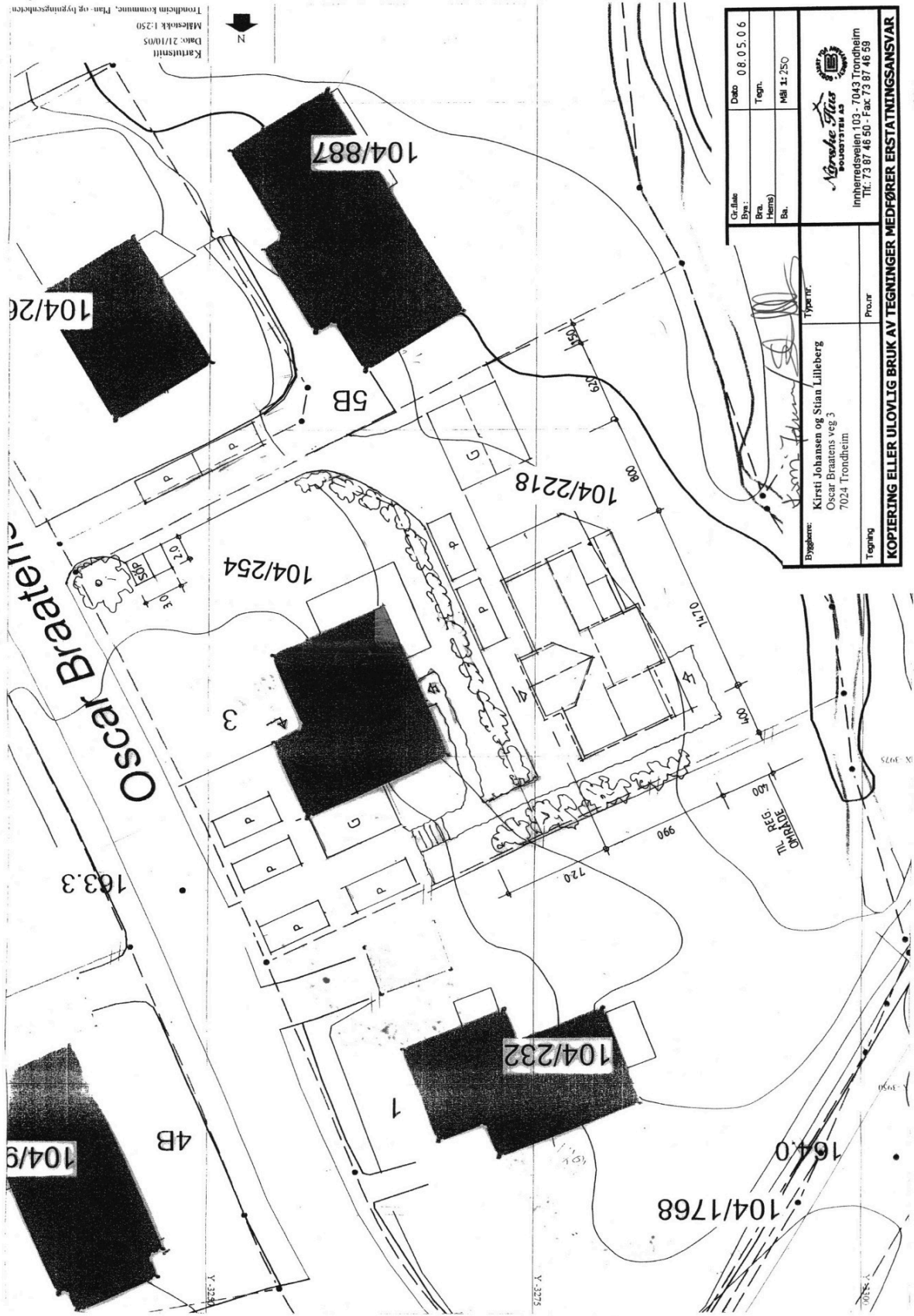
Rett kopi bekreftes

Kokema



Attestert kopi av dok.nr. 2007/400589/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 13:46

Side 2 av 2





Energiattest



Adresse Oskar Braatens veg 3, 7024 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 14.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-369041
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182382086
Gårdsnummer 104	Bruksnummer 254
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjøn

Byggeår 1962	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 369,0 m²	Oppvarmet bruksareal 362,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 224,89



Oskar Braatens veg 3, 7024 TRONDHEIM

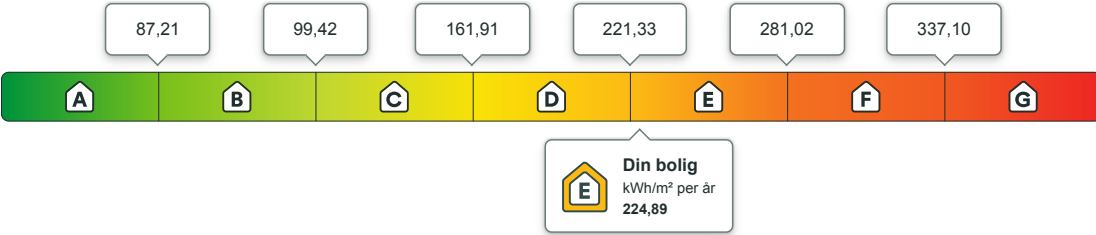


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år 84 273,41	kWh/m² per år 232,80
--------------------------------	--------------------------------

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Oskar Braatens veg 3, 7024 TRONDHEIM



Detaljering

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

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Oskar Braatens veg 3, 7024 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 13: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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 26: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 27: 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 28: 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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

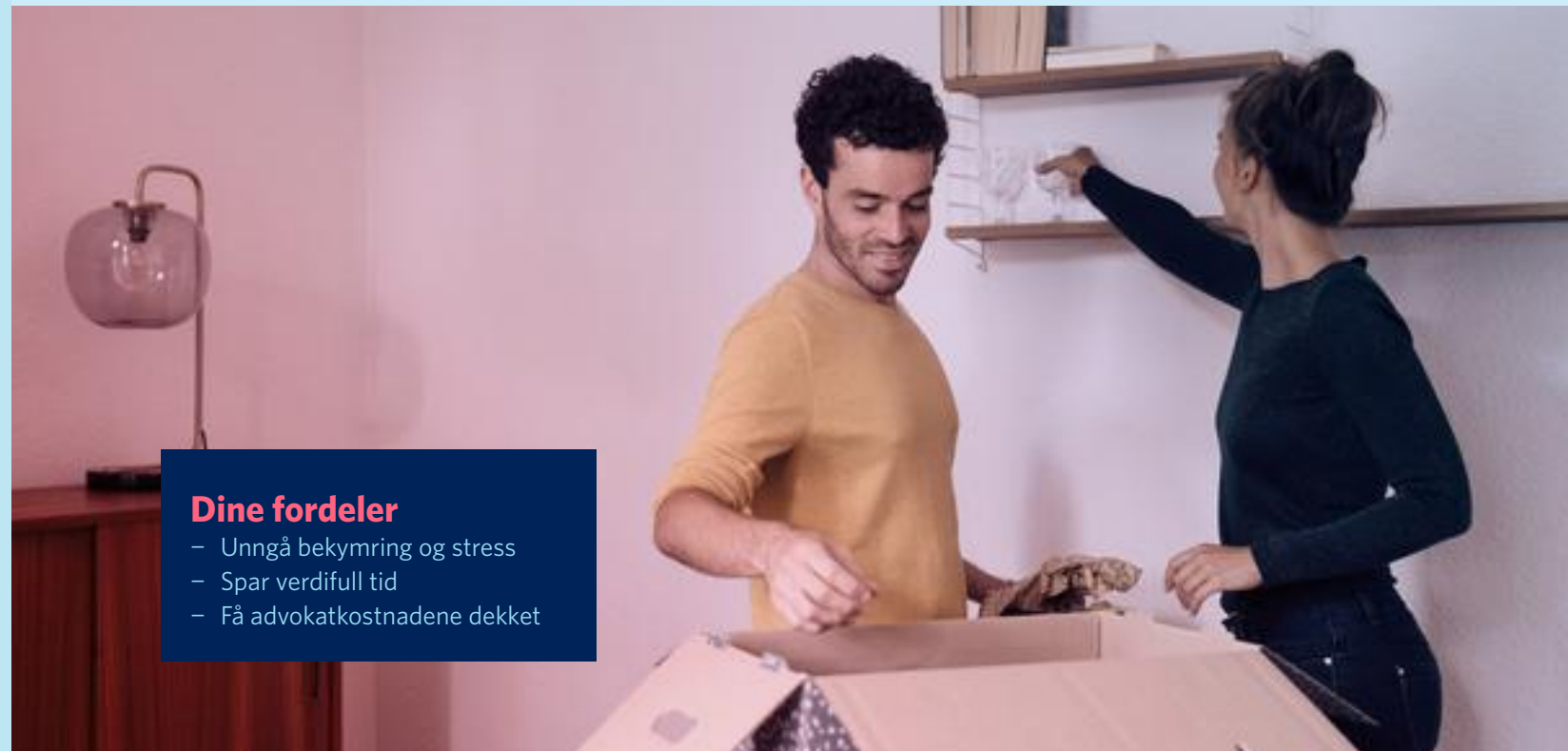
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

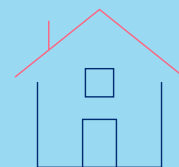
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Vedlegg



Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

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

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

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

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

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Oskar Braatens veg 3, 7024 TRONDHEIM. Gnr. 104, bnr. 254, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260412
Megler: Tore Resell, mobil: 97059222, e-post: tore@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Tore Resell

Daglig leder/Eiendomsmegler

MNEF

970 59 222

tore@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

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