

PROAKTIV

Flott familiebolig med
barnevennlig beliggenhet
nær marka



OLE NORDGAARDS VEG 14A



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

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: Ole Nordgaards veg 14A, 7049 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 80, bnr. 259, i Trondheim kommune

Prisantydning: 6.900.000,-

Omkostninger: 192.490,-

Totalpris: 7.092.490,-

Kommunale avgifter: 19.401,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1980

Rom/soverom: 4/3

BRA: 177 m²

BRA-i: 156 m²

BRA-e: 21 m²

Tomt: 280.3 m²

TBA: 28 m²

Energimerke: Energiklasse: D

Garasje/Parkering: Parkering på oppstillingsplass og i garasje.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	16	22	54
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
58	64	65	73
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
101	116		
Vedtekter	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”.

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”.

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”.

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveie i prosessen.”.

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”.

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stødig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”.

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”.

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”.

Navn Odd Arve Røed

”

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

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder
Mobil: 910 06 616
E-post: cap@proaktiv.no

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

VELKOMMEN TIL VISNING

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelser for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

Flott familiebolig med barnevennlig beliggenhet nær marka. Elbillader. Garasje plass. Solrik og skjermet uteplass.

På Steinan ligger Ole Nordgaards veg 14A i et veletablert og rolig boligområde med marka like i nærheten.

Her er det kort vei til flere lekeplasser og gode muligheter for turer og aktivitet, noe som gjør beliggenheten svært godt egnet for familieliv.

Eneboligen fra 1980 går over tre etasjer og byr på en innholdsrik planløsning, gode oppholdsrom og solrike uteområder.

Boligens fremste kvaliteter:

- Garasje plass i rekke og oppstillingsplass foran bolig
- Gjennomlys stue med vedovn og varmepumpe
- Kjøkkeninnredning fra HTH med rikelig lagringsplass
- Soverom samlokalisert i én etasje
- Stilrent bad fra 2020 med dobbel servant
- Praktiske kjellerarealer
- Vaskerom med god lagringsplass og dusjkabinett

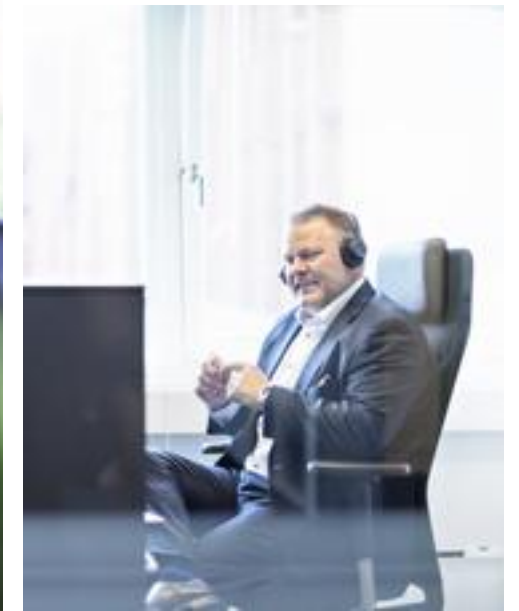
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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



STEINAN

Kommune: Trondheim / Område: STEINAN

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

Ole Nordgaards veg 14A ligger på Steinan i et rolig og veletablert boligområde. Her bor du tilbaketrukket fra byens mer hektiske områder, samtidig som sentrum og byens øvrige tilbud er innen behagelig rekkevidde.

En av beliggenhetens mest fremtredende kvaliteter er den umiddelbare nærheten til marka. Estenstadmarka ligger som en naturlig forlengelse av boligområdet og gir et stort spillerom for friluftsliv gjennom hele året. Her er det kort vei fra ytterdør til et omfattende nettverk av oppkjørte løyper, stier og friluftsområder som kan brukes året rundt. Her kan familien legge søndagsturen til Estenstadhytta, ta en tur til fots eller på sykkel, eller bruke de mange stiene og løypene til hverdagsmosjon. Om vinteren forvandles området til et populært skiterreng med preparerte løyper og lysløype.



OFFENTLIG TRANSPORT

Steinan Linje 43, 115	5 min 0.4 km
Lerkendal stasjon Linje R70	10 min 4.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 10.2 km
Trondheim Værnes	30 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Moholt Post i butikk	16 min 1.4 km
Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	18 min 1.5 km

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	20 min
Apotek 1 Moholt	16 min

SPORT

Nedre Steinan - KGB 5år Fotball	13 min 1.2 km
Dragvoll Aktivitetshall, squash	15 min 1.4 km
3T-Moholt	17 min
TrenHer Moholt	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Moholt	16 min
---------------------	--------



For de daglige innkjøpene er Moholt et naturlig handelspunkt. Her finner du flere dagligvarebutikker, med blant annet Rema 1000, Coop Extra, Meny og Kiwi, i tillegg til apotek, blomsterbutikk, Nille og flere treningskjeder.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger.

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

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.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnefamilien får en praktisk hverdag med kort vei til både barnehage og skole. Lohove barnehage, Bergheim barnehage og Dragvoll barnehage ligger alle innen gangavstand, mens Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole nås enkelt til fots eller på sykkel.

Skolekrets

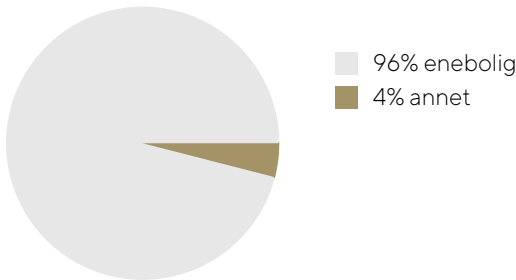
Eiendommen sogner til Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole.



Offentlig Kommunikasjon

Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig fra boligen. Nærmeste holdeplass "Steinan" ligger ca. 6 minutters gange unna, og betjenes av busslinje 43 med forbindelse til Voll Studentby. Herfra er det mulig å bytte videre til blant annet linje 3 mot Gløshaugen, linje 12 i retning Strindheim/Dragvoll og linje 14 mot Lerkendal/Brundalen. Fra Voll studentby er det også flybussforbindelse til Trondheim lufthavn.

BOLIGMASSE





Livet i Ole Nordgaards veg 14A

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.



”
"Gode solforhold, fredelig
og familievennlig."

Selger: Gunn Torill og Jarle

Når kjøpte dere boligen?

Mai 1989.

Hva var avgjørende for at dere valgte å bosette dere her?

Fint oppvekstområde for barna, nærhet til skog og mark. God skolekrets. Landlig, men ikke for langt unna bysentrum. Veldig trivelig nabolag med god gammeldags dugnadsånd når noe skal gjøres med fellesarealene.

Hvorfor skal dere flytte/selge?

Barna er voksne og har flyttet ut for lenge siden. Det er riktig tid for oss å flytte over til leilighet nå. Vi reiser en del og da er det fint å slippe å planlegge/skaffe hjelp til stell av hus og hage.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen?

Planløsningen (særlig etter at vi åpnet opp mellom kjøkken og stue i 2010), fin størrelse på soverom, kjellerstue og innvendig bod. Kjøkken med god benkeplass og praktiske løsninger. God varme og hygge fra peisovn når høst- og vinterkveldene kommer. Godt innslipp av lys uten gjenboere/innsyn fra naboer. Fin uteplass vendt mot sør. Kryploft med takluke/stige – ypperlig plass for lagring av kofferter, sesongpregede klær og ting og tang mv.

Hva kommer dere til å savne mest?

Kjøkkenet med god plass og nærheten til peisovnen, badet med høy standard, god lagringsplass både inne og i garasje og utebod. Egen parkering foran huset m/lademulighet. Det åpne og trygge nærområdet med veletablerte lekeplasser og flott turterreng.



Hva har dere likt best med området?

Det er de tingene vi kommer til å savne mest, se ovenfor – det trygge, gode og veletablerte nærområdet, barnevennlig, eget solrikt uteareal, nærheten til skog og mark kombinert med god bussforbindelse til sentrum – landlig men også relativt bynært.

Hvordan er naboene?

Meget trivelig nabolag, stabilt og fin miks av vel etablerte og «nye» barnefamilier. Våre nærmeste naboer er svært hyggelige og hjelpsomme.

Hvordan er solforholdene?

Stuesiden med terrasse er vendt mot sør. Gode solforhold fra tidlig formiddag til kveld. Motorisert markise (markiseduk bør byttes ut nå) gir fin mulighet for å finne riktig balanse mellom direkte sol og beskyttelse fra solen.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter – skispor rett utenfor baksiden av huset med kort vei til lysløype. Skiene kan stå på trappa – skituren starter der når snøforholdene tillater det. Fint dyreliv her i skogkanten – både elg og rådyr kan streife innom. Vår- fint å se naturen/trærne våkne til nytt liv, og ikke minst høre fuglekvitringen utover våren. Turer i marka for å nyte overgangen mellom vinter og vår – det klukker i bekkene og hvitveisen spirer – godt for både kropp og sjel å gå turer i marka og oppleve dette. Sommer – det blir mer liv og røre i nabolaget, barna inntar lekeplassene og det er godt å kjenne sola varmer. Fine muligheter for sykkelturen i området. Videre er det etablert bademulighet i Tømmerholtdammen oppe i marka, ca 20 – 25 min å gå, men også mulig å sykle dit. Høst – fine muligheter til å høste både bær og sopp i skogen. Høstens farger vises godt her oppe i skogkanten – vakkert.

Er det noe annet dere vil trekke frem med eiendommen?

Stille og fredelig område, bynært (sykler til jobb i sentrum, ca 15 min – noe lengre tid på hjemveien) flott område for barnas oppvekst, trygt for barna å være ute her, lite trafikk.

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 OLE NORDGAARDS VEG 14A

Bilen parkerer du på oppstillingsplassen foran boligen eller i
garasjerekken rett bortenfor.

Tomtestørrelse
280,30 m²

Byggemåte
Eneboliger oppført med grunnmur i støpt betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med
liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater.
Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

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

TGO: 2
TG1: 24
TG2: 6
TG3: 1
TGIU: 2

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn
TG settes siden det er større planhetsavvik i boligen grunnet
setninger i grunn. Største avvik måles på stue til over 10 cm.
Det er ikke registrert svikt i bærende konstruksjoner ved
observasjon av synlige gulvoverflater. Selger opplyser at
forhold har vært stabile og at dette er tilfelle for flere boliger i
området. Ikke vurdert med behov for strakstiltak.

Utbedring av avvik vil kreve oppretting av flere gulv, noe som
ikke vil være økonomisk rasjonelt på dette tidspunktet.
Kostnadsestimat for oppretting av innvendige gulvflater er kr
200 000 - 500 000.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører
Vinduer fra byggeår har generell aldersslitasje. Det registreres
en glassrute med sprekk ved inngangsparti. Isolerglass fra
byggeår har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker.
Det vil være påregnelig med utbygginger av eldre vinduer i
tiden som kommer fremfor generelt vedlikehold. Vinduer
vurderes å opprettholde sin funksjon i dag.

Taktekking
Undertak har nådd en alder som gjør fremtidig funksjon
usikker. Det bemerkes at taket kun er innsisert fra bakkenivå da
stige ikke var reist på befaringstidspunktet. Ikke vurdert med
behov for strakstiltak. En fremtidig rens av takflater er
påregnelig.

Avløpsrør
Avløp i ABS-plast. Eldre deler av avløp har nådd en alder hvor
det er større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert
med behov for strakstiltak da anlegget fungerer i dag.

Vannledninger
Eldre deler av vannledninger har nådd en alder hvor det vil
være større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert
med behov for strakstiltak da anlegget fungerer i dag.
Stoppekran er plassert på vaskerom/bad i kjeller.





Rørskap er plassert på badet i 2. etasje.

Vaskerom (fallforhold)
Det er fall til sluk men dette er mindre enn referansenivået.

Vaskerom (membran, tettesjikt og sluk)
Baderomsplater bærer preg av ufagmessig utførelse i våtsone eller er ikke etablert. Tettesjikt har nådd en alder hvor funksjon er usikker i tiden som kommer. Utbedring av avvik må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet. Fortsatt bruk av dusjkabinett anses som en nødvendighet frem til da.

Bygningsdeler med TG-IU

Skorstein over tak
Skorstein er ikke vurdert over tak på grunn av manglende adkomstmulighet.

Vaskerom (hulltaking/fuktmåling)
Hulltaking vurderes som unødvendig da overflater som vil være utsatt for bruksvann grenser mot grunnmur.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- (1) Det er ikke tilfredsstillende rømning fra opphold i kjeller.
- (2) Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot gangareal.
- (3) Rekkverk måles til 90 cm. Dagens krav er 100 cm.
- (4) Mellomrom i rekkverkspiler og mellom trinn er over 10 cm. Det er ikke etablert håndløper.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Fredrik Johnsen (befaringsdato: Torsdag, 10. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
"2010: Tilbakeslag i sluk av overvann/kloakk i vaskerom i kjeller. Forsikringssak, utbedret, herunder lagt nye rør utenfor boligen og inn i felles rørsystem for flere av boligene i husrekken."

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
"2020: Bad i andre etasje revet. Bygd opp nytt og oppgradert baderom. Vannrør lagt som rør i rør fra bad i andre etasje og ned til vaskerom i kjeller. Varmtvannsbereder i vaskerom byttet ut ved samme anledning."

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
"2007: Lagt nytt tak på huset og overbygg over inngangsparti. Byttet vinduer i andre etasje."

Er det utført arbeid med drenering?
"2000: Usikker på årstall, ble utført enten mot slutten av 90-tallet eller tidlig 2000-tallet av firma Graver AS, Leinstrand. Har ikke klart å finne igjen dokumentasjon/faktura e.l."

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
"2020: Sikringsskap byttet ut i forbindelse med bygging av nytt bad mv. i 2020. Proff Elektro AS (via vår avtalepart, Comfort, Badhuset). Installert elbillader på husvegg i 2023, Aalmo AS."

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
"2010: Utvendig graving inn til eiendommen og i fellesareal for huseierlaget i forbindelse med utbedring av avløpsrørene. Usikker på hvilket firma. Arbeidet ble utført som ledd i forsikringssak i regi av huseierlaget (feilen som medførte tilbakeslag var i det felles rørsystemet utenfor vår eiendom."

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
"2010: Ventilasjonsvifte på taket ble byttet ut i 2010. Ventilasjonsrør går fra vaskerom i kjeller til toalett i første etasje og deretter opp på taket. Rør fra kjøkkenvifte ble blendet av ifm. med utskifting av kjøkken i 2010 og erstattet med ny vifte med direkte utblåsing via yttervegg. Arbeidet ble utført av nevø som er utdannet elektriker - fagmessig utført."

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
"Skjevhet i huset. Ingen sprekker eller setningsskader. Ingen tiltak."

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
"Byttet ut murt peis med ny peisovn i 2010."

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
"Råte i et "stag" i takutbygget over inngangsparti. Staget byttet ut. Tak og takkonstruksjon på garasje (del av fellesgarasje) byttet ut på grunn av begynnende lekkasjer, mener det var ca. 2016 - 2018."

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
"Kjellerrom var delvis isolert da vi overtok i 1989. Fullførte isolering og kledning og tok i bruk rommene som oppholdsrom og bod."

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
"Det har vært en planprosess og planer for etablering av bussholdeplass i tilknytning til snuplass på baksiden (sørsiden) av huset. Huseierlaget og eiendommene nærmest det aktuelle området (herunder vår) var parter i saken. Fylkeskommunen har ikke iverksatt noe arbeid for etablering av holdeplass."

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass og i garasje.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

På Steinan ligger denne innholdsrike eneboligen fra 1980, i et rolig og veletablert boligområde med marka som nærmeste nabo. Her er det kort vei til flere lekeplasser og gode muligheter for turer og aktivitet, noe som gjør beliggenheten svært godt egnet for familieliv.

Ved adkomst til eiendommen er det parkeringsmulighet på egen tomt. Oppstillingsplassen foran inngangspartiet ble planert og steinlagt i 2016. Det er montert elbillader på husveggen, og garasjen er klargjort for montering av lader.

Velkommen inn!

Innenfor døren møtes du av et mindre vindfang som leder videre inn til et romslig gangareal. Herfra er det trappeløp til øvrige etasjer, gode oppbevaringsmuligheter samt praktisk tilgang til toalettrom.

Videre åpner boligen seg mot et lyst og innbydende oppholdsrom. Oppholdsrommet har naturlige soner for møblering og fint gjennomlys fra to sider av rommet. For de som setter pris på stemning og kos, er det etablert peis (2010) i stuen. I tillegg er det installert varmepumpe (2024) som bidrar til effektiv oppvarming gjennom året.

Kjøkkenet, som var nytt i 2010, har en tidløs innredning fra HTH med profilerte fronter. Det er rikelig med lagringsplass i over- og underskap samt gode arbeidsflater. Hvitevarer medfølger.

Egen soveromsavdeling

Trappen fra gangen leder videre opp til boligens andre etasje, som er viet til soverom og bad. Her finner du tre soverom på henholdsvis 7 kvm, 11 kvm og 11 kvm. Den samlede plasseringen gir en tydelig soveromsavdeling, samtidig som rommene er skjermet fra de sosiale arealene i etasjen under. Det romslige badet ble oppgradert i 2020 og har et stilrent uttrykk med store fliser på gulv og vegger. Badet har en stor baderomsinnredning med dobbel servant, romslige skuffer og praktiske hyller for ytterligere oppbevaringsmuligheter. I tillegg er det etablert en romslig dusjnise og toalett. God belysning fra downlights i himling og integrert lys i speil.

I tillegg har etasjen en egen garderobe som gir ekstra oppbevaringsplass.

Praktiske kjellerarealer

Kjelleren tilfører boligen verdifullt areal til oppbevaring, vask og øvrig bruk. Her finner du en bod på ca. 6,5 kvm, vaskerom samt rom benevnt som kontor og kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at rommene benevnt som kontor og kjellerstue opprinnelig er bodareal og ikke er omsøkt som rom for varig opphold.





Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

1. etasje
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 21 kvm
Total BRA: 75 kvm

2. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 28 kvm

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 i 2. etasje er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal). Gulvarealet i 2. etasje er målt til 54 kvm.

Oppvarming

- Elektrisk
- Vedfyring
- Varmepumpe

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 20 000 kWh. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.



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

ca. 2000: Oppgradert drenering
 2007: Utskiftning av tak, renner og nedløp samt vinduer i 2. etg
 2010: Oppgradert 1. etg, bl.a. med nytt kjøkken og montering av peisovn, oppgradert vaskerom (membran/sluk i gulv)
 2016: Planert og steinlagt oppstillingsplass for bil v/inngangsparti
 2020: Oppgradert bad, ny vvb, frostsikret utekran
 2023: Montert elbillader på husvegg
 2024: Montert varmepumpe (gulvmodell)
 2025: Ny utebod









HTH KJØKKEN FRA 2010

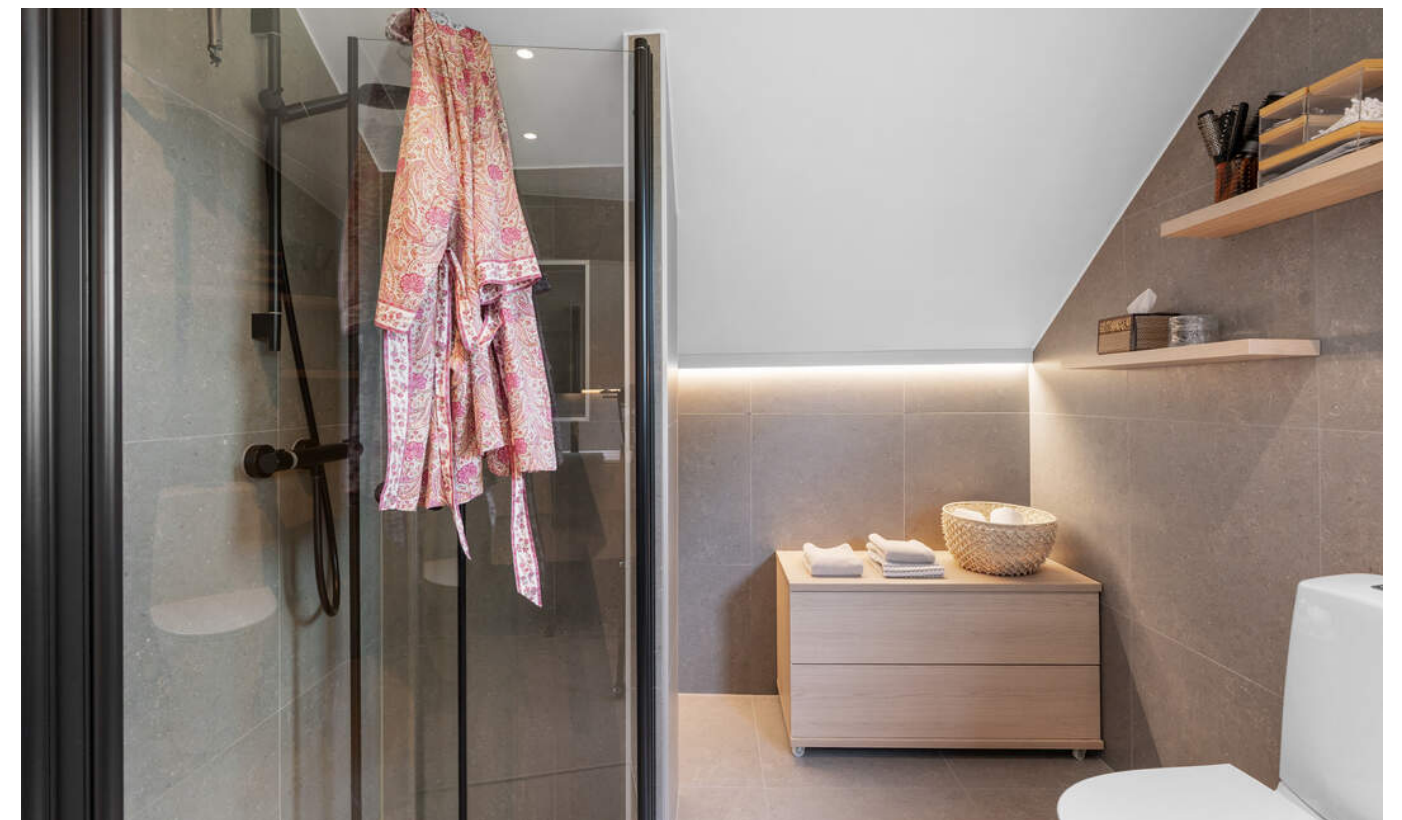
Kjøkkenet har rikelig med oppbevaringsplass i over- og underskap, samt gode arbeidsflater. Som samlingspunkt er det etablert en smart barløsning med mot kjøkkenet, perfekt til måltider og samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes.





STILRENT BAD FRA 2020

Badet har et stilrent uttrykk med store fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med en baderomsinnredning med dobbel servant og romslige skuffer. God belysning fra downlights i himling og integrert lys i speil.









2. etasje rommer en garderobe på 4,5
kvm som gir ekstra
oppbevaringsplass.



PRAKTISKE KJELLERAREAL

Etasjen rommer to rom som er tatt i bruk som kontor og
kjellerstue. Rommene er opprinnelig godkjent som bodareal.
Det er ikke søkt om bruksendring.



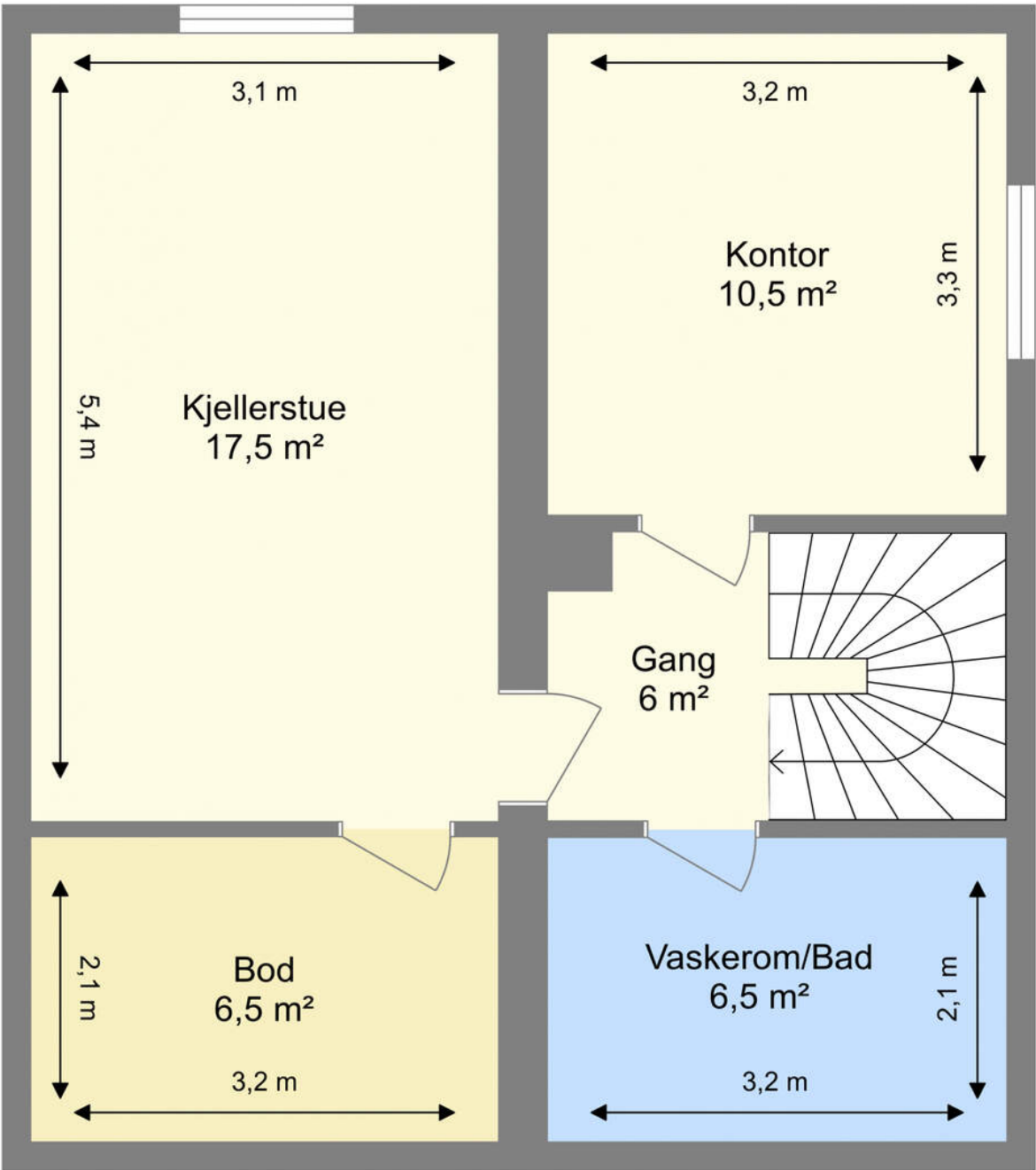






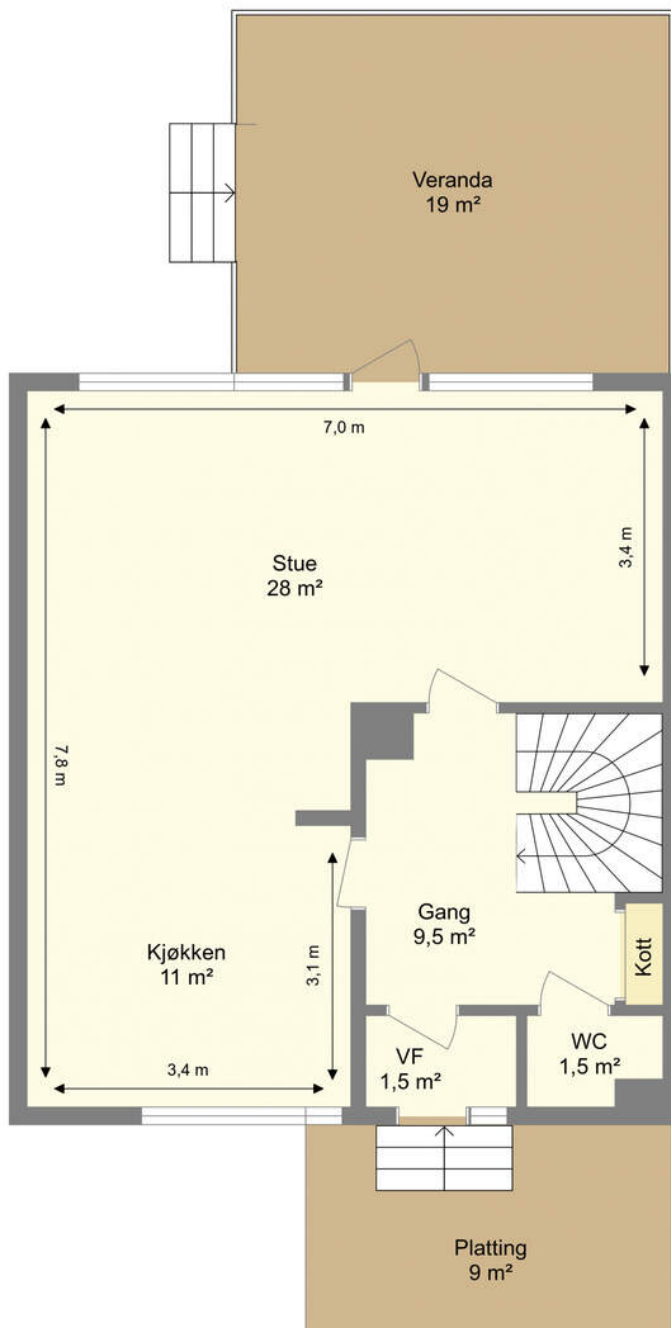
PLANTEGNINGER

Ole Nordgaards veg 14A
Kjeller



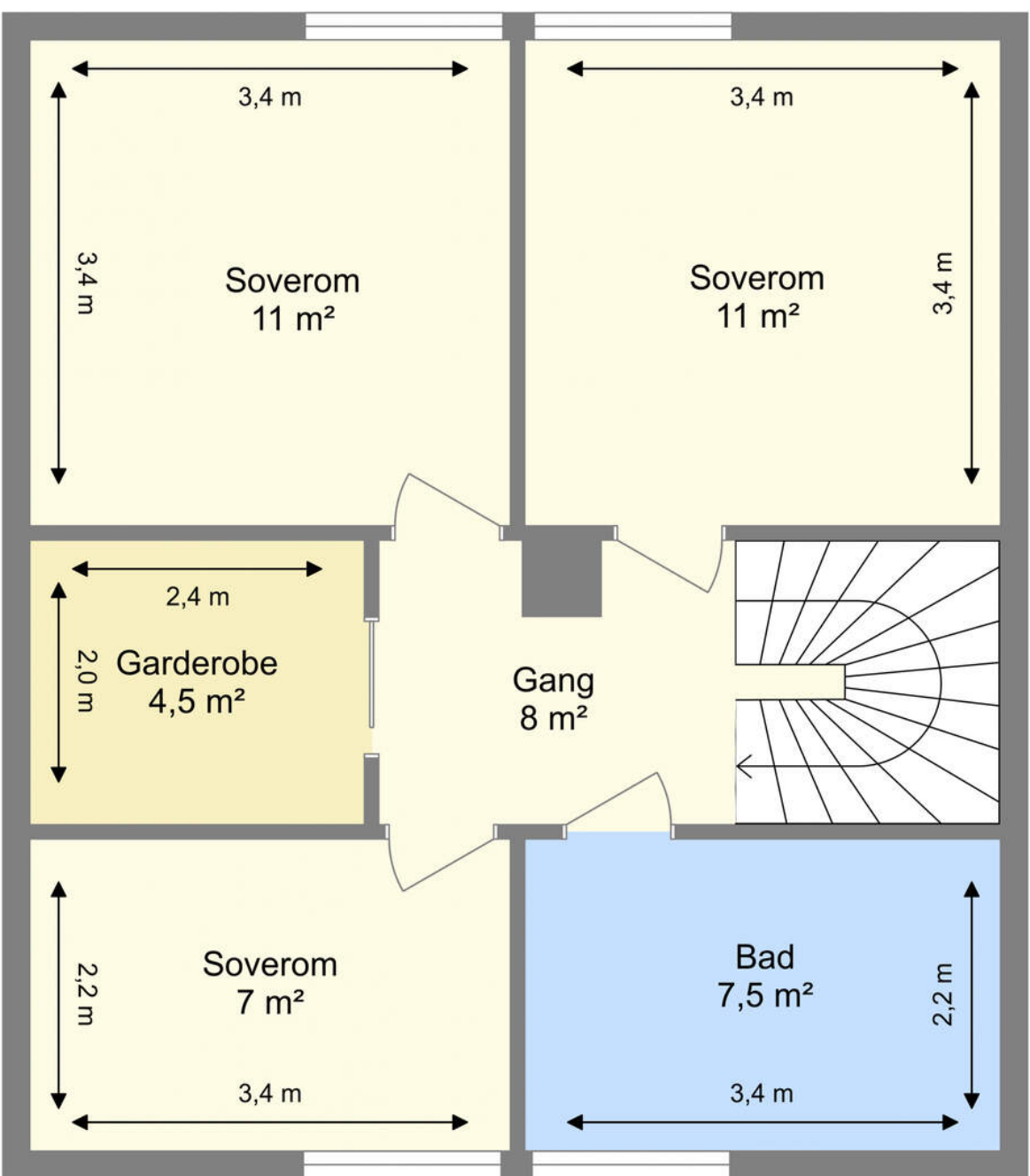
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Ole Nordgaards veg 14A
1. Etasje



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

Ole Nordgaards veg 14A
2. Etasje



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

Regnskapet per 31. desember 2025 viser et årsresultat på kr 338 354,- og disponible midler på kr 2 997 094,-, hvorav 2 188 536 gjelder vedlikeholdsavsetning.

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

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter
Påregnelige faste kostnader for denne boligen vil være kommunale avgifter, forsikring, strøm, tv/internett og velforeningskostnad.

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:
- Kommunale avgifter kr 19 401,-
- Forsikring kr 10 050,- (Gjensidige)
- Strøm kr 20 500,-
- Tv/internett kr 9 600,- (Telia, 500/500 Mbps)
- Velforeningskostnad kr 16 044,- (inkl. strøm i garasje)

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eneboligen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes at kjellerstue og kontor er etablert på opprinnelig bodareal. Bruksendring fra tilleggsdel (bod) til rom for varig opphold (stue/soverom) er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det gjøres også oppmerksom på at boden i eiendommens sørøstre hjørne ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen.

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

20.12.1985 - Dokumentnr: 33912
Tidligere overdragelse av eiendommen. Det fremkommer av skjøtet at daværende kjøper og hans rettsetterfølger skal være andelseier i Steinan Huseierlag A/L, og har vedtatt som bindende for seg de vedtekter som er fastsatt for Huseierlaget, eventuelt med de endringer som senere blir vedtatt.

21.01.1986 - Dokumentnummer: 2344
Som sikkerhet for den enkelte andelseiers forpliktelser skal det utstedes og tinglyses en pantobligasjon, stor kr 20 000, til Huseierlaget. Obligasjonen vedtar og står tilbake for andre heftelser i eiendommen med inntil 85% av lånetakst. Ved mislighold av forpliktelser, vil pantobligasjonen tjene som grunnlag for tvangsauksjon over den enkelte eiendom.

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r0005d stadfestet 16. august 1979. Reguleringsformålet er bolig.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN
Tomtestørrelse 280,30 m²
ØKONOMI
Forretningsfører Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Forsikring Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA-49 Polisenummer 90j322824
Formuesverdi primær 1.624.429,- for 2024
Formuesverdi sekundær 6.497.717,- for 2024
Info kommunale avgifter De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.
Kommunale avgifter 19.401,-

Velforening
Eiendommen er pliktig medlem av Steinan Huseierlag SA, som består av 66 huseiere tilknyttet eiendommene som tidligere utgjorde Steinan borettslag. Huseierlaget har ansvar for drift og ordinært vedlikehold av felles eiendom og felles anlegg.

Det innkreves månedlig velforeningskontingent forskuddsvis. Kontingenten utgjør kr 1 337,- per måned (inkludert garasje). For eiendommer med elbillading kommer en systemavgift på kr 89,- per måned i tillegg. Kontingenten dekker blant annet avsetning til vedlikehold, brøyting, forretningsførsel samt drifts- og serviceavtaler.

Huseierlaget har gjennomført arbeider knyttet til vann- og avløpsanlegget i 2024/2025. Arbeidene er i hovedsak gjennomført som planlagt, men det gjenstår enkelte arbeider. Styret skal se nærmere på ulike muligheter for hvordan vann og avløp skal håndteres fremover, både med tanke på flushkum, lukkede kummer for å unngå skadedyr og behov for ny styring av pumpekum som begynner å bli gammelt. Styreleder opplyser at en eventuell videre utbedring av VA-anlegg primært vil finansieres fra vedlikeholdsfondet.

På årsmøtet ble det også vedtatt å opprette en lekeplassgruppe bestående av 2-4 medlemmer. Gruppen har fått en økonomisk ramme på kr 350 000,- til utbedring og vedlikehold av lekeplassene over en periode på tre år. Det fremkommer også av årsmøte at styret har fått anbefaling fra skadedyrselskap om å øke frekvensen på åteutlegging. Dette på bakgrunn av økt omfang av skadedyr i området.

Det gjøres oppmerksom på vedtatt detaljregulering for deler av Steintrøvegen, plan r20140048. Planområdet grenser til eiendommen i sør. Formålet med planen var å legge til rette for endestasjon for buss, med snu- og holdeplass samt hvilebod for bussjåførene. Planen har vært omstridt og ble påklaget og senere behandlet i domstolene. Tingretten fant i sin behandling at reguleringsplanen var ugyldig. Saken ble deretter anket til Frostating lagmannsrett, som i 2020 kom til at planen var gyldig og ga Trondheim kommune medhold. Reguleringsplanen er således fortsatt gjeldende.

r20190030 - Strindmarka næranlegg
Hensikten med planforlaget er å legge til rette for å etablere ny skistadion, med stadionbygg, nye løyper, skilek og parkering, samt en adkomstløype fra Lohove. I tillegg vil planforlaget bidra til å sikre dagens turveger og skiløypetraseer for friluftslivet.

r20250013- Steinanvegen 66
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av boliger. Eksisterende bebyggelse er planlagt revet, og det tenkes oppført flere nye boligbygg på eiendommen. Endelig utbyggingsløsning er ikke valgt enda, men sannsynligvis vil det være mest aktuelt med konsentrert boligbebyggelse i 2. etasjer. Antallet boenheter vil nok ligge rundt 10 stk. Foreløpig mulighetsstudie viser et forslag med 10 boenheter fordelt på 5 stk. tomannsboliger.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei (eies av Steinar Huseierlag) med felles vedlikeholdsansvar. 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.

Legalpant

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 900 000,00 (Prisantydning)

6 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
172 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

173 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
192 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 073 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 092 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen 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

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.

Det gjøres oppmerksom på at følgende medfølger:
- alle taklamper
- alle garderobeskap
- innredning i walk-in-garderobe
- hylleseksjoner i bod og på disp. rom i kjeller

Det er mulig å overta spisestue- og salongmøbler på stue for en rimelig pris.

Eier

Gunn Torill Wikdahl
Jarle Wikdahl

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 0,95 % av salgssum. Estimert provisjon kr 65 550.

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 10 000, 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 (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 6 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 524, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport kr 20 943,75

Sum vederlag kr 136 990
Sum utlegg og andre utgifter kr 31 313
Totalt kostnadsoverslag kr 168 302

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: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
21.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Ole Nordgaards veg 14A, 7049 TRONDHEIM

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ole Nordgaards veg 14A

Postadresse

Ole Nordgaards veg 14A

Enhetsnummer

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?

Mai 1989

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.

Fra vi kjøpte den i mai 1989. Bor fortsatt i boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 90j322824

Informasjon om selger

Selger

Wikdahl, Jarle

Selger

Wikdahl, Gunn Torill

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2010, tilbakeslag i sluk av overvann/kloakk i vaskerom i kjeller. Forsikringssak, utbedret, herunder lagt nye rør utenfor boligen og inn i felles rørsystem for flere av boligene i husrekken.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2020

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad i andre etasje revet. Bygd opp nytt og oppgradert baderom. Vannrør lagt som rør i rør fra bad i andre etasje og ned til vaskerom i kjeller. Varmtvannsbereder i vaskerom byttet ut ved samme anledning.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Comfort Badhuset v/Torbjørn Soderlind

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2007

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Lagt nytt tak på huset og overbygg over inngangsparti. Byttet vinduer i andre etasje.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tomrermester Amstein Sorgård AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2000

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Usikker på årstall, ble utført enten mot slutten av 90- tallet eller tidlig 2000 -tallet av firma Graver AS, Leinstrand. Har ikke klart å finne igjen dokumentasjon/faktura e.l.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Graver AS

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



10.1.2

Årstall
2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sikringsskap byttet ut i forbindelse med bygging av nytt bad m/v i 2020. Proff Elektro AS (via vår avtalepart, Comfort, Badhuset). Installert elbil lader på husvegg i 2023, Aalmo AS.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Proff Elektro AS og Aalmo AS

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

Tilbakeslag avlopsrør i 2010, viser til beskrivelse under våtrom (vaskerom i kjeller)

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2010

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvendig graving inn til eiendommen og i fellesareal for huseierlaget i forbindelse med utbedring av avlopsrørene. Usikker på hvilket firma. Arbeidet ble utført som ledd i forsikringsak i regi av huseierlaget (feilen som medførte tilbakeslag var i det felles rørsystemet utenfor vår eiendom.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Huseierlaget

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

Vedlegg

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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2010

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ventilasjonsvifte på taket ble byttet ut i 2010. Ventilasjonsrør går fra vaskerom i kjeller til toalett i første etasje og deretter opp på taket. Rør fra kjøkkenvifte ble blendet av ifm med utskifting av kjøkken i 2010 og erstattet med ny vifte med direkte utblåsing via yttervegg. Arbeidet ble utført av nevo som er utdannet elektriker - fagmessig utført.

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2024

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert varmepumpe (luft til luft)

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tronder service

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Skjevhet i huset. Ingen sprekker eller setningsskader. Ingen tiltak.

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet ut murt peis med ny peisovn i 2010.

Side 5

68

OLE NORDGAARDS VEG 14A

PROAKTIV.NO

69



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

Beskriv omfanget

Råte i et "stag" i takutbygget over inngangsparti. Staget byttet ut.

Tak og takkonstruksjon på garasje (del av fellesgarasje) byttet ut på grunn av begynnende lekkasjer, mener det var ca 2016 - 2018.

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

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

30+

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kjellerrom var delvis isolert da vi overtok i 1989. fullførte isolering og kledning og tok i bruk rommene som oppholdsrom og bod.

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja☒ Nei☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv nærmere hvilke forhold

Det har vært en planprosess og planer for etablering av bussholdeplass i tilknytning til snuplass på baksiden (sorsiden) av huset. Huseierlaget og eiendommene nærmest det aktuelle området (herunder vår) var parter i saken. Fylkeskommunen har ikke iverksatt noe arbeid for etablering av holdeplass.

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 71179085

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Gunn Torill Wikdahl	2026-09-10	Jarle Wikdahl	2026-09-09
Identification		Identification	
 Gunn Torill Wikdahl		 Jarle Wikdahl	

Ole Nordgaards veg 14A 7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1980
Hovedbygg BRA:	156 m ²
Hovedbygg BRA-i:	156 m ²
Sum alle bygg BRA:	177 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	156 m ²
Rapportdato:	10.9.2026 (Gyldig til 10.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	24	6	1	2

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt 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 (hvitevarer, 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/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg
På generelt grunnlag så anbefales anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	- tg 3 settes siden det er større planhetsavvik i boligen grunnet setninger i grunn. Selger opplyser at forhold har vært stabile og at dette er tilfelle for flere boliger i området.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- vinduer fra byggeår har generell aldersslitasje. Det registreres en glassrute med sprekke ved inngangsparti. Isolerglass fra byggeår har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker.
Taktekking	- tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Avløpsrør	- eldre deler av avløp har nådd en alder hvor det større risiko for skader i tiden som kommer.
Vannledninger	- eldre deler av vannledninger har nådd en alder hvor det større risiko for skader i tiden som kommer.
Våtrom: Vaskerom/bad kjeller. - Fallforhold	- det er fall til sluk men dette er mindre enn referansenivået.
Våtrom: Vaskerom/bad kjeller. - Membran, tettesjikt og sluk	- baderomsplater bærer preg av ufagmessig utførelse i våtsone eller er ikke etablert. Tettesjikt har nådd en alder hvor funksjon er usikker i tiden som kommer.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorstein er ikke vurdert over tak på grunn av manglende adkomstmulighet.
Våtrom: Vaskerom/bad kjeller. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- hulltaking vurderes som unødvendig da overflater som vil være utsatt for bruksvann grenser mot grunnmur.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
Det er etablert kjellerstue og kontorrom i kjeller uten at dette er omsøkt til kommunen.
Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ikke FA eller MB.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde
Det er ikke tilfredstillende rømning fra oppholdsrom i kjeller.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Mellomrom i rekkverkspiler og mellom trinn er over 10 cm. Det er ikke etablert håndløper.
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk måles til 90 cm. Dagens krav er 100 cm.
Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot gangarel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.9.2026	10.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	WIKDAHL JARLE	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	WIKDAHL GUNN TORILL	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Fredrik Johnsen	Telefon:	91132028
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	fj@tft.no
Tittel:	Takstmann	Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		
			

Informasjon om boligen

Adresse:	Ole Nordgaards veg 14A, 7049 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	80	Bruksnr:	259	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1980					
Boligtype:	Bolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eneboliger oppført med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

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	156	156	0	0	28
Fellesgarasje.	16	0	16	0	0
Utvendig bod.	5	0	5	0	0
Totalt m²	177	156	21	0	28

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	54 Vindfang, gang, toalettrom og stue/kjøkken.	0	0	28
2. etasje	51	51 Gang, bad, garderobe og 3 soverom.	0	0	0
Kjeller	51	51 Gang, bad, kontor, kjellerstue og bod.	0	0	0
Totalt m²	156	156	0	0	28

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	54	51	3
Totalt m²	54	51	3

Bygning: Fellesgarasje.

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16 Garasje.	-	-
Totalt m²	16	0	16	0	0

Bygning: Utvendig bod.

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5 Bod.	-	-
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

Boligen disponerer garasjeplass i felles garasjerekke. Denne er ikke videre vurdert da bygget anses som fellesareal. Areal er opplyst i arealoppsettet.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er etablert kjellerstue og kontorrom i kjeller uten at dette er omsøkt til kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke FA eller MB.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke tilfredstillende rømning fra oppholdsrom i kjeller.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Mellomrom i rekkverkspiler og mellom trinn er over 10 cm. Det er ikke etablert håndløper.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk måles til 90 cm. Dagens krav er 100 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot gangarel.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.2 Grunnmur og fundamentTG-1

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Oppsummering	TG-1
Ved kontroll at synlige deler på betonggrunnmur så registreres det ikke vesentlige sprekker eller riss.	

6.3 Fuktsikring og drenering

TG-1

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Selger opplyser at drenering er oppgradert rundt 2000. Nøyaktig tidspunkt er uvisst.
Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert tegn til svekkelser ved stikkkontroll ved hulltaking i kjeller.	

6.4 Rom under terreng

TG-1

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja
Beskrivelse av hulltakingen:	Kjellerstue.
Type rom under terreng	Innredet
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Selger opplyser at kjeller primært er innredet i 2010.
Er dette en risikokonstruksjon?	Ja
Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder.	
Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert vesentlige fuktverdier ved hulltaking i kjellerstue.	

6.5 Terrengforhold

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen vurderes ikke å være spesielt utsatt for ansamlinger av overflatevann.	

6.6 Yttervegg og fasade

TG-1

Type fasade/kledning	Liggende kledning
Oppsummering	TG-1
Fasader fremstår med normal aldersslitasje. Det registreres tilfredstillende avstand mellom lekt og panel slik at gnagersikring og lufting vurderes å være tilfredstillende.	

6.7 Vinduer og dører

TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Selger opplyser at vindu i 2. etasje er byttet i 2007. Verandadør fra 2009. Ytterdør er byttet etter byggeår.
Registrerte avvik	Vinduer fra byggeår har generell aldersslitasje. Det registreres en glassrute med sprekk ved inngangsparti. Isolerglass fra byggeår har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker.
Oppsummering	TG-2
Vinduer fra byggeår har generell aldersslitasje. Det registreres en glassrute med sprekk ved inngangsparti. Isolerglass fra byggeår har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Det vil være påregnelig med utbyttinger av eldre vinduer i tiden som kommer fremfor generelt vedlikehold. Vinduer vurderes å opprettholde sin funksjon idag.	



Sprukken glassrute

6.8 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Annet
Veranda	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering	TG-1
Veranda i malte treflater fremstår i bruksmessig stand.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon	Kryploft
-------------------	----------

Beskrivelse	
Det er etablert isolert kryploft.	
Oppsummering	TG-1
Det ble bemerket skade på dampsperre ved befaring. Selger opplyser å ha utbedret dette i ettertid.	

6.10 Taktekking	TG-2
Type tekking	Metallplater
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Selger opplyser at taktekking og undertak er byttet i 2007.
Registrerte avvik	Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Oppsummering	TG-2
Undertak har nådd en alder som gjør fremtidig funksjon usikker. Det bemerkes at taket kun er inspisert fra bakkenivå da stige ikke var reist på befaringstidspunktet. Ikke vurdert med behov for strakstiltak. En fremtidig rens av takflater er påregnelig.	

6.11 Renner og nedløp	TG-1
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Selger opplyser at renner og nedløp er byttet i forbindelse med oppgradering av taktekking i 2007.
Oppsummering	TG-1
Ingen avvik registrert ved enkel kontroll fra bakkenivå.	

6.12 Skorstein over tak	TG-IU
Oppsummering	TG-IU
Skorstein er ikke vurdert over tak på grunn av manglende adkomstmulighet.	

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-1
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Det er utført tilsyn for over 5 år siden uten avvik.	
Type pipe	Elementpipe
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ingen avvik registrert.	

6.14 Kjøkken	
Overflater og innredning	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Selger opplyser at kjøkken er oppgradert i 2010.
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Innredningen fremstår i bruksmessig stand med normal bruksslitasje.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk fungert ved enkel test.	

6.15 Innvendig trapp	TG-1
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Tretrapp fra byggeår fremstår med normal aldersslitasje.	

6.16 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering toalettrom/innredning	TG-1
Det ble oppdaget lekkasje på sisterne ved befaring. Selger opplyser å ha utbedret dette i ettertid.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test med papir.	

6.17 Etasjeskille og gulv på grunnTG-3

Type	Trebjelkelag
Registrerte avvik	tg 3 settes siden det er større planhetsavvik i boligen grunnet setninger i grunn. Selger opplyser at forhold har vært stabile og at dette er tilfelle for flere boliger i området.
Oppsummering	TG-3
TG 3 settes siden det er større planhetsavvik i boligen grunnet setninger i grunn. Største avvik måles på stue til over 10 cm Det er ikke registrert svikt i bærende konstruksjoner ved observasjon av synlige gulvoverflater. Selger opplyser at forhold har vært stabile og at dette er tilfelle for flere boliger i området. Ikke vurdert med behov for strakstiltak. Utbedring av avvik vil kreve oppretting av flere gulv, noe som ikke vil være økonomisk rasjonelt på dette tidspunktet.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000
Utbedringskostnad er vurdert for oppretting av innvendige gulvflater.	

6.18 AvløpsrørTG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av våtrom og kjøkken.

Registrerte avvik	eldre deler av avløp har nådd en alder hvor det større risiko for skader i tiden som kommer.
Oppsummering	TG-2
Avløp i ABS-plast. Eldre deler av avløp har nådd en alder hvor det større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da anlegget fungerer idag.	

6.19 VannledningerTG-2

Type vannledninger	Kobber, Plast (rør i rør)
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av våtrom og kjøkken. Det er etablert rør i rør system til bad i 2. etasje.
Registrerte avvik	eldre deler av vannledninger har nådd en alder hvor det større risiko for skader i tiden som kommer.
Oppsummering	TG-2
Eldre deler av vannledninger har nådd en alder hvor det større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da anlegget fungerer idag. Stoppekran er plassert på vaskerom/bad i kjeller. Rørskap er plassert på bade i 2. etasje.	

6.20 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på bærereren brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det er utført flere arbeider på anlegget etter byggeår. Bl.a. oppgradering av sikringskap, elbillader, m.m. Det er ikke fremvist dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag så anbefales anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.	

6.21 Varmtvannsbereder	TG-1
Volum (liter)	
194 liter.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	
Ja	
Når ble arbeidet utført?	
Bereder er fra 2020.	
Oppsummering	
TG-1	
Bereder er plassert på vaskerom/bad i kjeller. Ingen avvik registrert.	

6.22 Varmesentral	TG-0
Type anlegg	
Varmepumpe	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	
Ja	
Når ble arbeidet utført?	
VP fra 2024.	
Oppsummering	
TG-0	
Ingen avvik registrert. Det anbefales serviceintervaller på 2 år.	

6.23 Ventilasjon	TG-1
Type ventiler	
Naturlig ventilasjon	
Oppsummering	
TG-1	
Boligen har naturlig ventiler. Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.	

6.24 Våtrom: Vaskerom/bad kjeller.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?		Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?		Ja
Når ble arbeidet utført?	Selger opplyser at rommet er oppgradert med membran/sluk i gulv i 2010. Baderomsplater er montert i senere tid.	

Overflater

Type vegg	Våtromsplater, Malt overflate	
Type gulv	Flis	
Oppsummering overflater		TG-1
Det ble ikke registrert skader på overflater.		

Fallforhold

Registrerte avvik		
det er fall til sluk men dette er mindre enn referansenivået.		
Oppsummering fallforhold		TG-2
Det er fall til sluk men dette er mindre enn referansenivået.		

Membran, tettesjikt og sluk

Beskrivelse		
Det er etablert smøremembran i gulv og baderomsplater på deler av vegger.		
Registrerte avvik		
Baderomsplater bærer preg av ufagmessig utførelse i våtsone eller er ikke etablert. Tettesjikt har nådd en alder hvor funksjon er usikker i tiden som kommer.		
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk		TG-2
Baderomsplater bærer preg av ufagmessig utførelse i våtsone eller er ikke etablert. Tettesjikt har nådd en alder hvor funksjon er usikker i tiden som kommer. Utbedring av avvik må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet. Fortsatt bruk av dusjkabinett anses som en nødvendighet frem til da.		

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Det er etablert opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning uten servant og dusjkabinett.	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår i bruksmessig stand med normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

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

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test med papir.	

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik	
hulltaking vurderes som unødvendig da overflater som vil være utsatt for bruksvann grenser mot grunnmur.	

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
hulltaking vurderes som unødvendig da overflater som vil være utsatt for bruksvann grenser mot grunnmur.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

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

6.25 Våtrom: Bad 2. etasje.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Selger opplyser at badet er oppgradert i 2020.

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Oppsummering overflater	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert. Det bemerkes at dør ikke vurderes spesielt utsatt for vannsprut så lenge dusjdør er etablert.	

Fallforhold

Oppsummering fallforhold	TG-1
Det registreres tilfredstillende fall til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
-----------------	---------------------------------

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

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det registreres bruk av smøremembran. Sluk i plast/stål. Ingen avvik registrert.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Det er etablert dusjniseje med glassdører, servantskap, toalett.	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

Ventilasjon

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

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Hulltaking er foretatt uten å avdekke tegn til skader.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

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

6.26 Utvendig bod.

Beskrivelse
Tilleggsbygget er kun gitt en enkel beskrivelse. Det er etablert en utvendig enkel bod i tre. Taket er tekket med papp. Fremstår i bruksmessig stand.



Energiattest



Adresse Ole Nordgaards veg 14A, 7049 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 10.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-348418
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182352373
Gårdsnummer 80	Bruksnummer 259
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 byggear.



Boliginformasjon

Byggeår 1980	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 156,0 m²	Oppvarmet bruksareal 156,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



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 203,30

Steinan Huseierlag Sa

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Velforeningskontingent		950 400	950 400	950 315	950 315
Parkering/ Garasje		23 760	20 420	24 200	24 200
Brøyting/streing		26 950	22 300	28 400	28 400
Strøm el-bil		84 422	41 227	0	0
Sum inntekter		1 085 532	1 034 347	1 002 915	1 002 915
Kostnader					
Lønn/ styrehonorar	1	18 573	11 738	18 115	18 115
Drifts- og serviceavtaler	2	158 394	166 742	223 000	223 000
Forretningsførsel	3	68 002	52 765	55 000	55 000
Andre konsulenttjenester		2 513	101 757	50 000	50 000
Velforeningskontingent		0	200	200	200
Forsikring		7 362	5 862	9 200	9 200
Eiendomsavgifter		0	3 025	0	0
Strøm		69 786	67 366	31 000	31 000
Vedlikehold	4	125 052	108 238	142 000	142 000
Vedlikeholdsavsetning	10	400 000	111 850	400 000	400 000
Kontorkostnader		7 025	15 772	18 000	18 000
Andre kostnader	5	5 585	20 309	28 000	28 000
Avskrivinger		12 273	12 273	0	0
Sum kostnader		874 565	677 896	974 515	974 515
Driftsresultat		210 968	356 451	28 400	28 400
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		127 387	136 949	0	0
Sum finans	6	127 387	136 949	0	0
Resultat	11	338 354	493 400	28 400	28 400
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		338 354	493 400	0	0

Resultatrapport 2025 for Steinan Huseierlag Sa

Dokumentet er elektronisk signert

Steinan Huseierlag Sa			
Balanse 2025			
	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Lekeplass/uteområde		29 796	42 069
Sum anleggsmidler	7	29 796	42 069
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 885	1 200
Andre fordringer		39 541	0
Forskuddsbetalte kostnader		14 354	13 532
Sum fordringer	8	59 779	14 732
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	9	2 955 197	3 300 773
Sum omløpsmidler		3 014 977	3 315 505
Sum eiendeler		3 044 772	3 357 574

Balanserapport 2025 for Steinan Huseierlag Sa

Dokumentet er elektronisk signert

Steinan Huseierlag Sa			
Balanse 2025			
	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		493 400	0
Årets resultat		338 354	493 400
Sum opptjent egenkapital		831 754	493 400
Sum egenkapital		838 354	500 000
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	10	2 188 536	2 788 536
Sum avsetninger		2 188 536	2 788 536
Leverandørgjeld		8 995	45 281
Kortsiktig gjeld til det offentlige		200	128
Forskudd fra kunder		7 265	10 085
Skyldige lønnskostnader		1 422	905
Påløpte kostnader		0	12 639
Sum kortsiktig gjeld		17 882	69 038
Sum egenkapital og gjeld		3 044 772	3 357 574

TRONDHEIM __/__/2026,
Steinan Huseierlag Sa

Frode Østerlie
Styrets leder

Koen Van den Bril
Styremedlem

Emma Watts
Styremedlem

Kirsti Myran
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Steinan Huseierlag Sa

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Foretaket er et Samvirkeforetak i Trondheim kommune.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	13 940	8 873	15 000	15 000
Feriepenger	1 422	905	0	0
Arbeidsgiveravgift	1 965	1 249	3 115	3 115
Arbeidsgiveravgift av påløpte	200	128	0	0
Yrkesskadeforsikring	1 046	583	0	0
Sum lønnskostnader	18 573	11 738	18 115	18 115

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vintervedlikehold	104 500	100 000	105 000	105 000
Skadedyrbehandling	22 644	22 239	23 000	23 000
Serviceavtale avløpspumper	31 250	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	44 504	95 000	95 000
Sum drifts -og serviceavtaler	158 394	166 742	223 000	223 000

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Regnskapshonorar	63 172	52 765	55 000	55 000
Forvaltning utover avtale	4 830	0	0	0
Sum forvaltningshonorar	68 002	52 765	55 000	55 000

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	6 470	1 258	5 000	5 000
Utomhus	70 915	17 656	15 000	15 000
Beplantning/gartner	6 242	3 348	4 000	4 000
Bortkjøring søppel	40 044	35 429	40 000	40 000
Parkeringskjeller/garasje	0	0	3 000	3 000
Vedlikehold lekeplasser	1 382	50 547	75 000	75 000
Sum vedlikehold	125 052	108 238	142 000	142 000

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styre	1 003	468	0	0
Årsmote	210	0	0	0
Bankgebyrer	3 046	2 924	3 000	3 000
Annen kostnad	1 326	16 917	25 000	25 000
Sum andre kostnader	5 585	20 309	28 000	28 000

Note 6 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum renteinntekter	127 387	136 949	0	0
Sum finans	127 387	136 949	0	0

Note 7 Anleggsmidler

	Lekeplass/uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01	61 364
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	61 364
Årets av- og nedskr. pr.31.12	12 272
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 568
Bokført verdi pr.31.12	29 796
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	5 885	1 200
Sum kundefordringer	5 885	1 200
Avregning strøm elbil 2024 og 2025	39 541	0
Sum andre kortsiktige fordringer	39 541	0
Forskuddsbetalte kostnader*	7 557	7 530
Forskuddsbetalt forsikring	6 797	6 003
Sum andre fordringer	14 354	13 532
Sum fordringer	59 779	14 732

*Pelias til 30.04.26

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i Dnb.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 10 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
IB per 01.01.	2 788 536	2 676 686
Årets avsetning	400 000	111 850
Bruk av avsetning*	-1 000 000	0
Sum avsetning	2 188 536	2 788 536

*BN Entreprenør

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	3 246 467	2 628 944
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	338 354	493 400
Årets avskrivninger	12 273	12 273
Vedlikeholdsavsetning	-600 000	111 850
B. Årets endring i disponible midler	-249 373	617 523
C. Disponible midler 31.12	2 997 094	3 246 467

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

VEDTEKTER STEINAN HUSEIERLAG SA pr. 04.04.2024.
Forretningsadresse: 1601 Trondheim Kommune
Organisasjonsnr. 975 698 335

1 . MEDLEMSSKAP

A. Steinan Huseierlag SA er en sammenslutning av 66 huseiere til de eiendommer som tidligere utgjorde Steinan Borettslag. Dersom flere personer eier ett hus sammen, deler de også det tilhørende medlemsskapet.

B. Slettet 18.10.12

C. Medlemsskapet er tvungent og knyttet til den enkelte eiendom. Endret 18.10.12.
Medlemmene har rettigheter og plikter som bestemt i disse vedtekter.

2. FORMÅL

Lagets formål er å ivareta felles eiendom. Endret 18.10.12. Laget kan forøvrig iverksette eller initiere tiltak av miljømessig karakter.

3. FELLES EIENDOM OG FELLES ANLEGG

A. Drift og ordinært vedlikehold av felles eiendom og felles anlegg besørges og bekostes av Huseierlaget.
Huseierlaget kan bestemme at slikt ansvar kan fordeles og pålegges de enkelte eiendommer.

- B. Til felles anlegg regnes:
- interne veger
 - vannledninger fram til og med stoppkran
 - avløpsnett (kloakk og overvann) fram til grunnmur, herunder alle kummer og sluk
 - lekeplasser og utstyr anlagt på felles areal og for felles midler
 - eventuelle senere anlegg når dette er besluttet av årsmøtet

C. Når det gjelder vann og avløpsnett (VA anlegg), må den enkelte huseier selv sørge for tilstrekkelig forsikringsdekning for plutselige og uforutsette skader. Dersom slik forsikring ikke er tegnet, står den enkelte personlig ansvarlig for en forholdsmessig andel av skader som måtte oppstå. Huseierlaget dekker kun forsikringsselskapenes til en hver tid ordinære egenandel. Ved gyldig forsikring som angitt ovenfor dekker Steinan husierlag avkorting av erstatning som skydles alder på VA anlegg. Nytt 18.10.12.

D. Garasjene er knyttet til den enkelte eiendom og kan ikke avhendes separat. Drift og vedlikehold av garasjer og parkeringsplasser er garasjeeiernes ansvar, med unntak for den del av parkeringsplassen som regnes som del av vegsystemet. Utgifter til strøm til garasjer betales av garasjeeierne. Garasjeeierne betaler en

forholdsmessig andel av kostnadene ved brøyting av parkeringsplassene. Huseierlaget kan pålegge garasjeiere nødvendig vedlikeholdsarbeid. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan Huseierlaget besørge arbeidet utført for garasjeierens regning. Vedtak om slikt pålegg kan innen tre uker påklages til årsmøtet. Garasjer kan ikke utleies til andre enn Huseierlagets medlemmer uten styrets samtykke. Styret kan bare nekte slik utleie på saklig grunnlag.

*Garasjenes ordinære elektriske anlegg skal ikke, av kapasitets- og brannsikkerhetshensyn, benyttes til lading av elektriske kjøretøy. Det tillates heller ikke ladestasjon tilkoblet det ordinære nettet. Se pkt. E **Nytt 25.03.21***

*E. Huseierlaget har lagt til rette for at garasjeierne kan lade sine elektriske kjøretøy gjennom et anlegg med dynamisk laststyring og individuell måling av forbruk. Garasjeier som ønsker å bli tilknyttet anlegget melder sin interesse til styret. Garasjeier bekoster deretter selv installasjon av ladeboks og tilkobling opp mot felles ladeanlegg – type Zaptec. **Nytt 25.03.21***

*Garasjeiere med ladeboks for elbil er ansvarlig for alle kostnader ved drift (strømforbruk og nettleie) og vedlikehold på egen ladeboks. Styret er ansvarlig for felles innkjøpsavtale for strøm. **Endret 04.04.24***

4. MEDLEMMENES FORPLIKTELSE OVERFOR HUSEIERLAGET

- A. Eierskifte og eventuell utleie av eiendom meddeles styret for registrering.
- B. Strøket 16.10.06
- C. Medlemmene betaler en årlig kontingent som fastsettes av årsmøtet. Kontingent skal minimum justeres i h. t. SSBs konsumprisindeks. Kontingenten betales i sin helhet i 2.kvartal. Endret 18.10.12
- D. Medlemmene hefter individuelt for skader på felles arealer og anlegg som forvoldes med hensikt eller ved grov uaktsomhet. Forpliktelsen omfatter alle faste beboere i den enkelte eiendom.
- E. Som sikkerhet for den enkelte andelseiers forpliktelser skal det utstedes og tinglyses en pantobligasjon, stor kr. 20 000, til Huseierlaget. Obligasjonen vedtar og står tilbake for andre heftelser i eiendommen med inntil 85% av lånetakst. Ved mislighold av forpliktelser, vil pantobligasjonen tjene som grunnlag for tvangsauksjon over den enkelte eiendom.

5. ADMINISTRATIVE BESTEMMELSER

- A. Huseierlaget ledes av et styre som består av leder, nestleder og tre styremedlemmer. Alle styrets medlemmer er valgt for to år av gangen, slik at det annethvert år velges henholdsvis tre og to medlemmer. Lederen velges av årsmøtet

og styret fordeler de andre styrevervene på konstituerende møte. Ledervervet kan gjøres ettårig ved at et medlem av det sittende styret tar over som leder. Endret 19.03.97.

- B. Årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til alle medlemmer med minst åtte dagers varsel. Saker som ønskes tatt opp på årsmøtet må meldes skriftlig til styret innen 1. februar. Årsmøtet skal behandle følgende saker:
 - Årsberetning og revidert regnskap.
 - Styrets forslag til budsjett for inneværende driftsår.
 - Disposisjon av overskudd for forrige driftsår. Nytt 18.10.12.
 - Valg av styremedlemmer og revisor.
 - Andre saker som er ført opp i innkallingen.

Vanlige saker avgjøres ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Ved stemmelikhet i valg avholdes loddtrekning. For vedtaksendringer kreves 2/3 flertall. Endret 18.10.12. Når styret beslutter det, eller det kreves skriftlig av minst fem medlemmer, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte. Slik innkalling skal skje skriftlig med minst åtte dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle de saker som er ført opp i innkallingen. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes senest 30 dager etter at lovlig krav om slikt møte er fremsatt. Protokoll fra årsmøte sendes til alle medlemmer.

- D. Overskudd benyttes til økning av egenkapital og/eller benyttes til vedlikehold og investering. Nytt 18.10.12.

E. Nettooverskudd ved oppløsning av foretak fordeles likt på hver enkelt husstand/eiendom. Nytt 18.10.12. Fordeling av midlene skjer på grunnlag av den enkelte husstand sin innbetalte kontingent med foretaket siste kalenderår. Nytt 20.03.13

- F. Paragrafer angitt i LOV 20070629 nr 81: Lov om samvirkeforetak (samvirkeloven) er gjeldende etter angitte vedtekter for Steinan Huseierlag. Nytt 18.10.12

6. DISPOSISJON AV FELLES EIENDOM

Beslutninger om avhendelse og pantsettelse, utleie og investeringer i nye anlegg utover det som er medtatt i budsjett, avgjøres på årsmøte og krever 2/3 flertall. Endret 18.10.12.

Budsjett 1.7.2026
STEINAN HUSEIERLAG SA

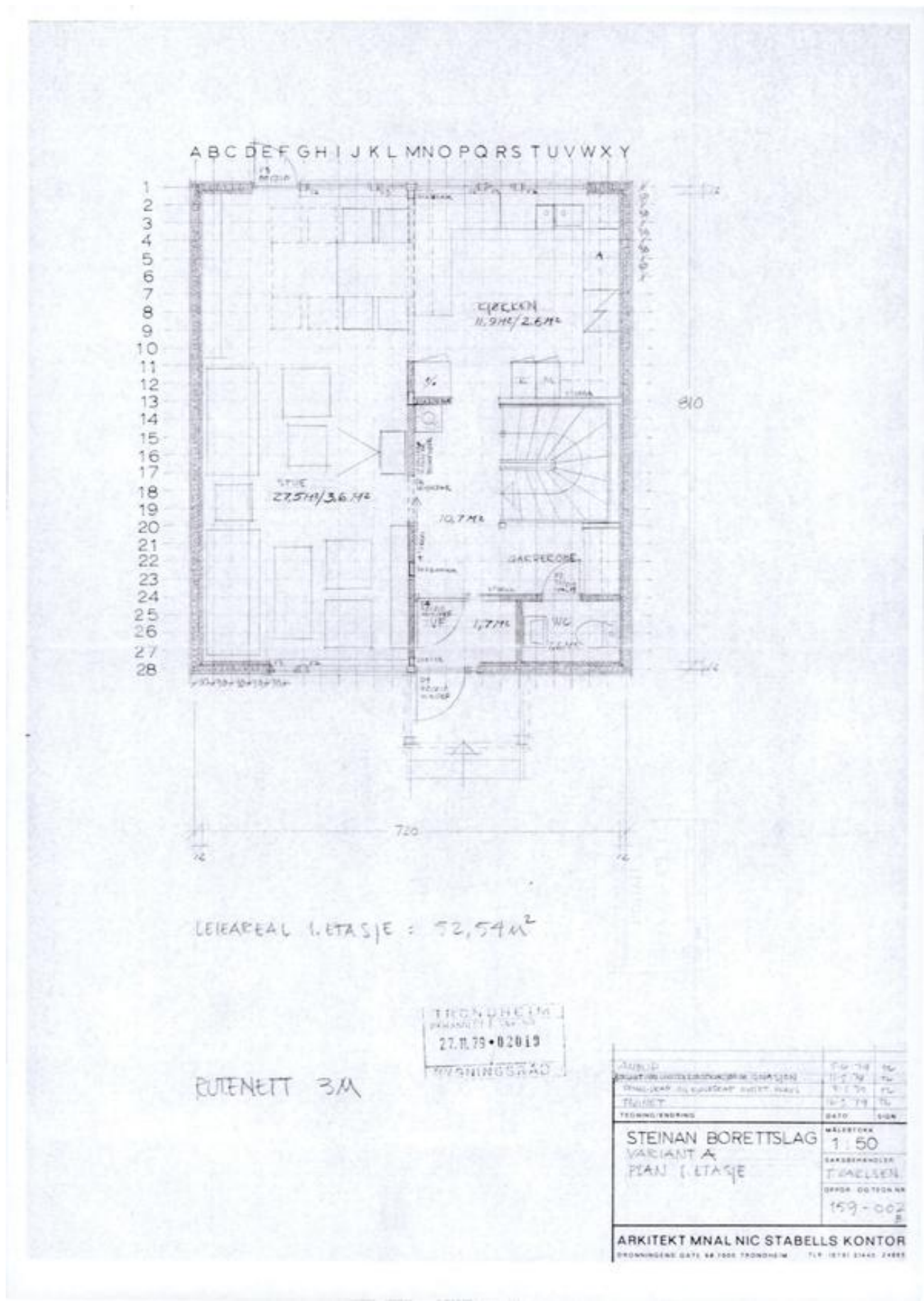
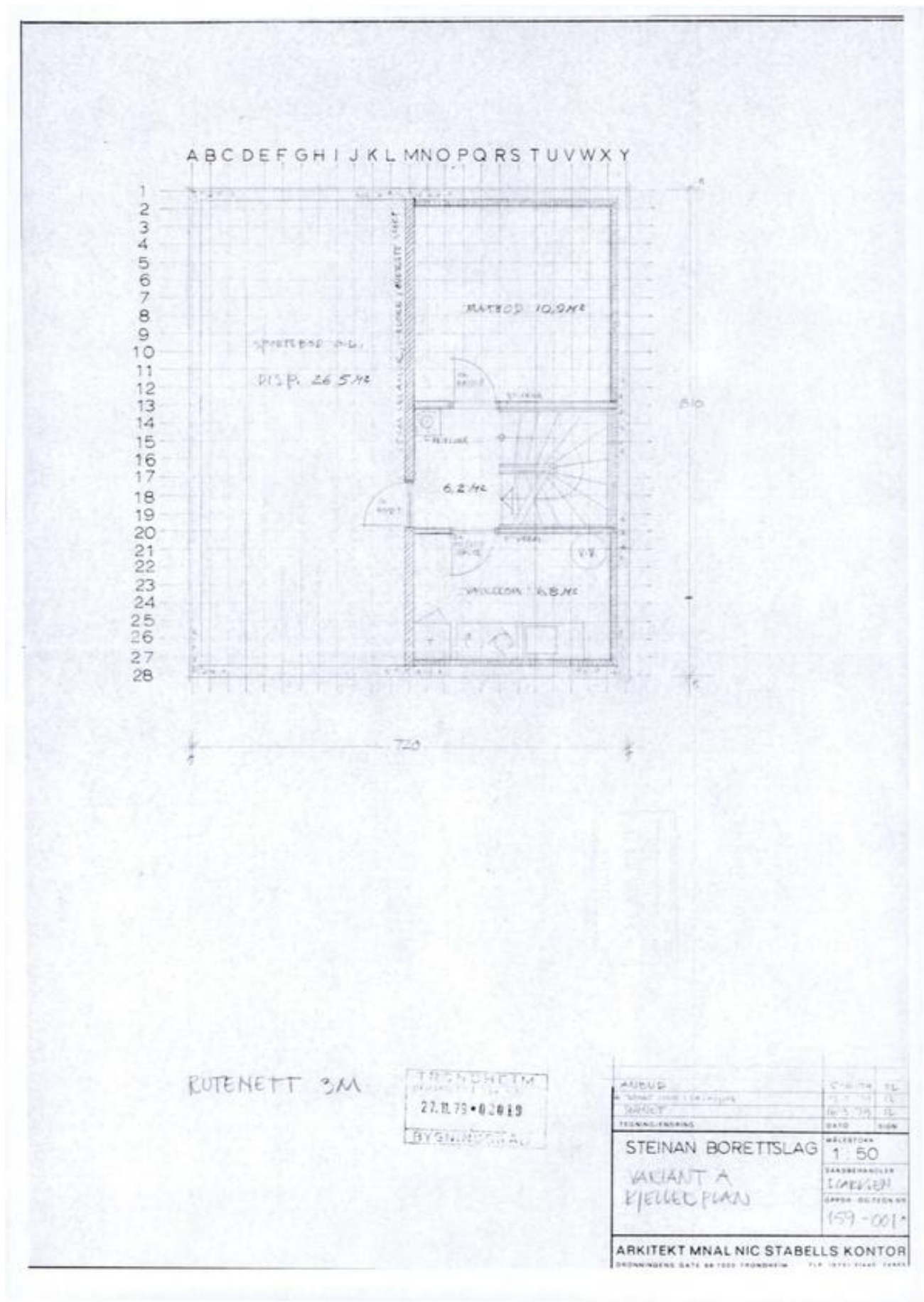


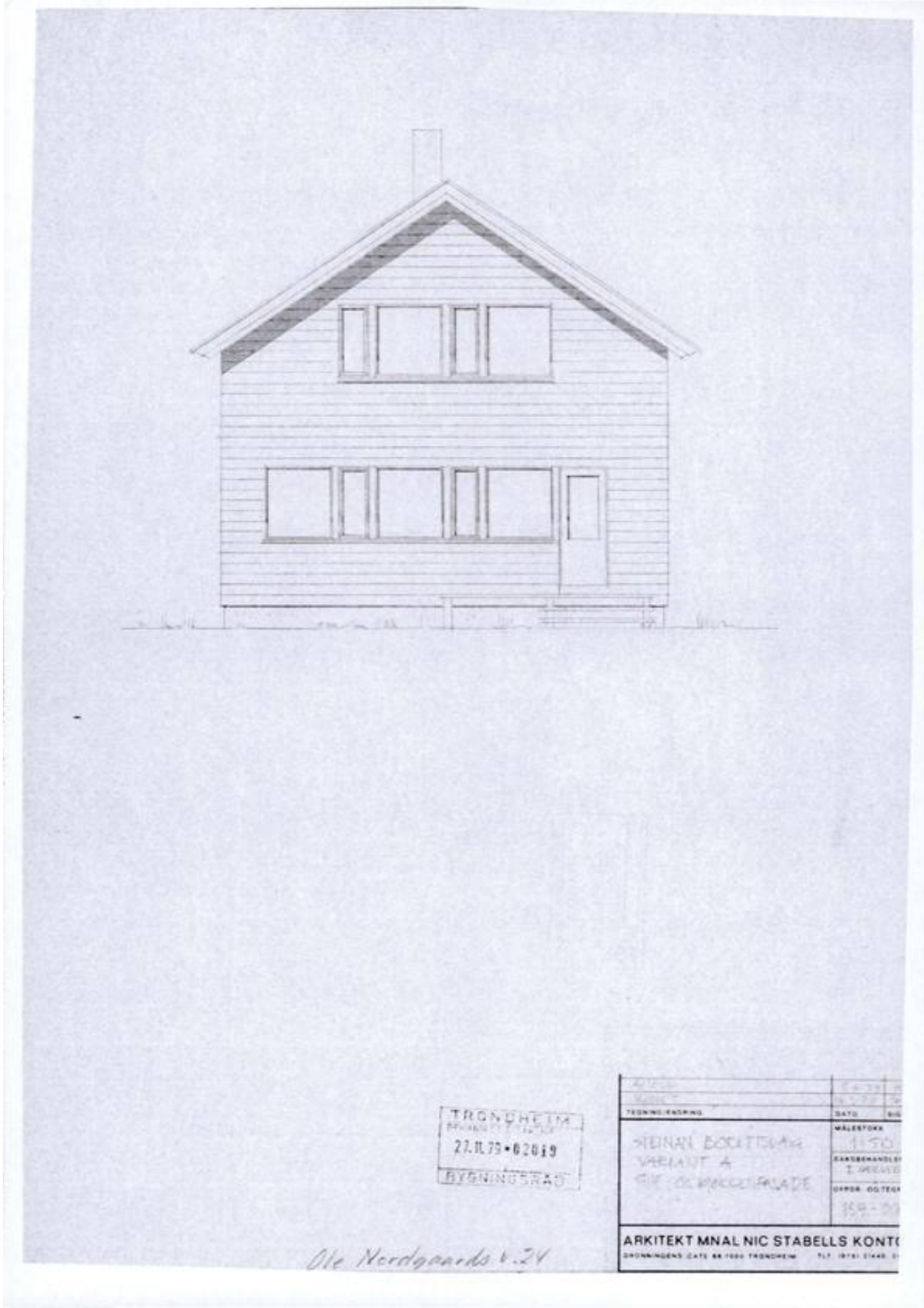
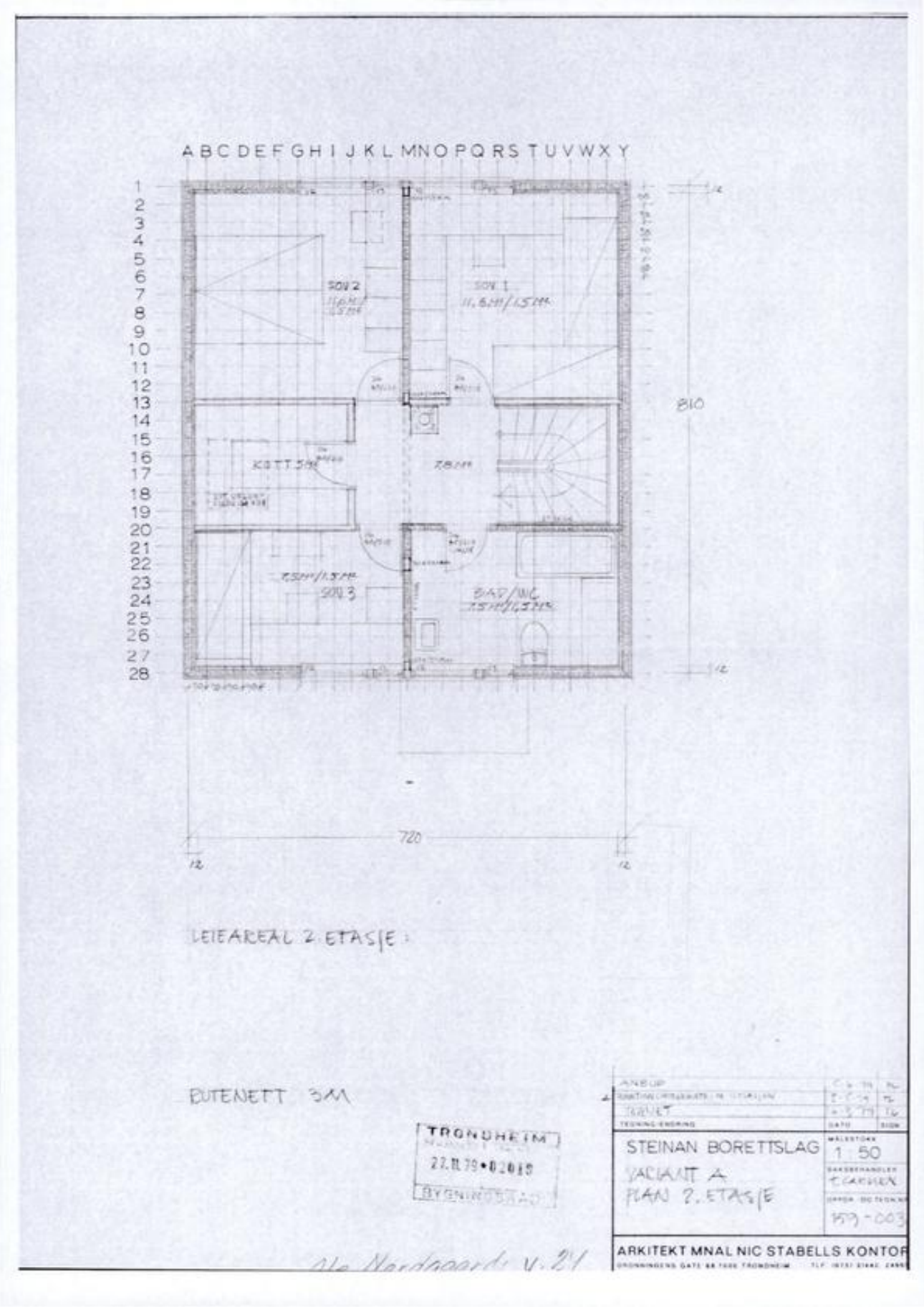
	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2026	Budsjett Ending	Endring i Felleskostnader
INNETEKTER					
Velforeningskontingent	950 400	950 315	999 315	49 000	5 %
Parking/Garasje	23 760	24 200	24 200	0	Kr 75 pr mnd
Brøyting/streing	26 950	28 400	9 800	-18 600	-65 %
Ei-bil	84 422	0	0	0	0
SUM INNTEKTER	1 085 532	1 002 915	1 033 315	30 400	3 %
KOSTNADER					
Lønnskostnader	18 573	18 115	19 115	1 000	
Drifts- og serviceavtaler	158 394	223 000	286 800	63 800	
Forvaltningskostnader	68 002	55 000	70 000	15 000	
Andre konsulentjenester	2 513	50 000	20 000	-30 000	
Velforeningskontingent	0	200	200	0	
Forsikring	7 362	9 200	8 200	-1 000	
Strøm	69 786	31 000	33 000	2 000	
Vedlikehold	125 052	142 000	161 000	19 000	
Vedlikeholdsavsetning	400 000	400 000	400 000	0	
Kontorkostnader	7 025	18 000	7 000	-11 000	
Andre kostnader	5 585	28 000	28 000	0	
Avskrivinger	12 273	0	0	0	
SUM KOSTNADER	874 565	974 515	1 033 315	58 800	
DRIFTSRESULTAT	210 968	28 400	0	-28 400	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	127 387	0	0	0	
SUM FINANS	127 387	0	0	0	
RESULTAT	338 354	28 400	0	-28 400	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Felleskostnader					Endringer felleskostnader				
Andel nr	Drifts- kostnader	Driftskostnader garasje	Totale felleskostnader		Andel nr	Drifts- kostnader	Driftskostnader garasje	Totale felleskostnader	
1	1.262		1.262		1	62	-	62	62
2	1.262		1.262		2	62	-	62	62
3	1.262	75	1.336		3	62	-	62	62
4	1.262	75	1.336		4	62	-	62	62
5	1.262	75	1.336		5	62	-	62	62
6	1.262	75	1.336		6	62	-	62	62
7	1.262	75	1.336		7	62	-	62	62
8	1.262	75	1.336		8	62	-	62	62
9	1.262	75	1.336		9	62	-	62	62
10	1.262	75	1.336		10	62	-	62	62
11	1.262	75	1.336		11	62	-	62	62
12	1.262	75	1.336		12	62	-	62	62
13	1.262	75	1.336		13	62	-	62	62
14	1.262	75	1.262		14	62	-	62	62
15	1.262	75	1.336		15	62	-	62	62
16	1.262	75	1.336		16	62	-	62	62
17	1.262	75	1.336		17	62	-	62	62
18	1.262	75	1.336		18	62	-	62	62
19	1.262	75	1.336		19	62	-	62	62
20	1.262	75	1.336		20	62	-	62	62
21	1.262	75	1.336		21	62	-	62	62
22	1.262	75	1.262		22	62	-	62	62
23	1.262	75	1.262		23	62	-	62	62
24	1.262		1.262		24	62	-	62	62
25	1.262		1.262		25	62	-	62	62
26	1.262		1.262		26	62	-	62	62
27	1.262	75	1.336		27	62	-	62	62
28	1.262	75	1.336		28	62	-	62	62
29	1.262	75	1.336		29	62	-	62	62
30	1.262		1.262		30	62	-	62	62
31	1.262		1.262		31	62	-	62	62
32	1.262		1.262		32	62	-	62	62
33	1.262		1.262		33	62	-	62	62
34	1.262	75	1.336		34	62	-	62	62
35	1.262		1.262		35	62	-	62	62
36	1.262		1.262		36	62	-	62	62
37	1.262		1.262		37	62	-	62	62
38	1.262		1.262		38	62	-	62	62
39	1.262		1.262		39	62	-	62	62
40	1.262		1.262		40	62	-	62	62
41	1.262		1.262		41	62	-	62	62
42	1.262		1.262		42	62	-	62	62
43	1.262		1.262		43	62	-	62	62
44	1.262	75	1.336		44	62	-	62	62
45	1.262	75	1.336		45	62	-	62	62
46	1.262	75	1.336		46	62	-	62	62
47	1.262		1.262		47	62	-	62	62
48	1.262	75	1.336		48	62	-	62	62
49	1.262	75	1.336		49	62	-	62	62
50	1.262		1.262		50	62	-	62	62
51	1.262		1.262		51	62	-	62	62
52	1.262	75	1.336		52	62	-	62	62
53	1.262	75	1.336		53	62	-	62	62
54	1.262	75	1.262		54	62	-	62	62
55	1.262		1.262		55	62	-	62	62
56	1.262		1.262		56	62	-	62	62
57	1.262		1.262		57	62	-	62	62
58	1.262		1.262		58	62	-	62	62
59	1.262		1.262		59	62	-	62	62
60	1.262		1.262		60	62	-	62	62
61	1.262		1.262		61	62	-	62	62
62	1.262		1.262		62	62	-	62	62
63	1.262		1.262		63	62	-	62	62
64	1.262		1.262		64	62	-	62	62
65	1.262		1.262		65	62	-	62	62
66	1.262	75	1.336		66	62	-	62	62







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 nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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.

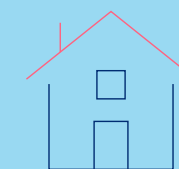
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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:

Ole Nordgaards veg 14A, 7049 TRONDHEIM. Gnr. 80, bnr. 259, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260206
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@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



Christer A. Pedersen

Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
910 06 616
cap@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Hans Baucks veg 1, 7033 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no