PROAKTIV

Fantastisk nyoppført familiebolig fra 2026



OLE TILSETHS VEG 11G



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

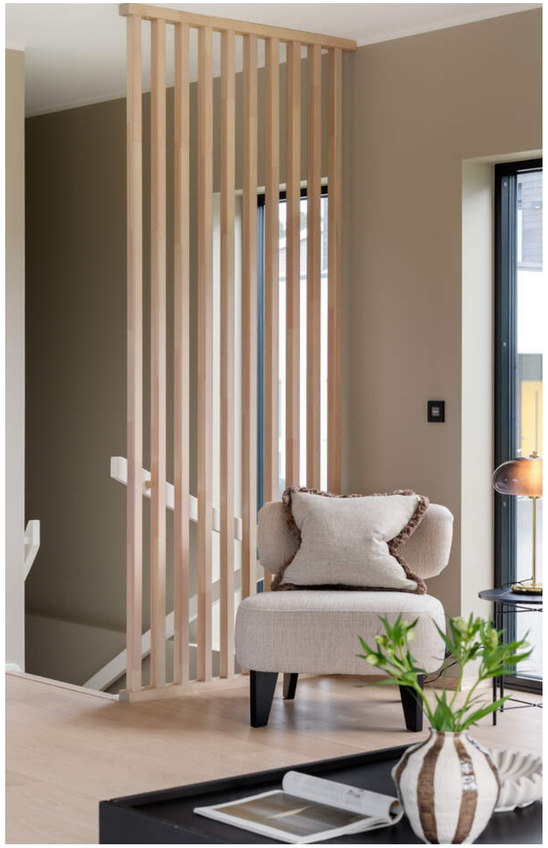
ØSTFOLD

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





NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Ole Tilseths veg 11G, 7037 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 75, bnr. 80, i Trondheim kommune

Prisantydning: 10.190.000,-

Omkostninger: 66.490,-

Totalpris: 10.256.490,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2026

Rom/soverom: 5/4

BRA: 172 m²

BRA-i: 168 m²

Garasje/Parkering: Parkering i carport og oppstillingsplass på tomten.

Det er tilrettelagt for etablering av ladepunkt for elbil.

Tomt: 553 m²

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

44 Plantegninger

48 Kjerneinformasjon

53 Vedlegg

70 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler.»

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler. For det første en meget hyggelig megler, imøtekommende og blid. Gikk nøye gjennom salgsprosessen i første møte, og holdt meg hele veien oppdatert om hva som skjedde. Var veldig aktiv i forhold til interessenter, og ikke minst var han en veldig god støttespiller under budgivning til slutt. Jeg kan gi den beste anbefaling!».

Huseier: Kjersti Strand

« Vi har ved tre anledninger opplevd en meget ryddig, jordnær og åpen salgsprosess ved bruk avProaktiv og har hver gang sittet igjen med mer enn vi håpet på. Både megler, interiørdesigner og fotograf har i tillegg levert på høyeste nivå hver gang og vi er sikre på at dette har hatt alt å si for de gode resultatene vi har sett. Vårt siste salg overgikk våre forventninger i stor, stor grad. Kan ikke få anbefalt Proaktiv sterkt nok»

Huseier: Frode Fossvold-Jørum

“Trygt og profesjonelt gjennom hele prosessen. Gode råd som gir trygghet for at vi oppnår den salgssummen vi ønsker.”

Navn: Solhaug & Reiten AS,

«Ved å bruke Kristoffer i vår salgsprosess følte vi oss veldig godt ivaretatt. Prosessen var ryddig og trygg. En meget hyggelig og dyktig megler fra proaktiv »

Navn: Marianne C Sigerstad

«Å bli møtt av en engasjert og kunnskapsrik megler gjorde mitt første boligkjøp til drøm.»

Nanv: Andrea Demetriades-Frigård

Dedikert, tett oppfølging, imøtekommende, utmerket service, god kundeforståelse, helhetsforståelse og grundig i all forberedelse. Tilfredstilte alle forventninger gjennom hele prosessen.

Navn: Frode Thuv Knudsen

God kontakt/kommunikasjon med megler, seriøs og god og rask sakbehandling. Pris og oppgjør iht. avtale.

Nanv: Eyvind W Moen Risnes

Kompetent, nøyaktig og ærlig. God gjennomtenkt prosess, god kommunikasjon og god på oppfølging

Huseier:Sanne Løfsnæs Haagensen

"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."

Melger: Kristoffer Menne



Avd.Leder nybygg/Partner.
Kristoffer Menne
Megler
Mobil: 940 05 999
E-post: Km@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon:
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987281790

ANSVARLIG MEGLER

Kristoffer Menne er godkjent megler fra Finanstilsynet . Han har vært ansatt siden 2010 i Aktiv Eiendomsmegling og har videreført sitt engasjement i Proaktiv Eiendomsmegling. Kristoffer er avdelingsleder for nybyggavdeling samt partner i selskapet. Kristoffer jobber med salg i Trøndelags områdene, men også med salg av boliger i Malvik da dette er hans hjemkommune. Kristoffer holder en høy faglig kompetanse noe som gjenspeiler seg i svært forøyde kunder. Kristoffer er en sprudlende, jordnær og engasjert person som setter kundene i fokus. De kundene som velger Kristoffer til å selge sin bolig, får de beste rådene og en profesjonell gjennomføring.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen

Jeg har jobbet som megler i 13 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende, høy fagkunnskap og svært tilgjengelig uansett tidspunkt på døgnet.

Megler: **Kristoffer Menne**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

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

Trondheim Sentrum
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf.: +47 73 99 22 55
E-post:
trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



NIDARVOLL

Kommune: *Trondheim /* ***Område:*** *NIDARVOLL*

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
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig, veletablert og svært barnevennlig boligområde på Nidarvoll. Området er kjent for trygge omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstsvilkår, noe som gjør dette til et populært sted å bosette seg. Her bor man tilbaketrukket og fredelig, samtidig som man har kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtransport og varierte fritidstilbud.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk, med kort gangavstand til både Nidarvoll skole og Sunnland skole. Nidarvoll skole har elever fra første til syvende trinn, mens Sunnland skole dekker åttende til tiende trinn. De to skolene holder til i et nytt og moderne skoleanlegg med idrettshall, som sto ferdig i 2024. I nærområdet finnes også flere barnehager, blant annet Fossegrenda barnehage, Sunnland barnehage og Horneberg FUS barnehage. Trondheim kommune



OFFENTLIG TRANSPORT

Dalsaunevegen Linje 10, 73, 74, 103, 112	2 min 0.2 km
Selsbakk Linje R60	6 min 2.9 km
Breidablikk Linje 9	9 min 4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 5.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nidarvoll Post i butikk	6 min 0.5 km
Rema 1000 Nidarvoll Søndagsåpent	9 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	12 min
Boots apotek Risvollan	18 min

SPORT

Nidarvoll skole Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	8 min 0.7 km
Stubbsvingen balløkke Ballspill	11 min 0.9 km
3T-Fossegrenda	9 min
3T-Sluppen	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Witro Bil Hurtigladestasjon, Trondheim	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





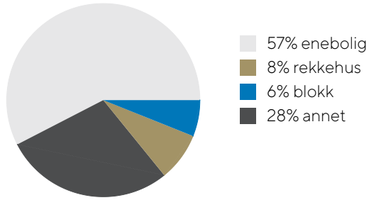
Daglige innkjøp kan enkelt gjøres ved Coop Extra Nidarvoll, som også tilbyr posttjenester, eller Rema 1000 Nidarvoll med søndagsåpen butikk. Begge dagligvarebutikkene ligger innenfor kort gangavstand. Fossegrenda Senter ligger også i nærheten og bidrar til et praktisk servicetilbud i hverdagen.

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

Området byr på gode muligheter for både trening og friluftsliv. Smidalen er et grønt og skogkledd område med stier som leder ned mot Nidelva. Her finnes fine turmuligheter, benker, grillplasser, muligheter for laksefiske og en utendørs trimpark. Turstiene langs elven innbyr til hyggelige gåturer og løpeturer i naturskjønne omgivelser gjennom store deler av året. For innendørs trening ligger både 3T Fossegrenda og 3T Sluppen i gangavstand, mens nærliggende aktivitetsområder og ballplasser gir gode tilbud til barn og unge.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass i Dalsaunevegen kun få minutters gange fra boligen. Herfra går flere busslinjer som gir gode forbindelser til blant annet Trondheim sentrum og øvrige deler av byen. Med bil er det enkel adkomst til hovedveinettet, noe som gjør beliggenheten praktisk for pendlere og andre som ønsker å komme seg raskt rundt i Trondheim.

BOLIGMASSE





Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger. Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Nidarvoll hovedsakelig bestående av eneboliger.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

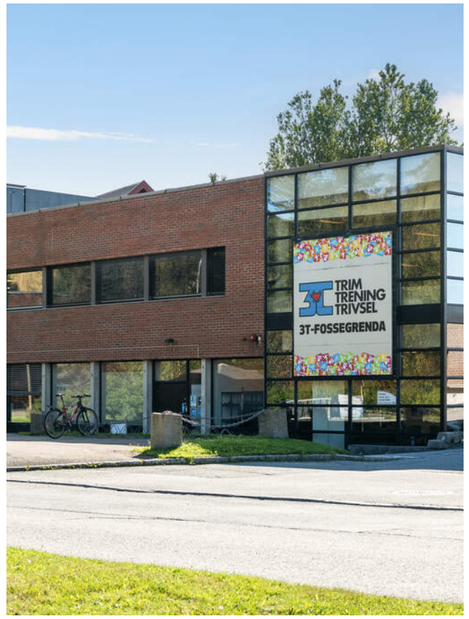
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

Nidarvoll skole (1-7 kl.) 462 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Utleira skole (1-7 kl.) 481 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	21 min 1.9 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	6 min 2.6 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	10 min 4.4 km
Bybroen videregående skole 210 elever	10 min 4.5 km

BARNEHAGER

Fossegrenda barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km
Sunnland barnehage (1-5 år) 62 barn	11 min 1 km
Horneberg Fus barnehage (1-5 år) 84 barn	12 min 1 km





VELKOMMEN TIL OLE TILSETHS VEG 11G

Vi starter utendørs – Boligen har en herlig terrasse med gode solforhold.

Parkering
Parkering i carport og oppstillingsplass på tomten.

Det er tilrettelagt for etablering av ladepunkt for elbil.

Tomtestørrelse
553,00 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt.

Byggemåte
Boligen er oppført med hovedkonstruksjon i tre på plasstøpte banketter, isolerte betongvegger og betonggulv med armering og gulvisolasjon. Ytterveggene består av isolert bindingsverk med vindtetting og dampsperre, og fasadene er kledd med liggende dobbelfalskledning og partier med pusset mur. Takkonstruksjonen er isolert og tekket. Vinduer, balkongdører og skyvedører er utført i aluminiumsbelagt tre med trelags energiglass.

Bygningssakskyndig
Just Roar Dragsten











VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Proaktiv Eiendomsmegling ved Kristoffer Menne har gleden av å presentere en helt ny og innholdsrik enebolig fra 2026 i Ole Tilseths veg 11G. Boligen går over to plan og har en gjennomtenkt planløsning som passer svært godt for barnefamilier. Her får man fire gode soverom, to delikate baderom, separat toalettrom, vaskerom, romslige oppholdsarealer og gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har en moderne og helhetlig stil med gjennomførte farger og materialvalg, sorte detaljer, store vindusflater og gjennomgående god standard. Utvendig finnes en romslig terrasse på omtrent 33 kvm, carport og en praktisk sportsbod.

Sokkeletasjen har en romslig og innbydende entré med god plass til garderobeløsning. Entréen har store 60 x 60 cm fliser, gulvvarme og downlights i himlingen. De lune veggfargene, sorte innerdørene og den stilrene belysningen gir et moderne og gjennomført førsteinntrykk. Etasjen knyttes sammen med hovedetasjen gjennom en stilren trapp med hvite vanger og trinn tilpasset boligens øvrige gulv.

Videre inneholder sokkeletasjen tre gode soverom på omtrent 12 kvm, 12,5 kvm og 13 kvm. Rommene har enstavs laminat, lune farger og gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Størrelsen gir god plass til seng, garderobe og øvrig møblement. Ett av rommene egner seg også godt som en egen TV stue, lekerom eller hjemmekontor, noe som gir boligen fleksible bruksmuligheter.

Baderommet i sokkeletasjen har et delikat og moderne uttrykk med store 60 x 60 cm fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler og downlights i himlingen. Rommet har en romslig dusjsone med sorte dusjvegger og armatur, vegghengt toalett og en stilren baderomsinnredning fra Vikingbad. Et stort speil med integrert belysning understreker det moderne uttrykket.

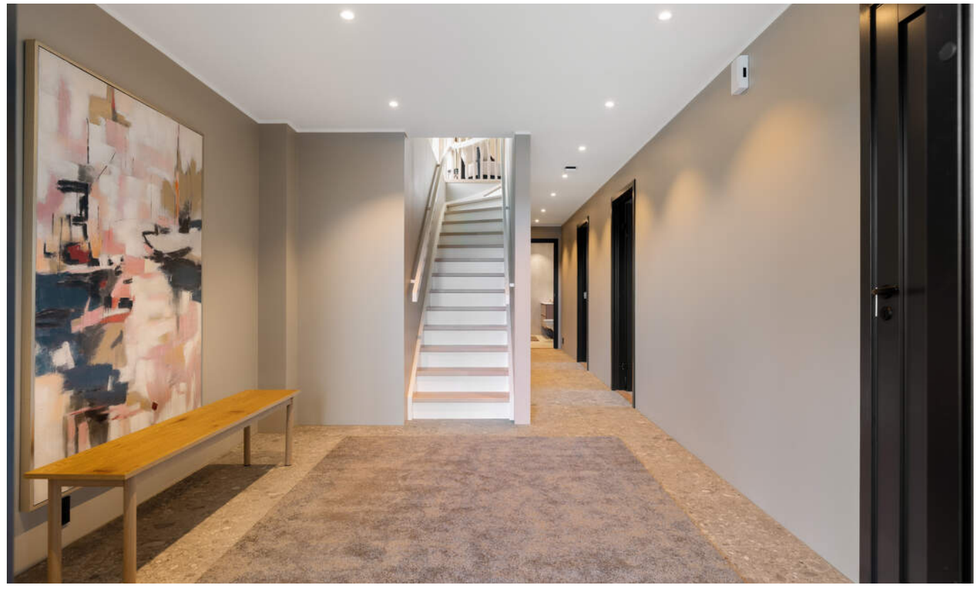
Etasjen har også et vaskerom/teknisk rom med flislagt gulv, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har god gulvplass som gir mulighet for å etablere ytterligere innredning og praktiske løsninger for klesvask og oppbevaring.

I første etasje åpner boligen seg mot en imponerende stue og kjøkkenløsning på omtrent 58 kvm. Store vindusflater på flere sider gir rikelig med dagslys og skaper et lyst og luftig oppholdsrom. Arealet gir god plass til både en romslig sofagruppe, stort spisebord og øvrig møblement. Den åpne utformingen legger godt til rette for både familieliv og hyggelige sammenkomster med venner og familie.

Stuen og kjøkkenet har gulvvarme, mens peisovnen bidrar til en lun og behagelig atmosfære. Downlights i himlingen, sorte detaljer, listefrie vinduer og gjennomførte materialvalg gir oppholdsrommet et stilrent og helhetlig uttrykk. Fra stuen er det direkte utgang gjennom en stor skyvedør til terrassen, noe som skaper en naturlig forbindelse mellom oppholdsrommet og uteområdet.

Terrassen måler ca. 33 kvm og har god plass til flere sittegrupper, spisebord og grill. Pergolaen gir uteområdet en lun og tydelig innramming, samtidig som den åpne utformingen slipper inn godt med lys. Her ligger alt til rette for utendørs måltider, avslapning og hyggelige sammenkomster.







Kjøkkenet er fra JKE og har en stilren kombinasjon av Nordic Silk i røkt ask og Plain fronter i varmgrå utførelse. De mørke høyskapene skaper en flott kontrast til de lysere frontene og gir kjøkkenet et moderne og eksklusivt preg. Innredningen har sorte håndtak, laminatbenkeplate og en underlimt sort vask med matchende armatur. Kjøkkenet har rikelig med skap og skuffer, gode arbeidsflater og en romslig kjøkkenøy som danner et naturlig samlingspunkt i rommet.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra Siemens, bestående av kombiskap, stekeovn, oppvaskmaskin og en 80 cm induksjonstopp med integrert ventilator. Den åpne plasseringen mot spiseplassen og stuen gjør det enkelt å være sosial under matlagingen, samtidig som kjøkkenet har tydelig avgrensede arbeidsområder og gode oppbevaringsmuligheter.

Hovedsoverommet ligger i første etasje og fremstår som et rolig og innbydende rom med store vindusflater og god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har direkte adkomst til et garderoberom på omtrent 8 kvm, som gir gode muligheter for å etablere en romslig og funksjonell garderobeløsning. Herfra er det videre tilgang til hovedsoverommets private baderom.

Baderommet har et eksklusivt og gjennomført uttrykk med store 60 x 60 cm fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler og downlights i himlingen. Rommet har en bred innredning fra Vikingbad med dobbel servant, god skuffeplass og et stort speil med integrert belysning. Videre finnes vegghengt toalett og en romslig dusjsone med sorte dusjvegger og armatur.

I første etasje er det også et separat toalettrom. Rommet har vegghengt toalett, servant med underskap og stilrene overflater i lune fargetoner.

Boligen har gjennomgående enstavs laminat fra Pergo Lillehammer, malte gipsflater, listefrie vinduer og hvitlaserte gulvlister i eik. Sorte brytere og innerdører fra Swedoor i modellen Ingstad dempet sort tilfører interiøret et moderne og helhetlig uttrykk. Balansert ventilasjon bidrar til et godt inneklima, mens vinduer og skyvedører har trelags energiglass. Utvendig har boligen et moderne arkitektonisk uttrykk med rene linjer og store vindusflater. Det er parkering i carport, hvor det er tilrettelagt for montering av elbillader, samt en praktisk sportsbod som gir ytterligere lagringsplass.

Areal

Bruksareal:
Sokkeletasje
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 83 kvm

1. etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

Terrasse- og balkongareal:





1. etasje: 33 kvm

Frittstående bod på 4 kvm er benevnt som BRA-e (eksternt bruksareal).

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
Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Hvis ikke annet er avtalt i kjøpetilbud eller kontrakt, leveres leiligheten i tråd med leveransebeskrivelsen som følger av vedlagt salgsoppgave.

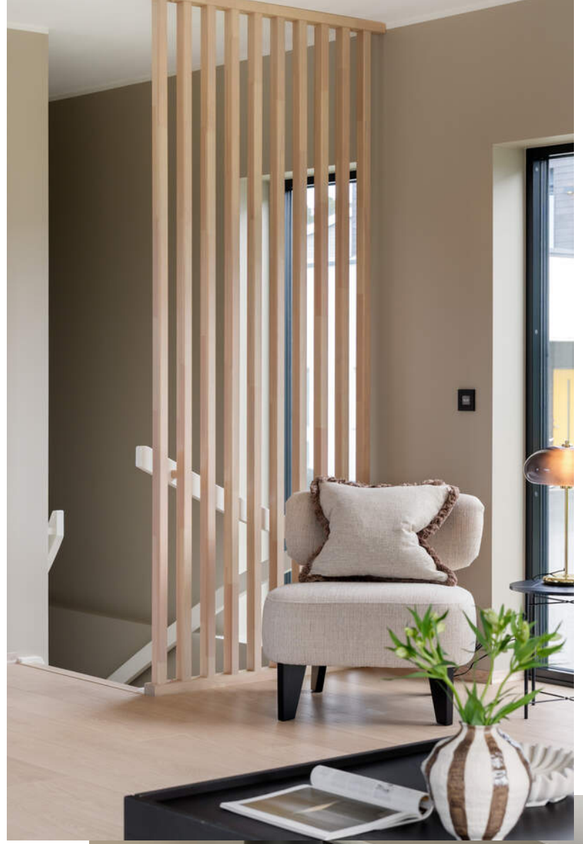
Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisk gulvvarme i stue og kjøkken, entré og våtrom, samt peisovn i stuen. Det er montert balansert ventilasjon som bidrar til et behagelig inneklima.

Info strømforbruk
Boligen er nyoppført, og det foreligger derfor ingen historikk som viser forventet strømforbruk.

Hvitevarer
Følgende integrerte hvitevarer fra Siemens medfølger:
- Kombiskap med kjøleskap og fryser
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- 80 cm induksjonstopp med integrert ventilator

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven











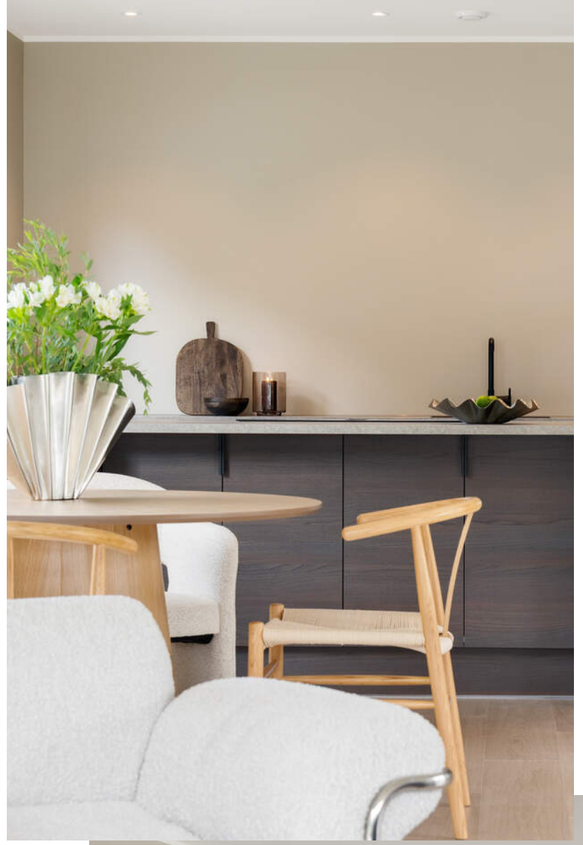


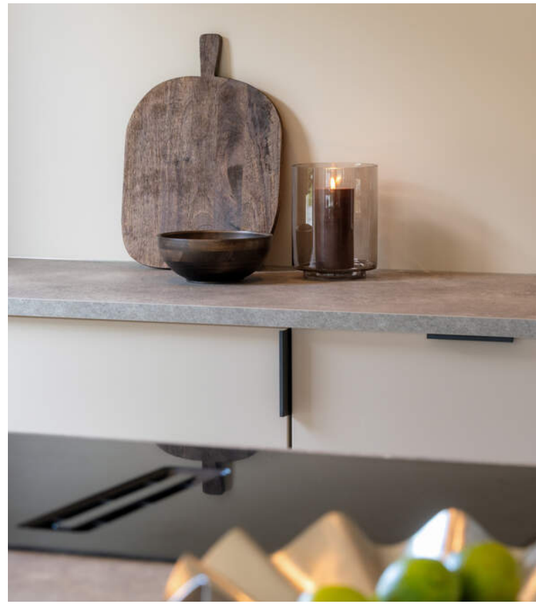






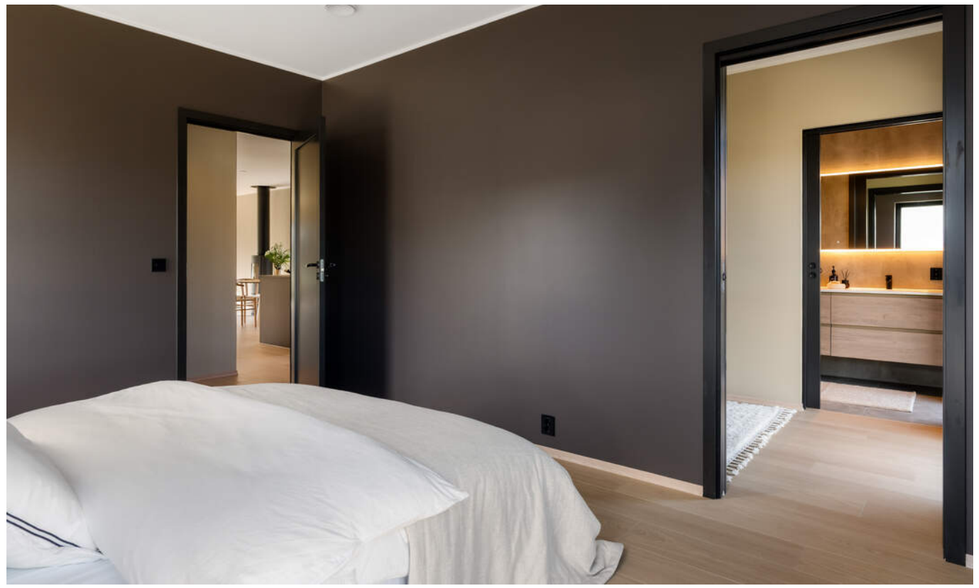








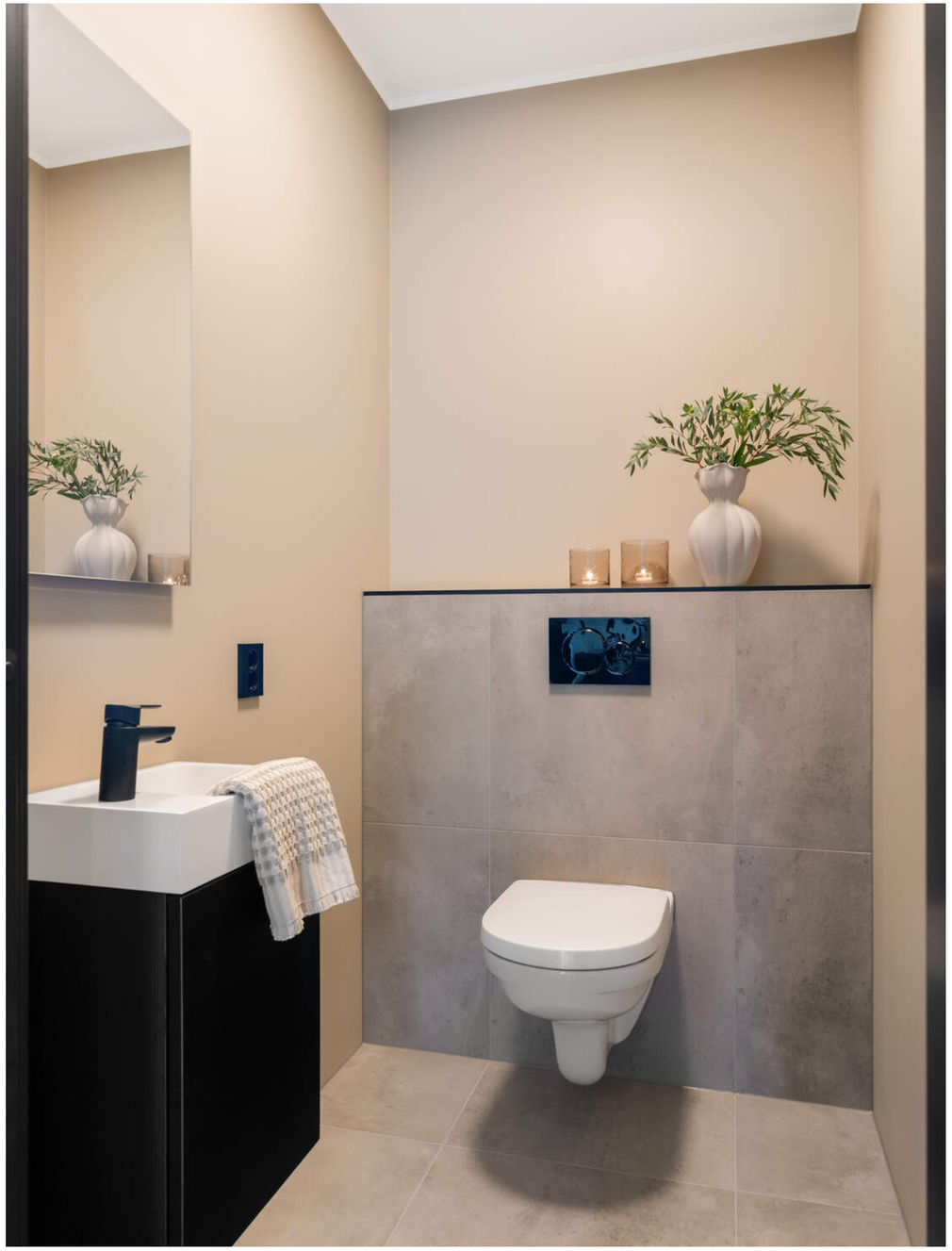




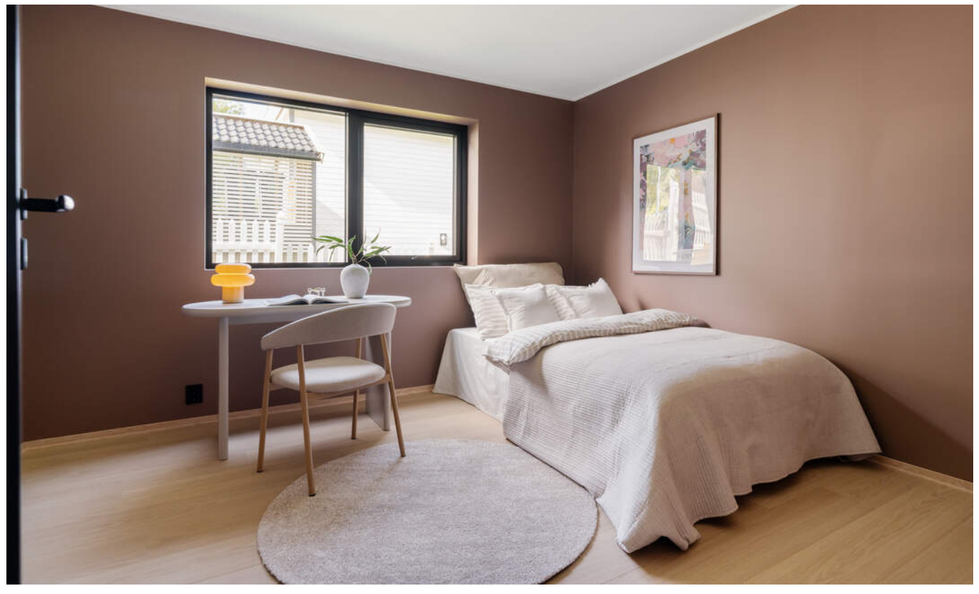




















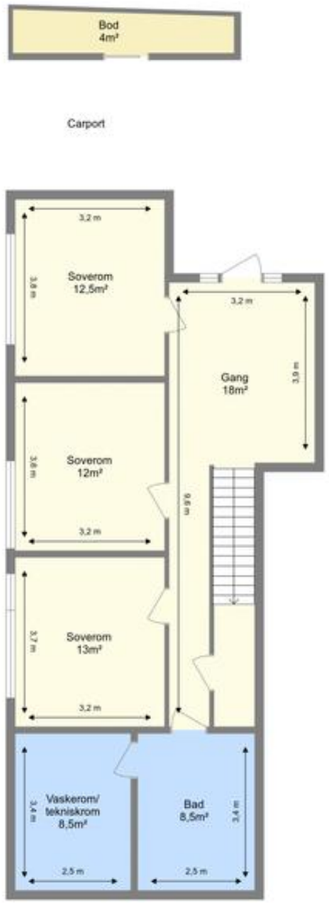


PLANSKISSER

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Ole Tilseths veg 11G

Sokkel



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.

TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

Ole Tilseths veg 11G

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.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ikke fastsatt.

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

Info formuesverdi
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
Eiendommen er ny og ikke bebodd. Eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Diverse
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 09.09.2026

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel og ligger innenfor byggesone 3. Eiendommen er regulert av reguleringsplan r0023-Sundland vestre og Horneberg, stadfestet 28.12.1949. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

Nybygg garanti
Det stilles nybygg garanti i henhold fr. avhl. § 2-11 med tilsvarende bestemmelsene i bustadoppføringslovens §12 etter avtaleinngåelsen.Garanti gjelder i 5 år.

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

5001/75/80:
11.04.1957 - Dokumentnr: 302157 - Erklæring/avtale
Erklæringen gjelder den vertikaldelte tomannsboligen på gnr. 75, bnr. 16 og 17 i daværende Strinda kommune. Hver halvpart har egen tomt, og eiendomsgrensen følger skilleveggen. Avtalen stiller krav til utvendig vedlikehold, samtidig maling i samme farge og brannforsikring i samme selskap. Den regulerer også gjenoppføring etter brann og krever Husbankens samtykke ved utvendige endringer, nye bygg og lån hos andre långivere. Avtalen følger eiendommene ved salg.

09.11.1957 - Dokumentnr: 307418 - Bestemmelse om bebyggelse
Erklæringen gjelder gnr. 75, bnr. 16 og 17 i daværende Strinda kommune. Skilleveggen i eiendomsgrensen og eventuell felles pipestokk skal vedlikeholdes i fellesskap. Hver bolig kan ha en grunnflate på inntil 75 kvm. Unntak krever enighet mellom partene og kommunal godkjenning. Samlet bebygd grunnflate på de to eiendommene kan ikke overstige 150 kvm.

09.11.1957 - Dokumentnr: 307420 - Erklæring/avtale
Eier av gnr. 75 og bnr. 17 i daværende Strinda kommune forplikter seg og senere eiere til å opparbeide godkjent gate av inntil åtte meters bredde, eventuelt forsynt med kloakk, til og forbi bruket dersom kommunen krever det. Dersom kommunen utfører arbeidet selv, omfatter plikten å dekke kommunens utgifter på denne strekningen.

Kopi av de tinglyste erklæringene kan fås ved henvendelse til megler.

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
Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
10 190 000,00 (Prisantydning)

_____
10 190 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
47 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
48 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
66 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
10 238 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 256 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 – 16 jf. bustadoppføringslova § 37.

Dersom boligen selges tidligere enn 6 mnd. etter fullførelse skal selger jfr. avhl. § 2-11 stille garanti tilsvarende bestemmelsene i bustadoppføringslovens §12 etter avtaleinngåelsen. I slikt tilfelle skal ikke kjøper innbetale noen del av kjøpesummen før garantien foreligger.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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
Jebra Sør AS /v Marius Rene Brattgjerd

Hjemmelshaver:
Jebra Sør AS

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 100 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Behandling av utleggsforretning pr. stk. kr 1 000,00, Kredittkostnad kr 3 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Trykking av prospekt kr 2 000,00, Visning pr. stk. / pr. time, gratis utover 3 stykk. kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 41 500.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 240,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 785.

Totale kostnader kr. 42 285.

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Ole Tilseths veg 11G, 7037 TRONDHEIM **28 Aug 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ole Tilseths veg 11G	Ole Tilseths veg 11G	

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?

November 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Brattgjerd, Marius Rene

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nybygg

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
MT Flis

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nybygg

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
MT Flis, MT Flis

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Side 1 Side 2

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2026

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nybygg

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Jon Arne Langørgen

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nygbygg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Carleif

10.1.6 **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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nybygg

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
All-Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nybygg

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Carleif, MT Flis

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

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Det er søkt om ferdigattest.

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

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

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

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

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Ole Tilseths veg 11 G
7037 TRONDHEIM

Arealer

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2026

BRA: 172 m²
BRA-i: 168 m²

Supertakst

GNR: 75 BNR: 80

Just Roar Dragsten
Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no
40004459

Ole Tilseths veg 11 G
7037 Trondheim

Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Ole Tilseths veg 11G

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**89**	**89** Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, wc, garderobe og soverom.	**0**	**0**	**33**
Sokkel	**83**	**79** Romfordeling: 3 soverom, gang, bad, vaskerom/tekniskrom.	**4** Romfordeling: Utvendig bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**172**	**168**	**4**	**0**	**33**

Kommentar til arealberegning

Frittstående bod på 4m² er benevnt som Bra-e i rapporten. (Eksternt bruksareal)

Takst-Forum Trøndelag A/S, v/ Just Roar Dragsten
05.06.26

LEVERANSEBESKRIVELSE OLE TILSETHS VEG 11G

GENERELL INFO OM PROSJEKTET
Prosjektet omfatter bygging av ny enebolig. Hovedkonstruksjon i tre. Støpt plate, delvis betongvegger kjeller.

DOKUMENTASJON:
FDV dokumentasjon fra hver faggruppe overleveres i minnepenn ved overtakelse. (Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

GRAVE- OG UTENOMHUSARBEIDER
Utgraving for tomt med fjerning av overskuddsmasser fra tomter/gårdsplass. Graving av VA fra tilkoblingspunkt på tomt til innenfor mur, vann føres i kommunal ledning i Ole Tilseths veg. Resettes iht kommunale krav. Oppfylt/planert hage leveres ferdig planert med matjord og ferdig tilsådd. Innkjørsel leveres ferdiggruset med 0-16mm pukk. Drenering med avløp fra takvann.

BANKETT OG GRUNNMUR
Plasstøpte banketter, isolerte betongvegger og betonggulv med forskriftsmessig armering og gulvisolasjon. Radonsperre montert under isolasjonssjikt med nødvendige mansjetter i gulvoverføringer. Synlige overflater på ringmur med ubeh. betongbaserte plater.

VINDUER/BALKONGDØRER:
Fabrikkmalte alu-belagte trevinduer, balkongdører og skyvedører med 3-lags energiglass. Ytterdør malt inn- og utvendig i fargen RAL 9005. Vindu i fargen RAL 9005. Sikkerhetsglass leveres iht. forskriftskrav. Åpningsvinduer med toppsvingfunksjon. Utvendige beslag ifm. vinduer og dører.

YTTERDØRER:
Leveres i henhold til tegning. Skyvedør til terrasse.

YTTERTAK:
Takkonstruksjon iht. tegninger med isolasjon og tekking. Himlingslekter med inntrukken dampsperre for skjultanlegg.

UTVENDIG KLEDNING:
Kombinasjon av liggende dobbelfalskledning 19x148mm med 1 strøk fabrikkgrunning og 1 mellomstrøk beis, og pusset mur.

YTTERVEGG:
Yttervegger leveres av bindingsverk med isolasjon. Vindtetting av plater og inntrekt dampsperre. Innvendig platekledning iht. beskrivelse for *innvendig vegg*.

Vedlegg

Leveransebeskrivelse Ole Tilseths Veg 11G Dato: 29.05.2026

HAGEVANNING:
1stk uttak for hagevanning.

TERRASSE OG BALKONG:
Terrasser/balkonger av std. impr. materialer iht. plantegninger. Terrassebord av typen 28x120mm impregnert.

INNVENDIG VEGG:
Bindingsverk iht. tegninger med 70mm isolasjon. Platekledning iht. romskjema. Alle rom bortsett fra bad har malt gips på vegger. Vegger på bad har 60x60 flis

GULV PÅ VÅTROM:
Utføres iht. TEK 17 og øvrige forskrifter for våtrom med godkjente membraner. Gulv- og veggflis bad/wc 60x60.

GULV TØRRE ROM:
1stavs laminat Pergo Lillehammer eller lignende. I entrè og bod ved entrè leveres flis 60x60.

HIMLING:
Hvitmalt gips for alle innvendige himlinger.
For noen rom kan det være aktuelt med nedsenket himling eller innkassinger.

UTFORING AV VINDU, BALKONGDØR OG YTTERDØR:
Utforinger utføres i gips og males i samme farge som vegg. Listefri løsning.

INNVENDIG DØRER:
Leveres fabrikkmalt fra Swedoor inkl vrider. Ingstad dempet sort.

INNVENDIG LISTVERK:
Fabrikkmalt karmlist 12x58, fotlist 12x58. Fotlist lasert eik.

MALERARBEID:
Innvendige malerarbeid består av 3 gitte farger.
Flikk/maling av spikerhull på listverk inngår ikke, men utv. maling og flikk av kappskjær inngår. 1 års befaring med flikk/rep på avvik utover normal.
Kvalitet:K2

VENTILASJON:
Det monteres balansert ventilasjonsanlegg med aggregat på egnet sted, og kombiboks på yttervegg. Styrepanel monteres på egnet sted.

KJØKKENINNREDNING M/VENTILATOR:
1stk kjøkkeninnredning av typen JKE med laminat benkeplate. Hvitevarer av Siemens, integrert kombiskap, komfyr, oppvask og induksjonstopp. Kjøkkenavtrekk ut på yttervegg.

BADEROMS- OG VASKEROMSINNREDNING:
Baderomsinnredning fra Vikingbad. Vaskeromsinnredning inngår ikke i leveranse.

GARDEROBESKAP/SKYVEDØRSGARDEROBER:
Inngår ikke i leveranse.

INNVENDIG TRAPP:
Trapp leveres iht. tegning med hvite vanger og håndløpere, trinn leveres tilpasset gulv.

OPPVARMING:
Elektriske varmekabler på alle våtrom, stue/kjøkken og entre. I tillegg leveres det peisovn på stue 1.etg.

SANITÆR/RØRLEGGER:
Det leveres standard sanitærutstyr og fremlegging av vann/avløp iht. plantegning og TEK17. Veggmonterte toalett. Dusjvegger i herdet glass for bad. 2kw bereder, vannmåler og tappeskap rør-i-rør plassert på vaskerom. Vannstopp på kjøkken og insp.luke vannutkaster iht. TEK17.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER:
Det leveres elektrisk anlegg etter NEK 400:2018. Det leveres led downlights i entre, stue/kjøkken og på bad. Det leveres lysarmatur på soverom, vaskerom, og bod med bryter. På stue og trapp monteres det lyspunkt med bryter. Utvendig målerskap plassert iht. detaljprosjektering med innv. skap på vaskerom. Klargjort for elbil-lader på yttervegg. Brytere leveres i sort utførelse.

BRANNVARSLING:
Leveres iht. forskrift.

TELE OG DATA:
Det legges inn rør for tilknytting. Abonnement/tilkobling bestilles/etableres av kjøpere.

ROMSKJEMA:
Se eget romskjema.
Underveis i byggingen vil det gis mulighet for endringer i romskjema med avtalte tidsfrister.

GENERELT OM LEVERANSEN:
Håndverksmessig arbeider utføres i henhold til gjeldende standarder og bestemmelser i TEK17. Entreprenør tar vanlig forbehold om mindre endringer av utførelse og materialvalg som følge av påbud, endringer av produkter, eller andre endringer

Vedlegg

Leveransebeskrivelse Ole Tilseths Veg 11G Dato: 29.05.2026

entreprenør ikke råder over. Forbehold for nødvendig innkassinger, tekniske sjakter og utforing av vegger som kan redusere arealer.

FORBEHOLD:
Det tas forbehold om skrivefeil i leveransebeskrivelse og romskjema. Alle bilder, perspektiver, illustrasjoner og tegninger som er benyttet i markedsføringer er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og avvik kan forekomme. Det tas forbehold om endringer grunnet detaljprosjektering og offentlig godkjenning.

Utførelse og materialvalg kan justeres i byggefasen, under forutsetning av at prosjektets totale kvaliteter ikke blir dårligere.

Det må påregnes innkassing eller nedforing/utforinger av himlinger eller vegger grunnet tekniske installasjoner/føringer. Salgstegninger kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling eller innredning. Tegninger, skisser og visualiseringer kan inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes byggearbeider til hele prosjektet er ferdigstilt.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling i skjøter og sammenføyninger, grunnet uttørking. Det påpekes spesielt at at riss etter overtakelse, i materialoverganger, tak og vegg, samt hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge de ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Ole Tilseths veg 11G, 7037 TRONDHEIM. Gnr. 75, bnr. 80, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260092
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94005999, e-post: km@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Kristoffer Menne
Avd.leder nybygg/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
940 05 999
km@proaktiv.no

PROAKTIV

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