

PROAKTIV

Nøkkelklar & oppgradert 1/4-part

Med nydelig beliggenhet i
frodige og grønne omgivelser

HOLTERMANNNS VEG 19A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

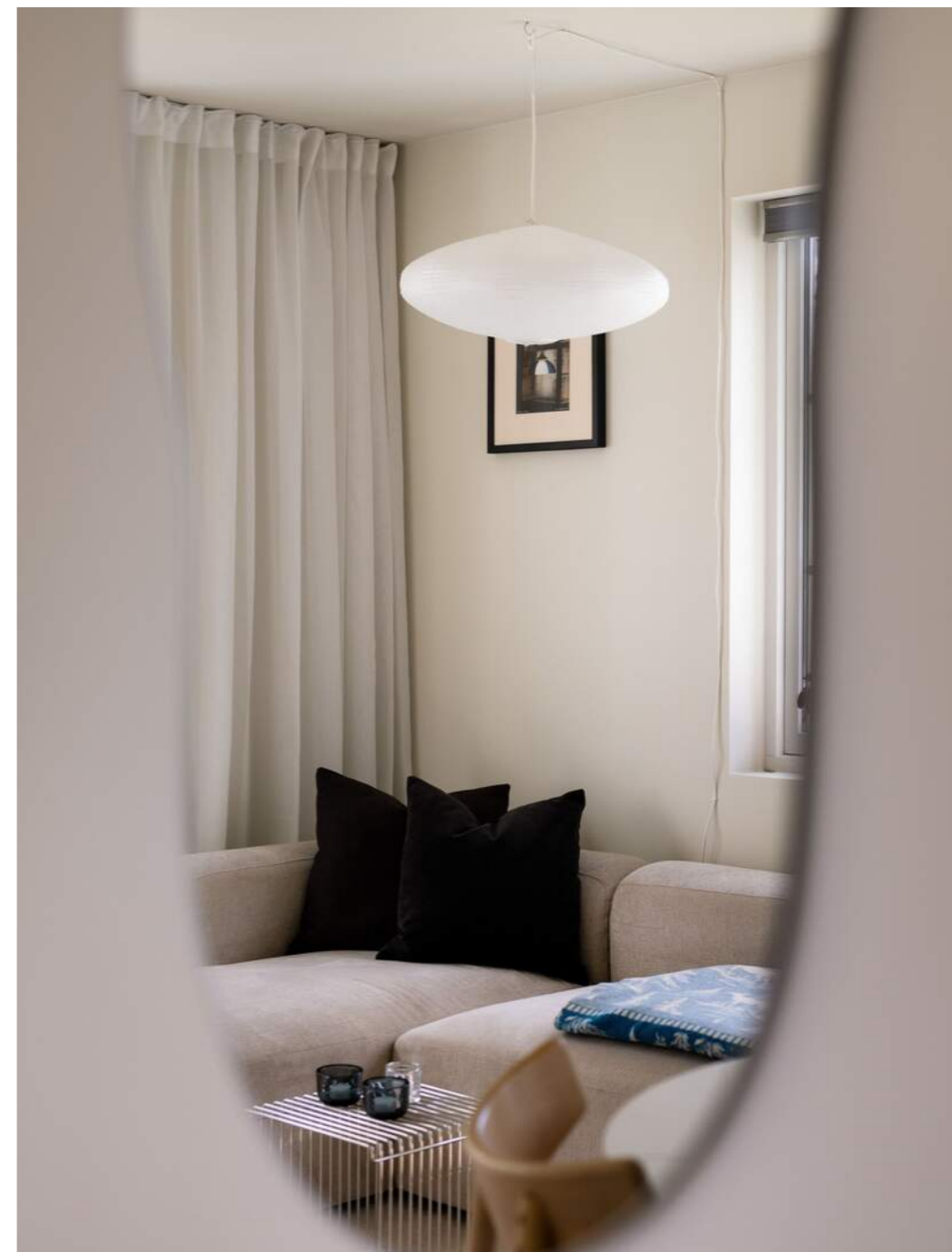
• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



HOLTERMANNNS VEG 19A

Nøkkelklar og oppusset leilighet over to plan med fire soverom, to bad og fast parkeringsplass. Sentrumsnær lokasjon og gangavstand til butikker, buss og studieplasser.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Holtermanns veg 19A, 7031 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 62, bnr. 302, snr. 1 i Holtermanns veg 19A

Prisantydning: 4.850.000,-

Omkostninger: 135.240,-

Totalpris: 4.985.240,-

Kommunale avgifter: 25.200,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1932

Rom/soverom: 6/4

BRA: 90 m²

BRA-i: 90 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på sameiets fellestomt.

Tomt: 946 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 925,-

Felleskostnader inkl.: - Felles byggforsikring
- Felles brannvarslings system med direktelinje til brannvesenet
- Avsetning til vedlikehold

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Velkommen hjem	Nærområdet	Intervju med selger
12	16	34	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
56	62	105	108
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Kontorets side	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid – uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende – effektivt – moderne – serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil."

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

"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: **Oscar Kirkevollen**



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

VELKOMMEN HJEM

Velkommen til Holtermanns veg 19A - en oppgradert og innholdsrik leilighet over to plan. Leiligheten nyter godt av en skjermet, sentral og nydelig beliggenhet i frodige og grønne omgivelser ved Nidelven. Her har man sykkel- og gangfelt rett utenfor døren som gjør veien inn til studieplasser og sentrum både korte og enkle. På andre siden av veien finner vi Lerkendal og med den korte avstanden, sammen med hyppige avganger, har det aldri vært behov for å planlegge når neste buss kommer.

Dette er leiligheten for deg som ønsker en tilbaketrukket beliggenhet med kort avstand til alt - med en høy standard hvor man kan flytte rett inn! Velkommen hjem.

Leiligheten er godt oppgradert i senere tid og fremstår med en god standard hvor man kan flytte rett inn.

Selger flyttet inn i 2020 og har siden den gang tatt godt vare på leiligheten. Her har huseier trivdes i lang tid, og satt stor pris på gangavstanden til NTNU Gløshaugen og den lettvinde hverdagen som beliggenheten gir. Nå er tiden inne for å flytte på seg, og for at kjøper skal få lov til å ta over leiligheten med alle de gode kvalitetene som følger. Leiligheten har vært utmerket i løpet av studietiden, men den romslige størrelsen så har man gode muligheter til å tilpasse boligen etter egne behov. Kanskje du skal studere og vil leie ut soverommene til venner? Eller kanskje du kun trenger to soverom - da kan du enkelt tilbakeføre kjelleren til sin opprinnelige løsning med en romslig kjellerstue.

Beliggenheten, planløsningen og mulighetene gjør at dette er en perfekt leilighet for deg som enten skal studere, ønsker noe større og sentralt, eller for småbarnsfamilien som ønsker en enklere og bekymringsløs hverdag.

Selger har selv leid ut soverommene i sin botid og nytt godt av skattefrie leieinntekter.

Eiendomsmegler MNEF **Oscar Kirkevollen**



TEMPE / LERKENDAL

Kommune: Trondheim / **Område:** Tempe / Lerkendal

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

Leiligheten har en utmerket plassering for deg som ønsker å bo i tilbaketrukkede og grønne omgivelser med turstier rett utenfor døren, men samtidig setter pris på en sentral beliggenhet hvor man kan gå til butikker, studieplasser og sentrum. Beliggenheten på Tempe er meget sentral med gangavstand til attraktive studieplasser, nærbutikker og flotte turstier langs Nidelven.

Leiligheten nyter og svært godt av sin hjørnebeliggenhet som gir mye sol i løpet av dagen - og de herlige uteområdene hvor man kan invitere venner og familie!

Tempe er en bydel som ligger et par kilometer sør for Midtbyen. Bydelen har god kollektivdekning, og det er kort avstand, trygt og lett å gå og sykle til Midtbyen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Lerkendal Totalt 29 ulike linjer	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Lerkendal stasjon Linje R70	9 min 🚶 0.7 km
🚗 Breidablikk Linje 9	18 min 🚶 1.4 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 🚶 4.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Elgeseter PostNord	6 min 🚶 0.5 km
Coop Extra Tempe Post i butikk	8 min 🚶 0.6 km

VARER/TJENESTER

🛒 Trondheim Torg	8 min 🚶
🏪 Apotek 1 Tempe	8 min 🚶

SPORT

⚽ Alfred Larsens veg, Ballplass Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Lerkendal grasbane Fotball	6 min 🚶 0.4 km
🏊 Impulse Tr.senter Lerkendal	3 min 🚶
🏊 High Energy Trondheim	14 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Scandic Lerkendal	6 min 🚶
---------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



I slutten av 2025 åpnet Teknostallen, som igjen har tatt en viktig rolle midt i Teknobyen - et moderne og historisk bygg som byr på møteplasser og opplevelser for hele Trondheim. Teknostallen er et viktig sted for naboer og resten av Trondheims befolkning, med et godt fast tilbud og arrangementer hele året. Her finner vi blant annet treningssenteret 3T, serveringssteder, bakeri og sykkelverksted mm.

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

Fra boligen er det kun 300 meter til Teknostallen og 500 meter til Rema 1000 Elgeseter. I motsatt retning finner vi Coop Extra Tempe, kun 600 meter unna. Her har man gode valgmuligheter i alle retninger og det er enkelt å unnagjøre ukeshandelen. Like ved Extra finner man også en 7-eleven kiosk med diverse utvalg. Litt lenger ut finner vi blant annet Bunnpris Lerkendal for ytterligere utvalg om ønskelig. En rask tur inn til Trondheim sentrum finner man blant annet flere dagligvarebutikker, frisører, bakerier og kafeer, apotek, restauranter med mer. Her bør man finne alt en måtte tenke seg.

Nærområdet passer også utmerket for den som liker å være aktiv. Alt fra flotte turstier til fine områder for løping og ballidretter, rett utenfor døren. Ved Lerkendal finner man blant annet flere fotballbaner og treningsområder - og i motsatt retning har man Nidelvhallen og Tempe fotballbane.



Treningssentre som Impulse og 3T-Teknostallen ligger innen kort rekkevidde fra leiligheten. For de minste er Tempeparken et flott alternativ, samtidig som at Regnbueparken på andre siden av Nidelva fasiliterer for mye moro i skateparken. Treningssentre i regi av Studentskipnaden i Trondheim finner vi også i flere deler av Trondheim, hvor nærmeste treningsanlegg er på Gløshaugen og et helt nytt treningsstudio på Sit Øya.

I nærområdet har man tilgang til Tempe barnehage og Solflata barnehage, som enkelt kan nås til fots. Av skoler så finner vi Nardo barneskole og Sunnland ungdomsskole ca. 2,5 km fra boligen.

Skolekrets

Boligen sokner til Nardo barneskole og Sunnland ungdomsskole.

SKOLER

Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	19 min 1,6 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	21 min 1,7 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	20 min 1,7 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	22 min 1,9 km
Blussvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	8 min 3,1 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	7 min 2,9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	7 min 3,1 km

BARNEHAGER

Lerkendal barnehage (1-5 år) 61 barn	4 min 0,3 km
Tempe barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0,6 km
Øya barnehage (1-5 år) 92 barn	10 min 0,9 km



Offentlig Kommunikasjon

Det er et godt utbredt kollektivtilbud i gangavstand fra leiligheten. Rett over gata finner vi bussholdeplassen "Lerkendal" som er stoppested for metrobussene nr. 1 og 2, samt flere linjer som tar en både til Tiller og Heimdal i sørgående retning og inn til sentrum i nordgående retning. Her er det meget enkelt å komme seg rundt, uten å være avhengig av bil. Fra bussholdeplassen "Lerkendal 3" har flybussen fast holdeplass, og tar en videre til Værnes Lufthavn.

For mer informasjon om rutetider se www.atb.no.

Bebyggelse

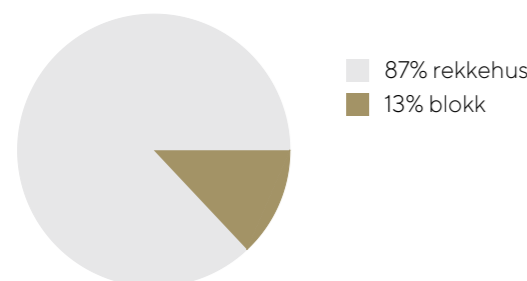
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Tempe/Lerkendal hovedsakelig bestående av leilighetsbygg og familieboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



Livet i Holtermanns veg..

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



”

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

Selger: Benjamin G. Bøe

Hvor lenge har du bodd i leiligheten? Når flyttet du inn?

Siden 2021 med to års opphold fra 2023-2025.

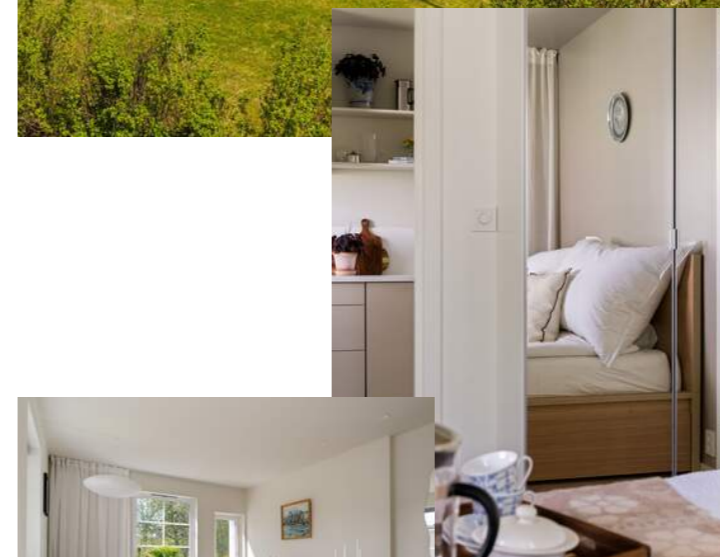
Hvordan har du opplevd årene i nabolaget? Hvem er menneskene rundt?

Nabolaget rundt er variert med en del studenter, men også eldre og barnefamilier. Har alltid opplevd nabolaget som rolig og med lite støy.

Hva har du satt mest pris på her i området? Hvilke kvaliteter får man når man bor i Holtermanns veg 19A?

Boligen ligger veldig rolig til, skjermingen fra hovedveien og den store hagen gjør at det føles mer som å bo i hus enn i leilighet. Samtidig er boligen veldig sentral med kort vei til det meste.

Krysset ved Lerkendal har veldig gode bussforbindelser i alle retninger – både inn til sentrum, ut fra byen, over til Tyholt/Lade og opp til Byåsen – her stopper også flybussen som gjør det enkelt å komme seg til Værnes. Det er kort vei til flere ulike butikker og treningssenter og nyetableringen av Teknostallen har vært et supert tilskudd til området med en kort spasertur til restaurant, bar og bakeri som også er søndagsåpent. Det er også veldig kort vei ned til Tempestien som gir flere kilometer med sti langs Nidelva oppover til Leirfossen – når man jogger her glemmer man fort at man bor midt i byen.



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

Vår, sommer og høst er helt nydelig på godværsdager med den store terrassen og enkel tilgang til hagen – her har vi hatt utallige grillkvelder med gode venner. På vinteren har jeg satt veldig stor pris på den korte veien ut av byen som gjør det raskt og enkelt å komme seg ut på ski i Bymarka og Vassfjellet.

Hvordan er solforholdene? Når får du sola på verandaen og når forsvinner den (ca. klokkeslett)?

Den nyanlagte plattingen i hagen har morgensol fram til kl0930 i midten av mai – her kan man nyte frokosten sommerstid. Framsiden av huset tar over sola i det den forsvinner fra baksiden, før den dukker opp på terrassen rundt midt på dagen – og blir der til sola går ned for kvelden. Faktisk helt optimale solforhold med lyset inn på kjøkkenvinduet om morgenen og lyse oppholdsarealer i stue og på terrasse resten av dagen. Plantene i stua vokser ekstremt godt med lysinnslippet fra flere retninger.

Til slutt - hvordan ville du beskrevet boligen?!

Supersentral eneboligfølelse i en leilighet.

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 HOLTERMANNNS VEG 19A

Sameiet Holtermannns veg 19A er et lite sameie som inneholder fire eierseksjoner.

Sameiet har en flott beliggenhet i rolige og grønne omgivelser, sentralt på Tempe og nærhet til øvrige sentrumsfunksjoner.

Parkering

Oppstillingsplass på sameiets fellestomt.

Tomtestørrelse

946 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet på to plan i 4-mannsbolig hvor leilighetens entre ligger i 1. etasje. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et valmtak som er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Fredag, 27. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom

Pkt. 1 - Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Tidvis høyt trykk i varmtvannsbereder slik at overtrykksventil har sluppet ut noe vann. Noe drypping av vann fra dusjhodet på badet i 1. etasje. Dette er nå utbedret ved å regulere trykkreduksjonsventil på hovedvannkranen.

Tak, yttervegg og fasade

Pkt. 4 - Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Byttet kledning og etterisolert hele bygget utvendig. Byttet takrenner og nedløp. Utført av Helland Bygg AS (2024).
- Satt inn dør til terrassen i stue. Utført av Eie Bygg & Eiendom AS (2021).

Kjeller

Pkt. 5 - Har sameiet hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
- Tilbakeslag i sluk på felles vaskerom i kjeller, vinteren 2025. Avløp ble spylet og fuktskader på vaskerom ble utbedret via sameiets forsikring.

Elektrisitet

Pkt. 10 - Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Etablert skjult elektrisk anlegg i stue og soverom i kjeller, samt etablert utestikk på terrassen i forbindelse med oppussing. Utført av Aalmo Elektriker (2020).
- Etablert skjult elektrisk anlegg på kjøkken og soverom i 1. etasje. Utført av BMC elektro (2025).



I 2026 ER DET ANLAGT
GRUSLAGT
PARKERINGSPLASS HVOR
HVER SEKSJONSEIER HAR
EGEN PARKERINGSPLASS.



Rør

Pkt. 12 - Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Tett avløp i kjelleren vinteren 2025, spylt og utbedret av sameiets forsikring.

Sopp og skadedyr

Pkt. 19 - Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Har hatt to tilfeller av sukkermaur i kjelleren. En gang våren i 2023 og våren i 2025. Mauren har forsvunnet så fort det har blitt satt ut gift.

Planer og godkjenninger

Pkt. 27 - Er det utført radonmåling?
- Vinteren 2025, måleverdier ikke klart enda.

Pkt. 29 - Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
- Felleskostnader er besluttet redusert til 925kr pr. 01.07.2026. Felleskostnader har vært høye en periode over noen år i forbindelse med skifte av kledning på bygget.

VELKOMMEN HJEM!

Enten du benytter deg av bil, kollektivt eller går/sykler til og fra jobb og studiesteder, så har leiligheten en utrolig enkel adkomst i enden av blindvei.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

1. etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 13 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.

Standard

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 5 stk. TG2, 15 stk. TG1, 4 stk. TG0 og 4 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

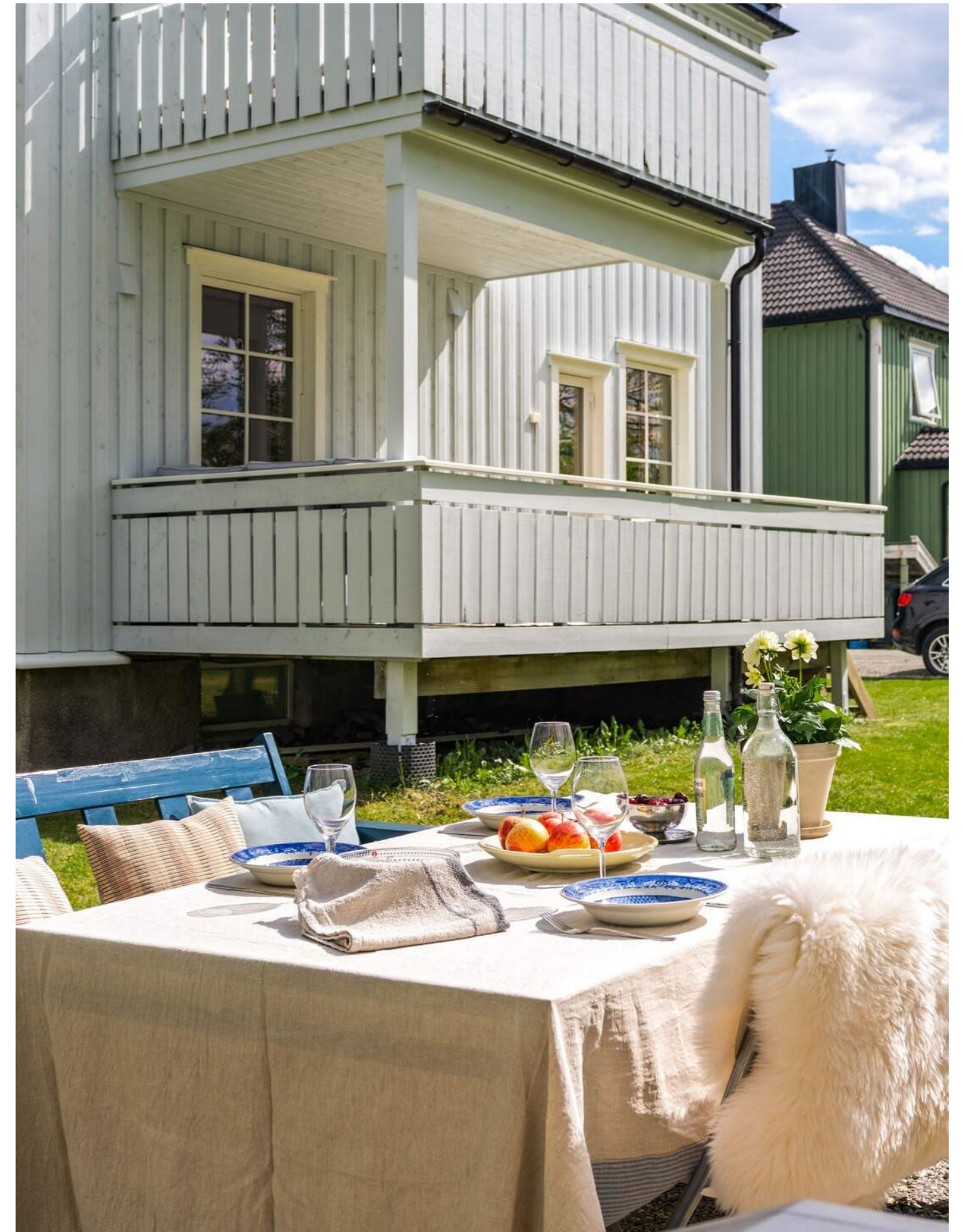
Boligen har fått følgende TG2:

Drenering. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at alder og utførelse på utvendig fuktsikring er ukjent.

Vinduer og dører. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overflateslitasje.

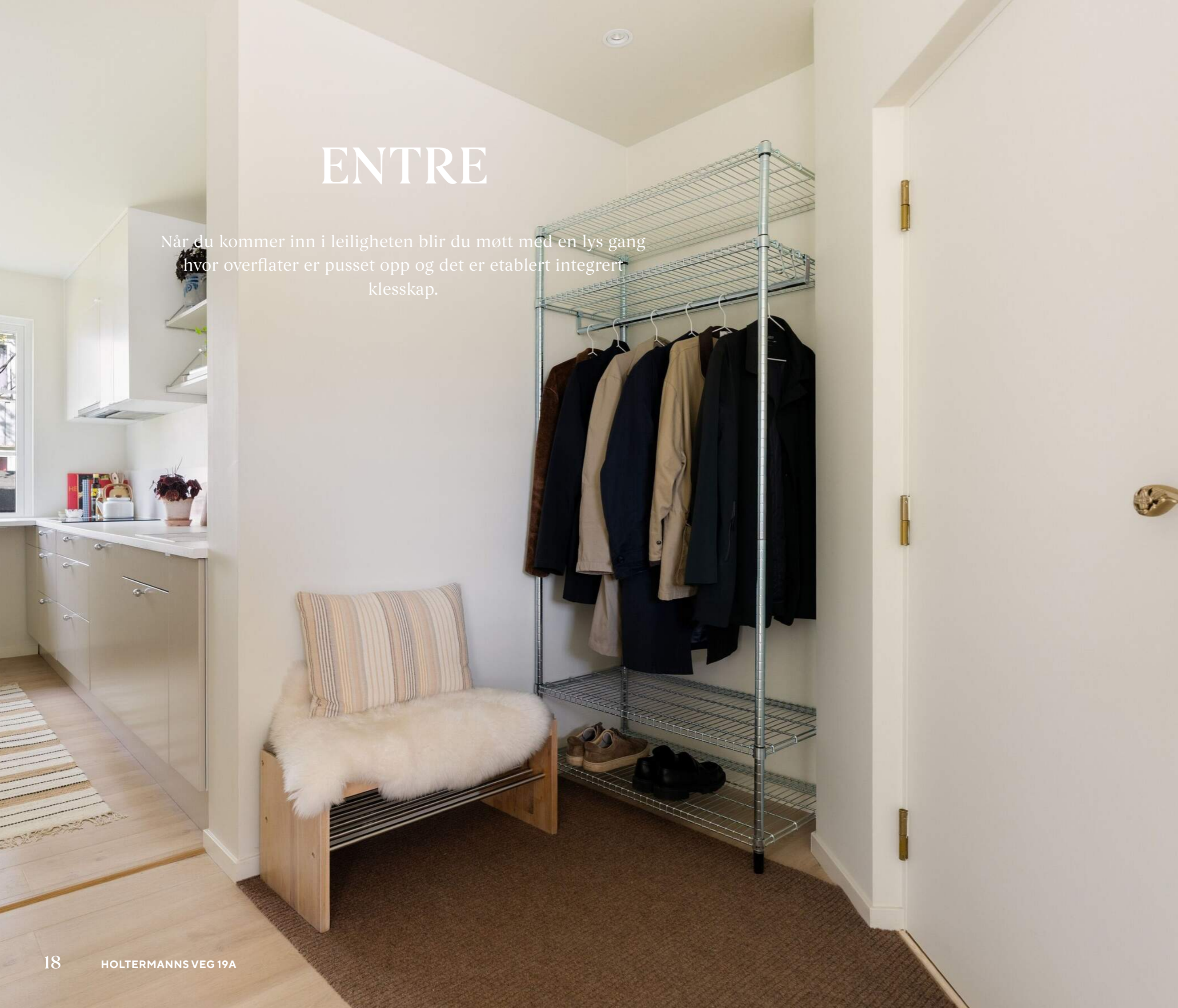
Takkonstruksjon og loft. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverk på kaldloftet.

Avløpsrør. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at deler av avløpsrør i bygningen har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.



ENTRE

Når du kommer inn i leiligheten blir du møtt med en lys gang hvor overflater er pusset opp og det er etablert integrert klesskap.



Boligen har fått følgende TG-IU:

Grunnmur og fundament. Totalvurdering: Grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Skorstein over tak. Totalvurdering: Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå.

Taktekking. Totalvurdering: På grunn av at taktekking i hovedsak var dekket av snø så var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredsstillende kontroll.

Ildsted. Totalvurdering: Det er ikke montert ildsted i leiligheten og selger opplyser at det er fyringsforbud på grunn av sprekker i pipeløp.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det er registrert manglende håndløper langs en vegg på trapp innvendig i leiligheten.
- Det er registrert manglende håndløper og rekkverk lavere enn dagens forskrift på felles trapp.
- Rekkverk på terrasse er lavere enn dagens forskrift.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Takstmann har kontrollert dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger og har følgende kommentar til dette: Kjellerstue er i dag delt opp i 2 soverom, og dert er dermed totalt 4 soverom i leiligheten. Samlet areal på stue og kjøkken sett opp mot antall soverom er vesentlig mindre enn Sintef sine anbefalinger. Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen om dette er i henhold til regelverk.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 19 000 kWh i året.

Det bemerkes at leiligheten i perioden har vært bebodd av fire treningsglade karer, og at forbruket er noe høyere enn normalen.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at alle hvitevarer medfølger ved overdragelsen.

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

Modernisering og påkostninger

2020

- Utvidet veranda samt nye terrassebord - egeninnsats.
- Revet stue og gang i 1.etg ned til stenderverket og bygd opp igjen fra bunn av.
- Etterisolert innervegger i stue.
- Åpnet opp arealet mellom stue/gang/kjøkken for mer effektiv utnyttelse.
- Innredet tidligere kjellerstue med to soverom.
- Satt inn terrassedør i stue.
- Trukket nye kurset og lagt strøm i skjultanlegg. (snekkerarbeid gjennomført av Emaus Estate AS og el-arbeid av Elman AS)

- Laget hyller under trapp i felles kjeller for utnyttelse som "bod" - egeninnsats.
- Alt av belysning med unntak av på badene koblet på smarthusstyring med Plejd - utført av Elman AS.

2021

- Boligen koblet på fiber av Svorka.
- Laget putekasse under verandaen.

2024

- Byttet utvendig kledning og etterisolert utvendig, nye takrenner og nedløp, fjernet gamle antenner på taket, erstattet enkelte ødelagte takstein - utført av Helland Bygg.
- Innredet felles utebod med hyller - egeninnsats.

2025

- Renovert soverom i 1.etg, egeninnsats.
- Malt stue/gang og bygget innebygget garderobeløsning i entreen, egeninnsats.
- Pusset opp kjøkken med endret planløsning, gjenbrukt eksisterende kjøkkenstammer og fronter fra 2013, men supplert med nye skuffeseksjoner og høyskap for å ha integrerte hvitevarer. Kjøkkenfronter lakkert profesjonelt av Tomasz Luczak møbellakkering - snekkerarbeid gjort selv.
- Trukket nye kurser på kjøkken og soverom og lagt strøm i skjultanlegg - utført av BMC Elektro.

2026

- Anlagt nye parkeringsplasser på baksiden av huset, egeninnsats.
- Lagt kantstein og grus langs fremsiden av huset, egeninnsats.
- Anlagt platting/uteplass i hagen, egeninnsats.
- Malt alle soverom og gang i kjelleretasje, utført av Rosendal malerservice.
- Malt hele bygget utvendig inkl. vinduer, utført av Rosendal malerservice.
- Nye hyller og arbeidsbenk på felles vaskerom for bedre utnyttelse som hobbyrom/verksted, egeninnsats.



SOSIALE SONER

Stuen måler 17 m². I 2020 ble alt revet ned til stenderverket og leiligheten holder en meget god og moderne standard. I 2021 ble boligen påkoblet fiber fra Svorka.







OPPUSSET KJØKKEN FRA 2025

I 2025 ble kjøkkenet pusset opp med en ny og mer gjennomtenkt utforming, integrerte hvitevarer, skuffeseksjoner og høyskap. Kjøkkenstammer fra 2013 ble gjenbrukt og fronter lakkert.



FARGEVALGET GIR GODT
SAMSPILL MED
KJØKKENFRONTER OG
LEILIGHETEN FOR ØVRIG



EN GOD NATT SØVN

Leiligheten har fire gode soverom, hvor hovedsoverommet måler 11 m², har eget bad og ligger i første etasje. Praktiske løsninger for oppbevaring og god plass til kontorpult ved behov.



EGET BAD TIL HOVEDSOVEROMMET

Et meget behagelig og praktisk bad som man kan ha helt for seg selv, med flislagte overflater og en moderne innredning.



UNDERETASJE

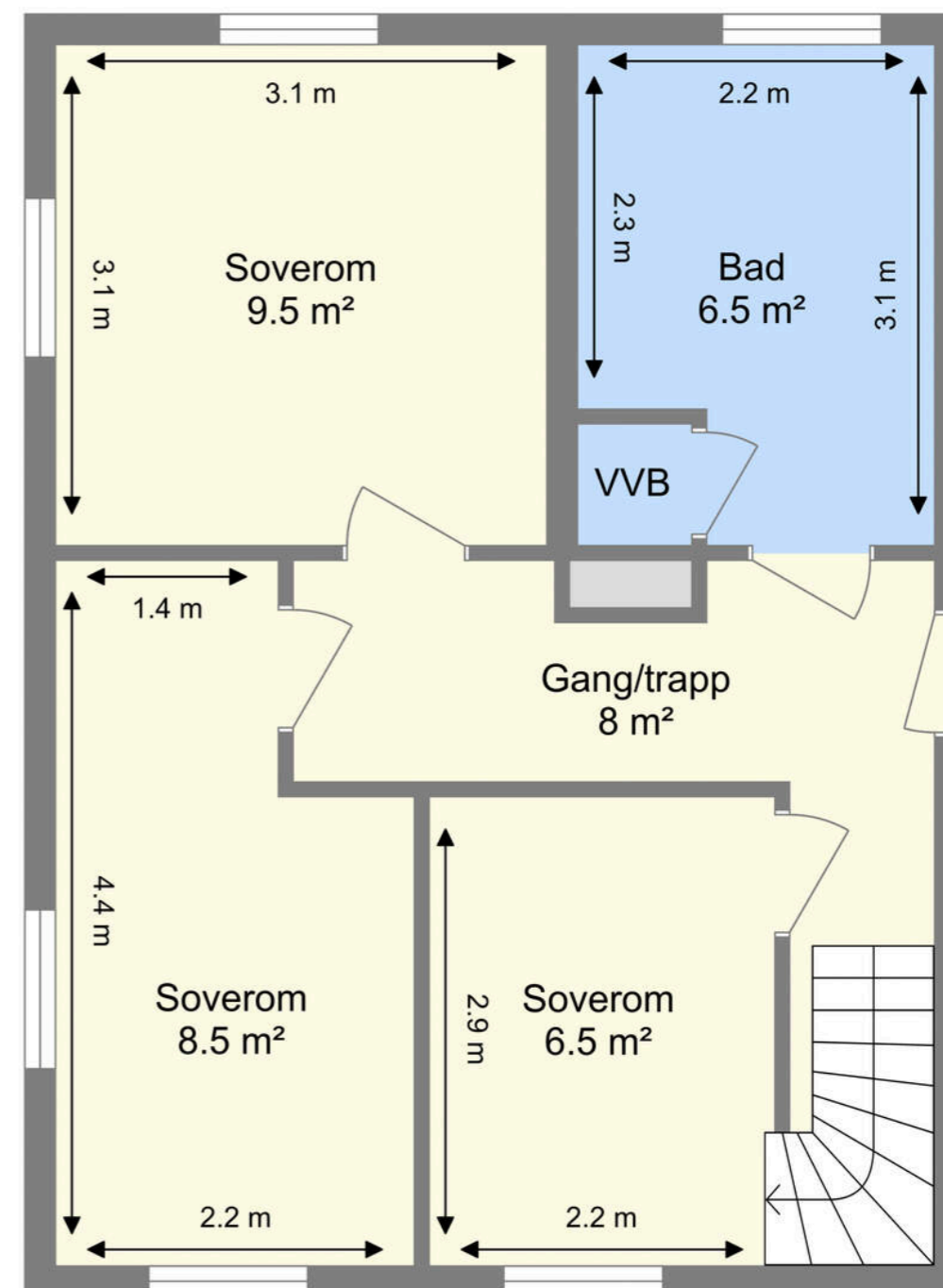
Påfølgende bilder er av boligens underetasje og inneholder tre soverom og bad.

I tillegg har man tilgang på en bod, som er felles for sameiet.

Om ønskelig kan man fjerne lettveggen mellom soverommene på 8,5 og 6,5 kvm for en romslig kjellerstue.

Holtermanns veg 19A

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.

SOVEROM II

Soverommet måler 6,5 m² og har praktisk oppbevaring under trapp.



SOVEROM III MÅLER
9,5 M²



SOVEROM IV MÅLER
8,5 M²



BADEROM UNDERETASJE

I underetasjen har man et stort og pent baderom på 6,5 m² med varmtvannsbereder i kott, badekar, en moderne innredning og vaskemaskin som medfølger handelen.





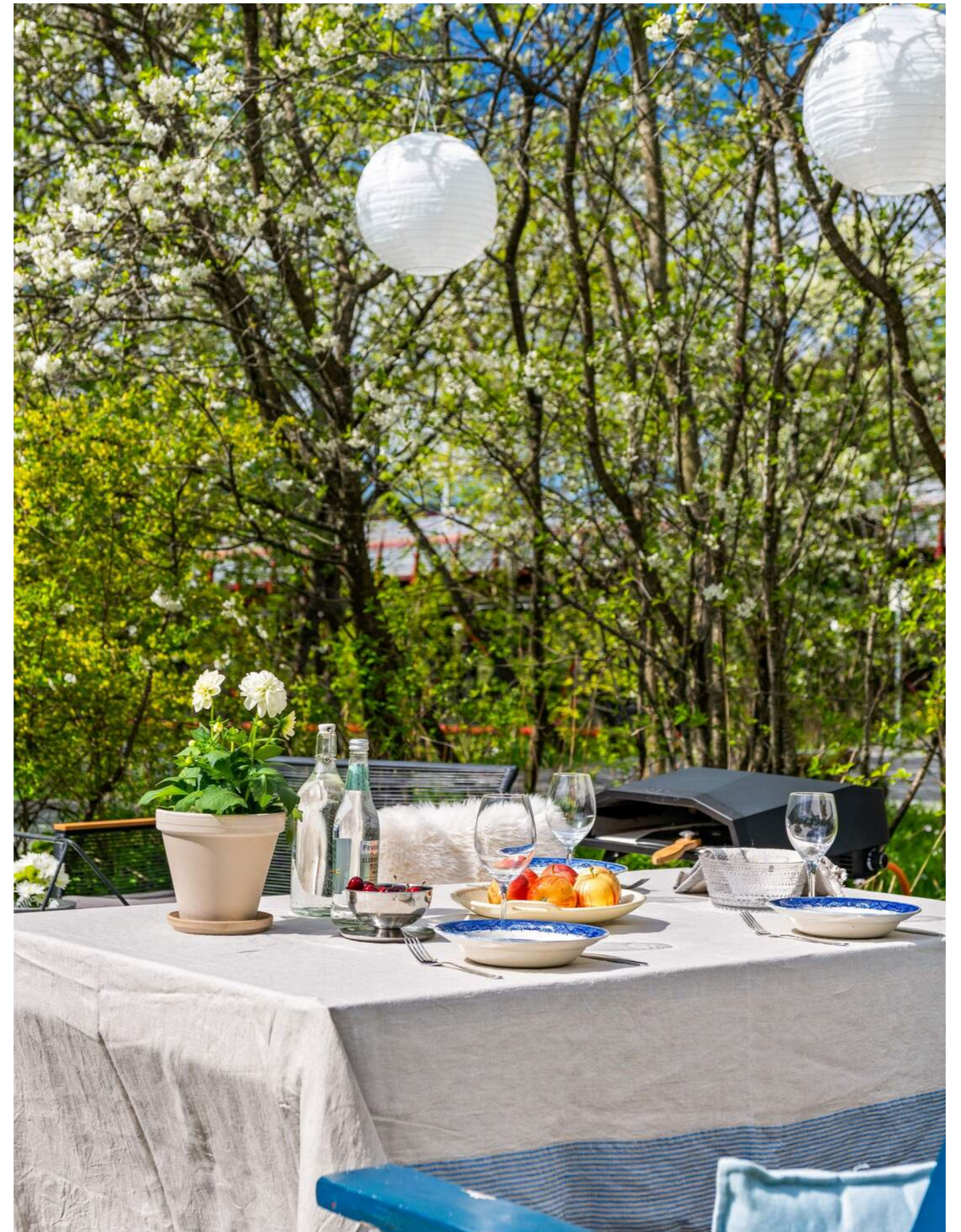
PRAKTISK FELLESBOD
FOR OPPBEVARING AV
DIVERSE UTSTYR

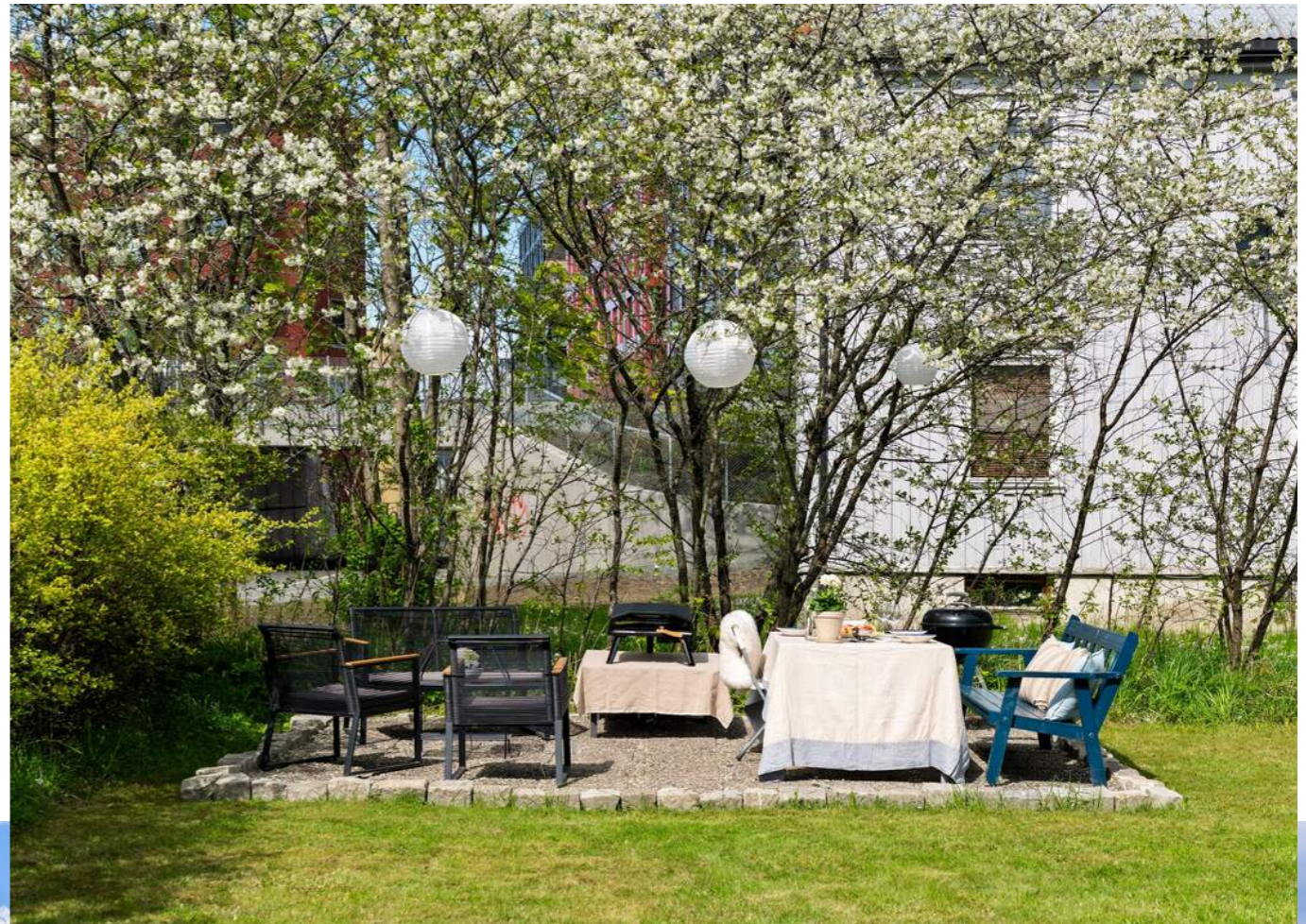


UTEOMRÅDET

Påfølgende bilder er av leilighetens veranda og hagen som seksjoneiere i sameiet fritt kan disponere.

En utrolig koselig, skjermet uteplass hvor det er godt å kunne slappe av, invitere venner til god grillmat og et hyggelig sosialt samvær!







PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



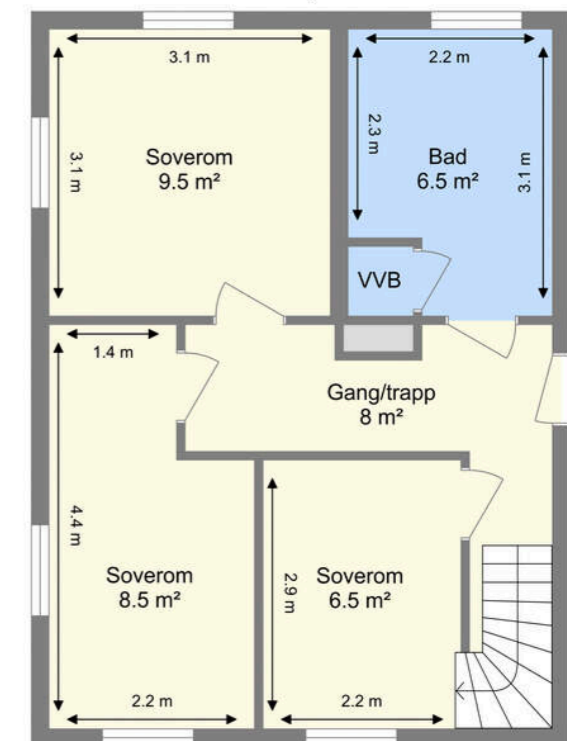
Holtermanns veg 19A
1. etasje



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.



Holtermanns veg 19A
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.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Holtermanns veg 19A

Om sameiet

Sameiet Holtermanns veg 19A er et lite sameiet som inneholder fire eierseksjoner og fører sitt eget regnskap. Sameiet har en flott beliggenhet i rolige og grønne omgivelser, sentralt på Tempe og nærhet til øvrige sentrumsfunksjoner.

PARKERING

Fra årsmøte i 2025 ble det vedtatt å etablere parkeringsplasser til beboere og gjesteparkering. Arbeidet er nå utført, området er gruset opp hvor hver seksjon har fast parkeringsplass for ett kjøretøy. På fremsiden er det avsatt to parkeringsplasser til gjester av sameiet.

Det leies og ut to parkeringsplasser til kr 1.000,-/mnd som går til inntekt for sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

925,-

Felleskostnader inkluderer

- Felles byggforsikring
- Felles brannvarslings system med direktelinje til brannvesenet
- Avsetning til vedlikehold

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Inntekter til sammen kr. 89 280,-

Utgifter til sammen kr. 41 923,-

Årsresultat kr. 47 357,-

Sameiet har per 14.10.25 kr. 61 000,- i disponible midler.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap If Forsikring

Polisenummer SP0000698942

Formuesverdi primær

982.735,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.930.938,- for 2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er fakturert beløp for 2025 og kr 723,- i januar 2026. De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

25.200,- for 2025.

Eiendomsskatt

6.214,- for 2025.

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader:

Kommunale avgifter - ca. kr 25 000,-

Felleskostnader - kr 11 100,-/året.

TV/Internett - ca. kr 9 000,-/året.

Strøm - ca. 19.000 kWh/året.

Sameiet har felles byggforsikring og årlig kostnad er opplyst til å være ca. kr 6 850,-. Beløpet betales gjennom felleskostnadene og fordeles på de ulike seksjonene. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Boligbygg med ukjent byggeår. Ifølge matrikkelen er bygningen tatt i bruk 28.11.1932. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om boligens byggeår. Tilstandsrapporten sier 1932 hvor årstall er hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - tatt i bruk.

Videre foreligger det ferdigattest for innredning av kjeller, datert 18.05.2020.

Eiendommen 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 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/62/302/1:
13.05.1932 - Dokumentnr: 900217 - Bestemmelse om veg Best. om vedlikehold.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:62 Bnr:302
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1986 - Dokumentnr: 28346 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/206
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

20.05.2011 - Dokumentnr: 385818 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel
Ending av formål/brøk:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/206

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til småhus og rekkehus iht. reguleringsplan for området Holtermanns vei - Sluppen bro - Nidelven - Professor Brochs gate med planid: r1155A. Videre er eiendommen omfattet av r1155o hvor del av eiendommen berøres av reguleringsplan for området mellom Professor Brochs gate, Holtermanns veg, Stavne-Leangenbanen og Nidelva, hvor området er regulert til boliger. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til byggesone 2 i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan under arbeid med planid: r20180044 - Planprogram for samlet campus i Trondheim. Boligen ligger i dag utenfor virkeområde for hyblifisering i Trondheim kommune. Det gjøres likevel oppmerksom på at virkeområder kan utvides. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. For mer informasjon om planarbeidet bes det om å ta kontakt med Trondheim kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei til privat vei 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.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 20. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
121 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

122 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
135 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 972 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 985 240,00 (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.

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Selger opplyser om at det er mulig å bli enig om inventar som kan selges med boligen, som i utgangspunktet ikke medfølger handelen. Ved interesse ta kontakt med megler.

Eier

Benjamin Grimsgaard Bø

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast provisjon tilsvarende kr 45.000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 6.900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 9 212,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for boligselgerforsikring og takstmann.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: 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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av 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
20.5.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, Tilstandsrapport, Energiattest, Vedtekter, Regnskap, Kommunal informasjon & Budgivningsskjema.

Egenerklæring

Holtermanns veg 19A, 7031 TRONDHEIM

23 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holtermanns veg 19A	Holtermanns veg 19A	

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?

August 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden sommeren 2021, opphold fra sommeren 2023-sommeren 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0000698942

Informasjon om selger

Selger

Boe, Benjamin Grimsgaard

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Tidvis høyt trykk i varmtvannsbereder slik at overtrykksventil har sluppet ut noe vann
 Noe drypping av vann fra dusjhode på badet i 1. etasje

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

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

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Byttet kledning og etterisolert hele bygget utvendig Byttet takrenner og nedløp

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Helland Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
 2021

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Satt inn dør til terrassen i stue

Side 2



4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Eie Bygg&Eiendom AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Tilbakeslag i sluk på felles vaskerom i kjeller vinteren 2025. Avløp ble spylt og fuktskader på vaskerom ble utbedret via sameiets forsikring

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

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

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

Elektrisitet

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

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 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
 Etablert skjult elektrisk anlegg i stue og soverom i kjeller, samt etablert utestikk på terrassen i forbindelse med oppussing

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Aalmo Elektriker

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

Side 3



10.2.2 **Årstall**
2025

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

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Etablert skjult elektrisk anlegg på kjøkken og soverom i 1. etasje

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
BMC Elektro

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

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Tett avløp i kjelleren vinteren 2025, spylt og utbedret av sameiets forsikring
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Side 4



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har hatt to tilfeller av sukkermaur i kjelleren. En gang våren i 2023 og våren i 2025. Maurene har forsvunnet så fort det har blitt satt ut gift.

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei

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

- Ja Nei

- 27 **Er det utført radonmåling?**

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Vinteren 2025, måleverdier ikke klart enda

- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Side 5



Felleskostnader er besluttet redusert til 925 kr pr 1.07.2026. Felleskostnader har vært høyere en periode over noen år i forbindelse med skifte av ledning på bygget.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47079102

Egenerklæringskjema

Name Date
Bøe, Benjamin Grimsgaard 2026-02-23

Identification

 **bankID** Bøe, Benjamin Grimsgaard



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bøe, Benjamin Grimsgaard	23/02-2026 11:12:28	BANKID
--------------------------	------------------------	--------

Holtermanns veg 19A 7031 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1932

BRA: 90 m²BRA-i: 90 m²

Rapportdato: 27.2.2026 (Gyldig til 27.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

15

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

4

GNR: 62 BNR: 302 SNR: 1

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag ASge@tft.no
47294356Holtermanns veg 19A
7031 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40057>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i at det er delvis manglende dokumentasjon anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at alder og utførelse på utvendig fuktsikring er ukjent.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overflateslitasje.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverk på kaldloftet.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av avløpsrør i bygningen har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av vannledninger i bygningen har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.
Skorstein over tak	Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.
Taktekking	På grunn av at taktekking i hovedsak var dekket av snø så var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredsstillende kontroll.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Det er ikke montert ildsted i leiligheten og selger opplyser at det er fyringsforbud på grunn av sprekker i pipeløp.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjellerstue er i dag delt opp i 2 soverom, og det er dermed totalt 4 soverom i leiligheten. Samlet areal på stue og kjøkken sett opp mot antall soverom er vesentlig mindre enn Sintef sine anbefalinger.

Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen om dette er i henhold til regelverk.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er registrert manglende håndløper langs en vegg på trapp innvendig i leiligheten.

Det er registrert manglende håndløper og rekkverk lavere enn dagens forskrift på felles trapp.

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

Rekkverk på terrasse er lavere enn dagens forskrift.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **26.2.2026** Rapportdato: **27.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn: Benjamin Grimsgaard Bøe Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

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



Informasjon om boligen

Adresse: Holtermanns veg 19A, 7031 Trondheim
Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 62 Bruksnr: 302 Festenr:
Seksjonsnr: 1 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1932 - Årstell hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.
Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på to plan i 4-mannsbolig hvor leilighetens entre ligger i 1. etasje. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et valmtak som er tekktet med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	48 Romfordeling: Entre, kjøkken, soverom, bad og stue.	0	0	13
Kjeller	42	42 Romfordeling: Gang, 3 soverom og bad.	0	0	0
Totalt m²	90	90	0	0	13

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er registrert utvendig isolasjon på grunnmur som indikerer at det er utført arbeider i forbindelse med utvendig fuksikring, men årstall for når dette er gjort er ukjent.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering TG-2	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at alder og utførelse på utvendig fuksikring er ukjent. Dette gjør det vanskelig å vurdere gjenværende brukstid. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuksikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen	
Terrengforhold rundt boligen var ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll på grunn av mye snø på befaringsdag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Ved fremtidige arbeider utvendig, eller dersom det oppstår tegn til fuktproblematikk, bør det vurderes nærmere undersøkelser av utvendig fuksikring og terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-IU	
Grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon på grunn av at den er innvendig skjult bak kledning og utvendig under terreng samt at kun deler av kjeller er tilgjengelig for innvendig inspeksjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn som indikerer svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det tas likevel forbehold om skjulte forhold som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig tilsyn og observasjon. Ved tegn til fuktinnslag, setninger eller andre avvik bør det innhentes fagkyndig vurdering, eventuelt med åpning av konstruksjon for nærmere kontroll.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fukskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng TG-1	
Det er ikke registrert tegn til skader. Det gjøres likevel oppmerksom på at utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuksikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Jevnlig kontroll anbefales som et forebyggende tiltak.	
Det henvises til punkt drenering for ytterligere informasjon.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrasse ble utvidet samt erstattet terrassebord og rekkverk i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1	
Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2- og 3-lags glass. Slett inngangsdør vendt mot fellesareal. Profilert hovedytterdør med innfelt glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført utskiftninger på 2000-tallet og 1980-tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overflatesiltasje. Det anmerkes også at eldre vinduer har nådd en alder som tilsier at risikoen for punkteringer vil være større i tiden som kommer. Det er også verdt å nevne at gummipakninger blir tørre etter hvert som vinduer blir eldre, og vil ha en redusert tettefunksjon.	
Det anmerkes også at det er registrert stedvis sprekker i lysgraver for kjellervinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser i egenerklæring at utvendige fasade er skiftet i 2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-0
Boligens utvendige fasade fremstår i tilfredsstillende stand, med kun behov for normalt vedlikehold.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at renner og nedløp er skiftet i 2025.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-0
Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.	

6.8 Skorstein over tak

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

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverk på kaldloftet. Slik forholdet fremstår på befaringsdagen vurderes det ikke å være behov for strakstiltak, men forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell negativ utvikling, og fagperson bør kontaktes ved behov.	
Det gjøres oppmerksom på at oppbyggingsmetoden er ukjent, og det er derfor usikkert om luftingen er tilstrekkelig ivaretatt. Det gjøres oppmerksom på at kun deler av loftet har vært tilgjengelig for visuell inspeksjon, da adkomsten til øvrige områder er begrenset.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Siden det ikke er registrert tegn til skader på befaringsdagen, anbefales kun jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak. Ved forverring anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig.	

6:10 Takteking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takteking	TG-IU
På grunn av at takteking i hovedsak var dekket av snø så var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredstillende kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6:11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av at det, ved kontroll med nivelleringslaser, ble målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom.	

6:12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-IU
Det er ikke montert ildsted i leiligheten og selger opplyser at det er fyringsforbud på grunn av sprekker i pipeløp. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at pipe ikke er i bruk og bør kontrolleres av fagpersonell før man eventuelt vurderer å ta den i bruk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det finnes flere metoder for rehabilitering av piper, og hvis man skal montere ildsted så pipe rehabiliteres og nyetablering av ildsted må meldes inn til brann/feiervesen	

6:13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Selger opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 2013 og det ble skiftet hvitevarer, montert ny vask og ny benkeplate i 2025. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6:14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjellerstue er i dag delt opp i 2 soverom, og det er dermed totalt 4 soverom i leiligheten. Samlet areal på stue og kjøkken sett opp mot antall soverom er vesentlig mindre enn Sintef sine anbefalinger.	
Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen om dette er i henhold til regelverk.	
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 er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er registrert manglende håndløper langs en vegg på trapp innvendig i leiligheten.	
Det er registrert manglende håndløper og rekkverk lavere enn dagens forskrift på felles trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på terrasse er lavere enn dagens forskrift.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av avløpsrør i bygningen har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannledninger er skiftet i forbindelse med oppgradering.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av vannledninger i bygningen har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske arbeidet.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det mangler delvis dokumentasjon på det elektriske anlegget.	
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.	
Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringdagen.	

6.20 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at rommet ble oppgradert i 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandsvekkelser.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra stue uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.21 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at rommet ble oppgradert i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er registrert enkelte flis med hulrom, og det anbefales at utvikling følges over tid siden flis med hulrom kan ha en økt risiko for å løse over tid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandsvekkelser.	
Sluket var til opplysning ikke tilgjengelig for kontroll.	

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr		TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.		
Ventilasjon		
Type ventilering	Mekanisk avtrekk	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja	
Oppsummering av ventilasjon		TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.		
Fuktmåling		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei	
Oppsummering av fukt		TG-0
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.		
Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon	Nei	

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiattest

Adresse Holtermanns veg 19A, 7031 TRONDHEIM		
Dato for energimerking 27.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-264536	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182282308	
Gårdsnummer 62	Bruksnummer 302	
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1932	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 90,0 m²	Oppvarmet bruksareal 90,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
304,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 316,14 kWh/m²	Totalt levert pr. år 28 452 kWh
--	---

VEDTEKTER

for

Sameiet Holtermanns veg 19A
Gnr/bnr 62/302 i Trondheim kommune

Fastsatt på sameiemøte: 14.10.2025

Endret/revidert på sameiemøte:

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Holtermanns veg 19A.

§ 2 Selskapsform

Sameiet Holtermanns veg 19A er et eierseksjonssameie. Sameierne er ansvarlige for sameiets forpliktelser med sin andel av felleskostnadene i henhold til sameiebrøken. Sameiets ansvar er begrenset til sameiets eiendeler.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å forestå drift, vedlikehold og forvaltning av sameiets eiendom, som er fellesareal for sameierne. Sameiet skal også behandle alle andre saker av felles interesse for sameierne.

§ 4 Medlemskap

Det er 4 inndelte eierseksjoner i boligeiendommen på tomten.

Alle sameierne i Holtermanns veg 19A har rett og plikt til medlemskap i sameiet.

Seksjonen kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boligeiendom i Holtermanns veg 19A.

§ 5 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ved salg av leilighet vil kjøper automatisk vedta de forpliktelser som følger av sameievedtektene.

Ved overdragelse av seksjon er kjøperen ansvarlig for felleskostnader og andre forpliktelser som forfaller etter overtakelsesdatoen. Den tidligere seksjonseieren er ansvarlig for forpliktelser som forfalt før overtakelsesdatoen, jf. eierseksjonsloven § 30 annet ledd.

Seksjonseieren er ansvarlig for at brukeren av seksjonen (f.eks. leietaker) overholder sameiets

vedtekter og ordensregler. Seksjonseieren plikter å informere leietakere eller andre brukere om sameiets regler.

§ 6 Sameiemøte

Sameiets øverste myndighet er sameiemøte.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utløpet av juni måned etter skriftlig innkalling som sendes alle sameiere senest 8 dager før møtet.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal gjøres tilgjengelig for sameierne senest 7 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes dersom en seksjonseier krever dette og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært sameiermøte.

Hver seksjonseier har én stemme per seksjon. Seksjonseieren kan la sin husstand, leier eller andre rettighetshavere i seksjonen møte for seg. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken, jf. eierseksjonsloven § 47.

§ 7 Saker for ordinært sameiemøte

På ordinært sameiemøte skal behandles:

1. Årsregnskap
2. Budsjettforslag og fastsettelse av felleskostnader
3. Valg av styre og leder, jfr. § 9.
4. Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene, med mindre annet følger av loven eller disse vedtektene. Jf. eierseksjonsloven §§ 50 og 51.

§ 8 Sameiets vedtak

Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av sameiets sameiemøte og styre innenfor sameiets vedtekter.

§ 9 Styre

Sameiets styre skal bestå av en representant fra hver seksjon.

Styret tar avgjørelser med simpelt flertall av de avgitte stemmene, med mindre annet er bestemt. Styret kan ikke fatte beslutninger som etter eierseksjonsloven krever vedtak av sameiermøtet.

Sameiets leder velges av sameiemøte ved alminnelig flertall.

Sameiet representeres utad av sameiets leder.

§ 10 Felleskostnader

Sameierne betaler årlig felleskostnader i henhold til sameiebrøk og deltar i nødvendig finansiering av sameiets oppgaver. Kontingents størrelse fastsettes av sameiermøtet ved alminnelig flertall basert på budsjettforslag.

Sameiermøtet kan også ved alminnelig eller kvalifisert flertall (2/3) avhengig av sakens art, jf. eierseksjonsloven §§ 50 og 51, fastsette et nærmere beløp som skal betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålet ramme.

Sameiets oppsparte midler skal brukes for fremtidig sikring av utgifter til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon/bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25 første ledd bokstav d. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve tilbakebetalt sin del av oppsparte midler med mindre ny eier betaler inn tilsvarende del.

Sameiermøtet kan videre ved alminnelig eller kvalifisert flertall (2/3), avhengig av låneopptakets størrelse og formål, vedta låneopptak og pantsettelse/salg av sameiets eiendom, jf. eierseksjonsloven §§ 50 og 51. Salg av fellesareal som har betydning for bruken av seksjonene, krever samtykke fra alle berørte seksjonseiere.

§ 11 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette og endre ordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

§ 12 Vedlikehold av seksjon

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin seksjon forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til seksjonen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i seksjonen. Dessuten omfattes hele inngangsdøren til seksjonen og både inn- og utsiden av seksjonens vinduer.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Sameierne plikter å delta på dugnad samt overholde sine forpliktelser med hensyn på trappevask o.l.

Styret er ansvarlig for å gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Pålegg kan videreformidles til seksjonseiere dersom det gjelder anliggende den enkelte seksjonseier svarer for etter disse vedtektene.

§ 14 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Seksjonseierne plikter å påse og vedlikeholde lovpålagt brannvarslings- og slukkeutstyr i sin seksjon.

§ 15 Endring av vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare vedtas på sameiemøte og krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 52 første ledd.

Dersom en vedtektsendring medfører endring av sameiebrøken, endrer formålet med sameiet, eller tar bort seksjonseierens rett til å bruke seksjonen eller en del av fellesarealet som naturlig og ofte er brukt sammen med seksjonen, kreves samtykke fra alle sameiere som er berørt av endringen, jf. eierseksjonsloven § 52 annet ledd.

§ 16 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål.

Vedtak om oppløsning krever enstemmighet fra alle seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 53.

§ 17 Mislighold**Advarsel:**

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, skal styret gi vedkommende en skriftlig advarsel, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg (tvangssalg):

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge

seksjonseieren å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen rimelig tid.

Dersom seksjonseieren ikke selger seksjonen innen rimelig tid etter pålegget om salg, kan sameiet kreve seksjonen solgt ved tvangssalg etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 38 tredje ledd.

Fravikelse (utkastelse):

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve seksjonseieren fraviket (utkastet) fra seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39.

Fravikelse kan skje uten forutgående salgspålegg dersom forholdene er alvorlige nok.

Fravikelse av annen bruker enn seksjonseier:

Bestemmelsene om fravikelse gjelder tilsvarende for en bruker som ikke er seksjonseier (f.eks. leietaker), jf. eierseksjonsloven § 39 annet ledd.

§ 18 Lov om eierseksjoner

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtektene.

ÅRSMØTEPROTOKOLLI SAMEIET HOLTERMANNNS VEG 19A

Tid: 14.10.2025, 20:10

Sted: Google meet

Antall møte seksjonseiere: 4 av totalt 4 seksjoner.

Hver seksjonseier representerer én stemme

Sak 1: Åpning av møtet

Møtet ble åpnet kl. 20:10 av styreleder Benjamin Bøe

Sak 2: Valg av møteleder og referent

- Til møteleder ble valgt: Benjamin Bøe
- Til referent ble valgt: Vegard Skjervold

Vedtak: Innstilling: Enstemmig vedtatt

Sak 3: Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak: Innkalling og sakliste ble enstemmig godkjent.

Sak 4: Godkjenning av årsregnskap for 2024

Utgifter i forbindelse med skifte av kledning er dekket kontant og dermed ikke tatt med i regnskapet.

Detaljer rundt dette kan fremvises ved behov

Inntekter	Felleskostnader	89 280,-
Utgifter	Addsecure AS	2112,-
	Midt-Norge IKS	9456,-
	Diverse mindre utgifter	367,-
	Forsikring	29 988,-
Årsresultat		47 357,-

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Benjamin Grimsgaard (14.08.1997), 13.11.2025
- Antonsen, Aleksander Nyvoll (19.03.1988), 13.11.2025
- Nguyen, Olav Toai Duc (17.04.1983), 13.11.2025
- Skjervold, Vegard (11.10.2002), 14.11.2025

Forseglet av



Posten Norge

Sak 5: Behandling av saker fra styret


- **Sak 5.1: Orientering om sameiets økonomiske situasjon**

- Sameiet har per tid 61 000,- på konto
- Forventet balanse ved utgangen av året er ca. 74 700,-

- **Sak 5.2: Etablering av parkeringsplasser**

- Sameiet har store arealer tilgjengelig for parkering og det er ønskelig å gruse opp flere parkeringsplasser slik at faste plasser kan fordeles og det kan leies ut parkeringsplasser på fast basis.
- Fra september er det leid ut en plass i forkant av bygningen til 650 kr pr mnd. Ingen bindingstid i kontrakten og muntlig avtale om at prisen forventes å øke etter at parkeringsplassene er utbedret. Det er ikke urealistisk å kunne leie ut 2 faste plasser til 1000kr i måneden.
-  Etablere parkeringsplasser
- **Vedtak:** Sameiet øremerker 15 000kr til etablering av parkeringsplasser etter vedlagt projektskisse
- *Stemmeresultat: Enstemmig vedtatt.*

- **Sak 5.3: Male toppstrøk**

-  Anbud maling
- Anbefaler at vi går videre med Rosendal malerservice og avtaler arbeid til våren
- Foreslår at vi setter av et budsjett på 90 000 der 50 000 dekkes av sameiets midler og at opp mot 40 000 dekkes kontant. På grunn av ekstrakostnader ifbm terrasse anbefaler jeg at kostnadene deles likt, istedenfor etter sameiebrøk.
- **Vedtak:** Sameiet setter av 50 000 til arbeidet, resterende dekkes kontant fordelt likt på seksjonseierne. Kostnadene betales inn når arbeidet iverksettes. Benjamin avtaler videre arbeid med Rosendal Malerservice
- *Stemmeresultat: Enstemmig vedtatt*

- **Sak 5.4: Oppdatering av vedtekter**

- Sameiets vedtekter er utdaterte og ikke i henhold til gjeldende lovverk
-  Revisjon vedtekter
- **Vedtak:** Sameiet godkjenner reviderte vedtekter
- *Stemmeresultat: Enstemmig Vedtatt*

- **Sak 5.4: Endring av brannalarmsystem og forsikring**

- Jeg har ikke hatt kapasitet til å undersøke dette videre. Sammenlignet kjøpt med et par andre forsikringer og det virker som vi har økt pris. Dersom dette er ønskelig må noen andre ta over den ballen.
- Vedtak: Vegard innhenter tilbud på brannalarmsystemet. Sjekkes ut tilbud på husforsikring i tillegg.
- *Stemmeresultat: Enstemmig Vedtatt*

Sak 6: Behandling av inntømte saker fra seksjonseiere

- **Sak 6.1:** Utbedring av brannsikkerhet i bygget (sak meldt inn av Olav Nguyen)

- I forbindelse med brannvesenets utrykning av utløst brannalarm i vår seksjon 18.09.25 gikk brannvesenet gjennom brannterminalen til sameiet og bemerket at det ikke var utført kontroll av siden 2020, til tross for kravet om årlig sjekk. Det var også en rekke feilmeldinger som skapte trøbbel, og som hadde vært aktive over lengre tid. Brannvesenet sa at de kommer til å rette en bekymringsmelding mot bygget, som går ut på at forebyggende etat i brannvesenet vil følge opp jevnlig frem til terminalen er undersøkt og vedlikeholdt. I tillegg bemerket de at brannvarsleren i vår leilighet må flyttes, da den er plassert rett over ovnen på kjøkkenet, siden dette er brannvarsler som er koblet til sentralsystemet må dette gjøres av de som har ansvaret for kontroll og vedlikehold av sameiet brannsikkerhet. Ønsker altså at vi får rettet disse tingene snarlig. [Kort sammendrag av diskusjonen].
- **Vedtak:** AdSecure blir kontaktet for å utbedre problemene rundt brannvarslingsystemet. Benjamin Kontakter dem.
- *Stemmeresultat: Enstemmig vedtatt*

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Benjamin Grimsgaard (14.08.1997), 13.11.2025
- Antonsen, Aleksander Nyvoll (19.03.1988), 13.11.2025
- Nguyen, Olav Toai Duc (17.04.1983), 13.11.2025
- Skjervold, Vegard (11.10.2002), 14.11.2025

Forseglet av



Posten Norge

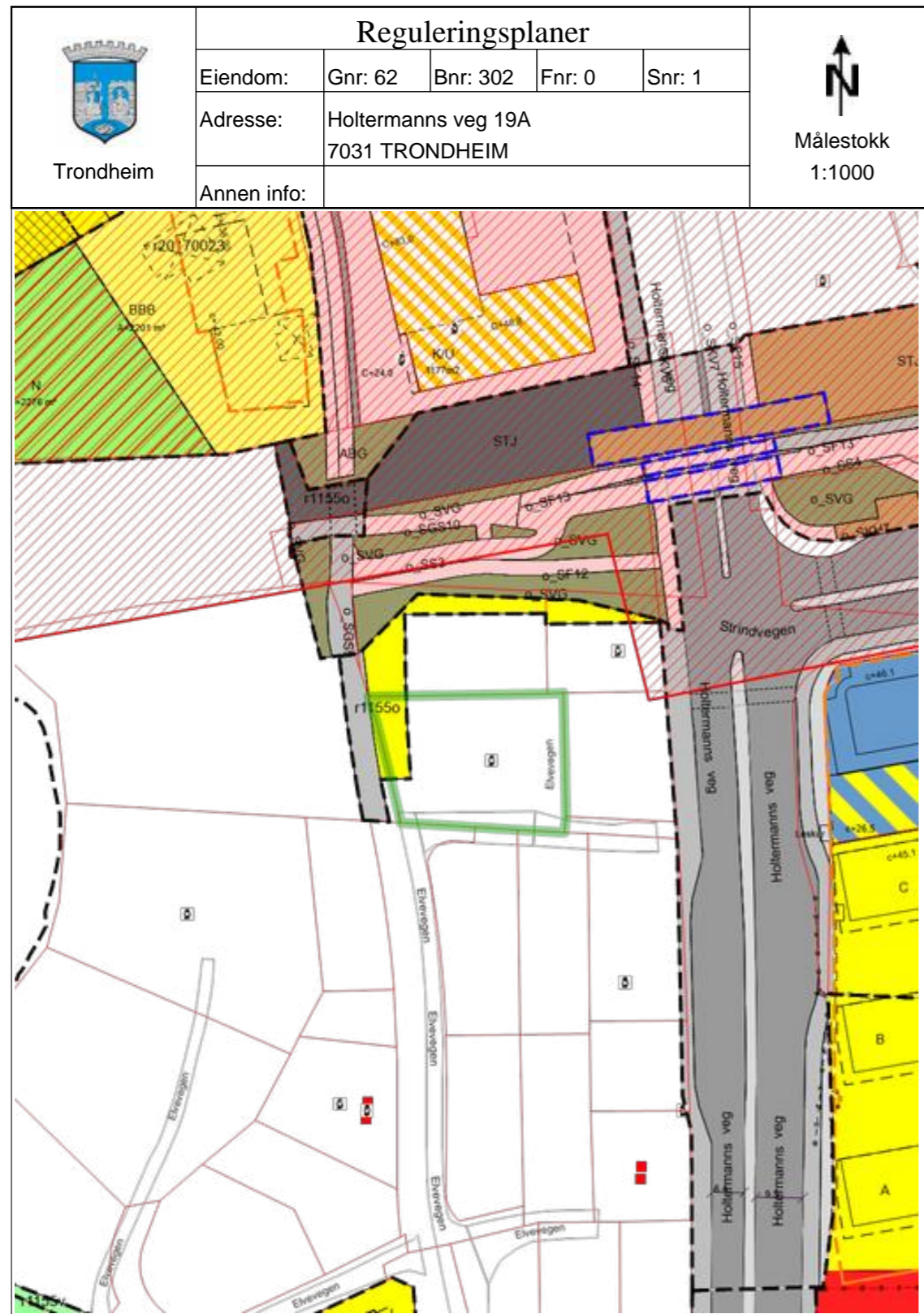
Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Benjamin Grimsgaard (14.08.1997), 13.11.2025
- Antonsen, Aleksander Nyvoll (19.03.1988), 13.11.2025
- Nguyen, Olav Toai Duc (17.04.1983), 13.11.2025
- Skjervold, Vegard (11.10.2002), 14.11.2025

Forseglet av




Posten Norge



13.02.2026 13:47:04 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt - over bakkenivå		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrænse god nøyaktighet
	Veg		Fylkesveg gatenavn		Kommunalveg gatenavn
	Privatveg gatenavn		RpFormålGrænse		RpGrænse
	Fortau		Sykkelveg/-felt		Trase for jernbane
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		RpFormålGrænse
	RpFareGrænse		RpGrænse		RpSikringGrænse
	Regulert tomtegrænse		Eiendomsgrænse som skal oppheves		Byggegrænse
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert fotgjengerfelt		Regulert støyskjerm		Bru
	Tunnel		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Rasfare		Bolit		Kontor
	Offentlig bygg - kirke		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Jernbane		Park
	Bolit/Kontor		Ras- og skredfare		Flomfare
	Andre sikringssoner		Bolitbebyggelse-blokkbebyggelse		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kjøreveg		Fortau		Torg
	Gang-/sykkelveg		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Trase for jernbane		Annen banegrunn - grøntanlegg
	Kollektivholdeplass		Naturområde		Naturformål av LNFR
	Naturområde i sjø og vassdrag		RpFormålGrænse		RpGrænse
	Garasjeanlegg		Annet kombinert formål		Parkering

13.02.2026 13:47:04 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

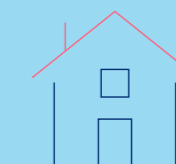
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Heimdal

Dette er oss

Beliggenhet

Du finner oss i gamle
Meierigården, midt i Heimdal
sentrum.

Gratis kundeparkering rett
utenfor.

Adresse:

Søbstadvegen 1
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@proaktiv.no

På Heimdal er vi ni engasjerte
medarbeidere som tilsammen sitter på
bred erfaring og høy kompetanse innen
formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det
er å ha fornøyde kunder. Noe som vi
oppnår gjennom gode, gjennomtenkte
prosesser som fører til verdiskapende
resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste
opplevelsen, stiller vi høye krav til både
oss selv som eiendomsmeglere og til
våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer
og interiørkonsulenter som vi er trygge
på at leverer den høye kvalitet som våre
kunder fortjener.

Hos oss er det megleren du inngår
avtalen med som følger deg gjennom
hele prosessen fra start til slutt, ikke en
medarbeider som er ukjent med boligens
eller eiendommens kvaliteter.
Slik gir vi både selger og kjøper en trygg
og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet
har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i
toppen i mange år både i vår egen
landsdekkende kjede og blandt landets
meglerkjeder forøvrig når det gjelder
kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og
det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.

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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Holtermanns veg 19A, 7031 TRONDHEIM. Gnr. 62, bnr. 302, snr. 1 i Holtermanns veg 19A, oppdragsnr.: 1320260117
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Oscar Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF

416 02 095

ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no