

PROAKTIV

Renoverert, familievennlig
& solrik enebolig på
Nidarvoll

OLE TILSETHS VEG 13B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ole Tilseths veg 13B, 7037 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 75, bnr. 41, i Trondheim kommune

Prisantydning: 7.700.000,-

Omkostninger: 211.490,-

Totalpris: 7.911.490,-

Kommunale avgifter: 27.323,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 5/4

BRA: 183 m²

BRA-i: 152 m²

BRA-e: 31 m²

Garasje/Parkering: På egen tomt er det gode muligheter for parkering, med carport og øvrige oppstillingsplasser. Garasjen er delvis avdelt og egner seg godt for MC, tilhenger og oppbevaring.

Tomt: 647.8 m²

Energimerke: Gul D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	24	54	56
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
61	62	73	102
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Profesjonalitet i alle ledd.

"Veldig bra boligkjøp med Proaktiv Eiendomsmegling. Christian Schjetne leverte topp service. Anbefales!"

Simen B. Hansen | Boligkjøper 2025

Megler var enestående
hjelpsom, ringte etter avtale og
var til å stole på.

Ruth Halseth | Boligselger 2024

Uten tvil den beste opplevelsen
jeg har hatt og kunne fått.

"Visste ikke helt hva jeg gikk til, og hadde ikke så store forhåpninger, men det viste seg at Christian hadde stålkontroll på både strategi og prosess hele veien. Jeg endte opp med en salgspris langt over takst, noe som virker uvanlig for borettslaget jeg solgte i, og jeg kunne ikke vært mer fornøyd med jobben. Både rådene om hva som var lurt viste det seg lurt å høre på, det fikk jeg betaling for! Jeg er evig takknemlig for den innsatsen Christian og Proaktiv gjorde for meg, og hvis du som meg leter etter megler for å selge bolig så er det bare ett riktig valg: Proaktiv ved Christian Schjetne. Money well spent! Dette var en skikkelig god opplevelse for meg som førstegangsselger. "

Lars Øye Brandsås | Boligselger 2023

Jeg opplevde å bli godt fulgt
opp under hele prosessen.

"Megler var seriøs og respektfull, og tok oppgaven på alvor. Følte meg trygg fra første stund, og fikk den tiden jeg trengte til å forberede huset for salg. Det var også en svært hyggelig og flink fotograf, i tillegg til en dyktig stylist. Jeg kommer til å bruke Proaktiv igjen om jeg skulle ha behov for megler. Anbefales på det sterkeste."

Rannveig Skorstad | Boligselger 2025

Veldig flink eiendomsmegler
som gjorde jobben som kjøper
veldig enkelt! Gikk som smurt
hele operasjonen. Kan varmt
anbefale å bruke Christian
Schjetne som megler og
Proaktiv som megeler firma!

Sebastian Skarsem | Boligkjøper 2024

Strålende fornøyd.

"Christian fremstår som kunnskapsrik og genuint opptatt av å gjøre en god jobb. Svært god oppfølging både før, under og etter salget, noe jeg setter stor pris på som kunde."

Gaute Tveit | Boligselger 2022

Christian gjorde en fantastisk
innsats gjennom hele
salgsprosessen.

"Vi fikk virkelig erfare verdien av en dyktig megler, i et knusktørt og vanskelig marked mobiliserte han interessenter på visning og fikk flere med i budrunde. Christians evne til å forventningstyre oss som selgere igjennom hele prosessen, gjorde at vi følte oss trygge, forberedt og ivaretatt. Også veldig takknemlig for at Christian stiller opp og svarer på andre spørsmål/utfordringer knyttet til ny bolig i etterkant av oppdraget. Anbefaler Christian til alle som ønsker en ryddig og god salgsprosess.

Helene H. Bjørnholm | Boligselger 2024

Jeg opplevde prosessen med
planlegging og gjennomføring
av salget som en ryddig
prosess.

"Vil spesielt trekke frem at megleren var kunnskapsrik, ærlig og fleksibel."

Mari Steinvikaune | Boligselger 2023

Anbefales på det sterkeste
tilandre! Får 10 av 10 fra meg.

"Christian var en pliktoppfyllende megler, som gjorde oppgavene sine elegant og gjennomførte mitt salg helt fenomenalt."

Kent Ove Hagen | Boligselger 2021

”

"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."

Megler: **Christian Schjetne**



Christian Schjetne
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 478 60 103
E-post: cs@proaktiv.no

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

VELKOMMEN TIL VISNING

Renovert og innholdsrik enebolig i barnevennlig nabolag. Solrike uteområder og skjermet hage. 4 soverom. Nærhet til skole.

Her får du en bolig som er lett å
trives i - både inne og ute.

Eneboligen på Nidarvoll er vesentlig
renovert siden 2015 og har en god
tilstandsrapport med TG0/TG1 på
alle punkt. Oppgraderingene er
utført over flere år og favner bredt.

En av eiendommens aller beste
kvaliteter er uteområdet som
strekker rundt hele huset og gir en
sjelden fleksibilitet i bruk. Her er det
god plass til flere sittegrupper,
spiseplass og andre soner, samtidig
som beliggenheten gjør det mulig å
følge solen gjennom dagen. I tillegg
kommer et hageareal som gir god
plass til å boltre seg, med fine
muligheter for lek og aktiviteter for
både store og små.

Beliggenheten på Nidarvoll byr på
kort vei til barnehager, skoler,
Smidalen, Nidelva og øvrige
servicetilbud.

Christian Schjetne

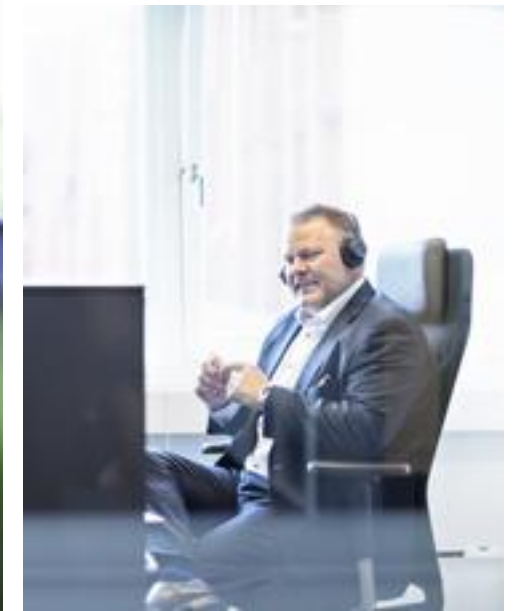
Megler **Christian Schjetne**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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



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 trafikk 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 det meste man trenger i hverdagen.

Ukeshandelen kan gjennomføres på Coop Extra Nidarvoll eller Rema 1000 Nidarvoll, som ligger fem og åtte minutter unna i gangavstand.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Dalsaunevegen Linje 10, 73, 74, 103, 112	1 min  0.1 km
 Selsbakk Linje R60	6 min  2.9 km
 Breidablikk Linje 9	8 min  3.9 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min  5.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nidarvoll Post i butikk	5 min  0.4 km
Rema 1000 Nidarvoll Søndagsåpent	8 min  0.7 km

VARER/TJENESTER

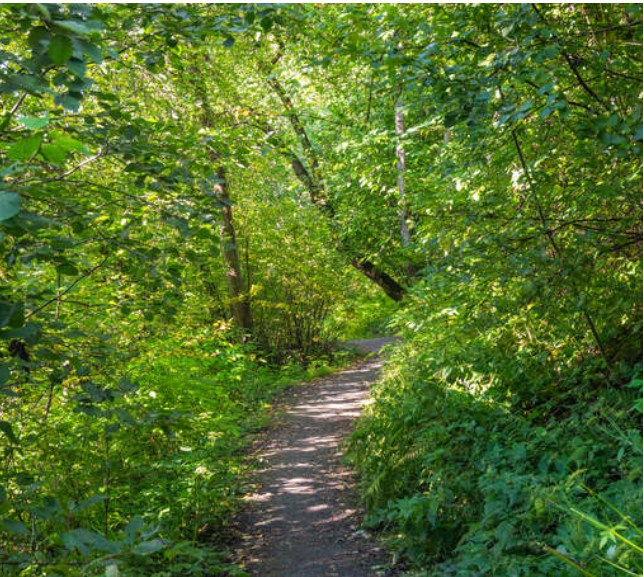
 Fossegrenda Senter	12 min 
 Boots apotek Risvollan	17 min 

SPORT

 Nidarvoll skole Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	7 min  0.6 km
 Stubbsvingen balløkke Ballspill	10 min  0.8 km
 3T-Fossegrenda	9 min 
 3T-Sluppen	12 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Witro Bil Hurtigladestasjon, Trondheim	8 min 
 Recharge St1 Bilbyn	9 min 



I nærområdet ligger Smidalen, et grønt og skogkledd område med stier og fine turmuligheter ned mot Nidelva. Her finner du turstier, mulighet for laksefiske, benker og grillplasser, samt en utendørs trimpark som inviterer til trening i grønne omgivelser. I tillegg er det gangavstand til 3T Fossegrenda og 3T Sluppen.

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

- Bebyggelse**

Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.
- Adkomst**

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for vei beskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.
- Barnehage/Skole/Fritid**

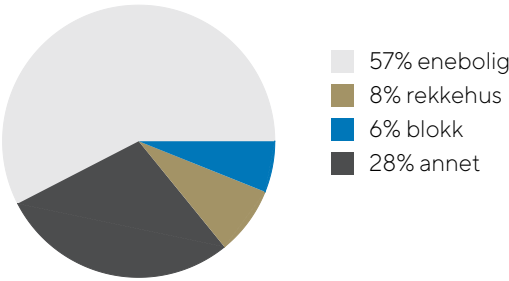
Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet, blant annet Fossegrenda barnehage og Sluppen barnehage. Boligen sogner til Nidarvoll / Sunnland skole, som ligger kun 4 minutter unna med sykkel eller rundt 7 minutters gange..
- Skolekrets**

Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole.



Offentlig Kommunikasjon
Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass, «Dalsaunevegen» ligger kun ett minuts gange fra boligen. Herfra går busslinje 10 mellom Rate og Sæterbakken via sentrum, med en reisetid til Trondheim sentrum på litt over 10 minutter.

BOLIGMASSE



SKOLER

Nidarvoll skole (1-7 kl.) 455 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	6 min 2.5 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	9 min 4.3 km
Bybroen videregående skole 210 elever	10 min 4.5 km

BARNEHAGER

Fossegrenda barnehage (0-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Sunnland barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.9 km
Horneberg Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	12 min 1.1 km





VELKOMMEN TIL OLE TILSETHS VEG 13B

Du blir møtt av en velstelt eiendom med
flotte uteområder.

Parkering

På egen tomt er det gode muligheter for parkering, med carport og øvrige oppstillingsplasser. Garasjen er delvis avdelt og egner seg godt for MC, tilhenger og oppbevaring.

Tomtestørrelse

647 m²

Byggemåte

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er teknet med metallplater av typen Decra el. lign. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med isolerglass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 2

TG1: 30

TG2: 0

TG3: 0

TGIU: 2

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt)

Ildsted/skorstein: Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/feiervesen.

Vaskerom (fukt): Det er foretatt fuksøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.



**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

"Det ble tidlig oppdaget en liten lekkasje på tak i 2022. Fukten ble tørket ut og tiltak ble satt i gang umiddelbart og Nidarvoll Byggservice fikk jobben med å renovere taket. Arbeidet er dokumentert av både firma og huseier. I dette prosjektet ble det i tillegg satt i gang 20cm ekstra isolering av kaldloft, og lufting opp mot taktro. Alt av beslag, takrenner, vindskibord, pipehatt, etc. er skiftet ut og nytt. Arbeidet ble utført på en utmerket måte av gode fagfolk."

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

"Veldig lite. Det er et veldig lite område på bakvegg i inneboden, der hvor litt maling har flasket av. Hele resten av bodveggen er fin. Det er ikke et fuktproblem. Inneluften i boden har alltid vært god, og dette lille området ble først oppdaget nå etter at kasser nederst på hyllen ble ryddet bort. Dreneringen til huset ble utbedret 2 år etter at boden var ferdig oppusset. Det er ingen andre tegn eller målinger som viser fukt. Se beskrivelse i takstrapporten."

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. "Mye av arbeidet på huset er gjort av huseier, som i denne egenerklæringen må krysses som "ufaglært". Men fagbrev i sveisefaget gir grunnlag for god utførelse av praktisk arbeid, og jobben som ingeniør legger grunnlaget for god planlegging, prosjektering og dokumentasjon av utført arbeid. Arbeidet på hus og tomt er utført med faglig fokus og integritet, og dokumentert med bilder. Viktig arbeid som tak, støttemurer, drenering, etc. er utført av innleid og faglært arbeidskraft. NB: Trondheim kommune satte krav til ansvarlig foretak for utførelse av grunnarbeid og betongarbeid/søttemurer på tomten. Kleveland's Utemiljø var ansvarlig for grunnarbeidet, Skaun Betongbygg var ansvarlig for betongarbeidet. Selv sto huseier som ansvarlig søker, og kjørte prosessen mot Trondheim Kommune. Som beskrevet nedenfor er alle papirer for arbeid på tometen OK med ferdigattest."

"I 2020 ble det kjørt 3 stk søknadsprosesser mot Trondheim kommune for utvikling av tomten. 1) Ny utebod på sokkelnivå (med takterrasse), 2) Oppføring av støttemurer på oversiden av huset og 3) Oppføring av støttemurer terrasse/carport-løsning mot vei. Søknadene ble godkjent, og ferdigattest er utgitt. Hele dette arbeidet, inkludert drenering etc., er dokumentert i rapportform, med alle søknader og godkjenninger vedlagt."





Her er det god plass til flere sittegrupper, spise plass og andre soner, samtidig som beliggenheten gjør det mulig å følge solen gjennom dagen.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Her får du en bolig som er lett å trives i - både inne og ute. Boligen ble oppført i 1975, men har gjennomgått en omfattende renovering siden nåværende eier overtok i 2015. Oppgraderingene er utført over flere år og favner bredt. Innvendig er blant annet kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, gangarealer og stue oppgradert. Utvendig er det blant annet gjennomført drenering, etterisolering av fasader, oppgradering av tak og undertak samt utskifting av vinduer og dører. Det er også etablert nye støttemurer, utebod, terrasser og carport.

En av eiendommens aller beste kvaliteter er uteområdet som strekker rundt hele huset og gir en sjelden fleksibilitet i bruk. Her er det god plass til flere sittegrupper, spiseplass og andre soner, samtidig som beliggenheten gjør det mulig å følge solen gjennom dagen. I tillegg kommer et hageareal som gir god plass til å boltre seg, med fine muligheter for lek og aktiviteter for både store og små.

Fra nordsiden av huset er det adkomst til et romslig gangareal. Herfra fordeler boligen seg naturlig til de ulike rommene og videre opp til hovedetasjen. Sökkelen gir boligen en fleksibel planløsning med to soverom, kjellerstue (godkjent som bod) og en 8,5 kvm stor bod. Et eget bodareal på ca. 10 kvm, beliggende vegg i vegg med garasjen, gir ytterligere oppbevaringsmuligheter.

I hovedetasjen finner du boligens naturlige samlingspunkt. Stuen oppleves lys og luftig, med gjennomlys fra flere himmelretninger og gode soner for både sofagruppe og spiseplass. Den gode takhøyden forsterker romfølelsen og gir oppholdsrommet en behagelig atmosfære. Kjøkkenet ligger i delvis åpen forbindelse med stuen, samtidig som det er naturlig avgrenset fra oppholdsrommet.

Kjøkkenet, som var nytt i 2015, har et tidløst uttrykk med profilerte fronter, gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Glassplater i bakkant av platetopp og vask gir en praktisk og lettstelt overflate. Det er medfølgende hvitevarer i form av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Hovedetasjen rommer videre to gode soverom, bad og vaskerom. Badet er utført med flislagte overflater og har en innredning med god oppbevaringsplass, nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjnise og speilskap. Vaskerommet er praktisk utformet med flislagt gulv, våtromsplater på veggene, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



**Areal**

Sokkeletasje
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 31 kvm
Total BRA: 103 kvm

Hovedetasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 106 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.

Oppvarming

- Varmepumpe
- Vedfyring
- Elektrisk

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 18 000 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



Modernisering og påkostninger

2015

- renovert kjøkken
- byttet varmtvannsbereder
- renovert baderom
- renovert vaskerom
- renovert stue og trappeoppgang
- renovert soverom (nord) i hovedetg.
- renovert soverom (vest) i sokkel.

2016

- renovert gangareal i hovedetg.
- renovert soverom (sør) i hovedetg.
- renovert kjellerstue

2017

- renovert gangareal i sokkel.
- nytt sikringsskap
- renovert toalettrom

2018

- renovert innvendig bod

2020

- nytt soverom (øst) i sokkel
- drenering og etterisolering av grunnmur under terreng
- nye støttemurer på baksiden av huset og mot vei
- utgraving og bygging av ny utebod
- ny takterrasse på østsiden av huset
- etterisolert østvegg

2021

- utskiftning av varmepumpe
- ny murpuss med armering
- maling av murfasade
- etterisolert vestvegg
- etablert terrasse mot vei med carport
- etterisolert nordvegg

2022

- nytt tak og undertak
- etterisolert loft
- etterisolert sørvegg
- nye beslag, takrenner, taknedløp

2020-2022

- byttet alle vinduer og dører





INNBYDEND SOVEROM

Boligen kan by på totalt fire soverom, med to soverom fordelt på hvert sitt plan. Alle rom har god plass til seng, garderobeløsning og skrivepult.









INNBYDENDE STUE MED PLASS TIL FLERE SONER

Oppholdsrommet oppleves lys og luftig, med gjennomlys fra flere himmelretninger og naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass.







TIDLØST KJØKKEN FRA 2015

Mange vil nok sette pris på at kjøkkenet er noe adskilt fra stuen, selv om utførelsen er åpen og gjennomgående. Utformingen av kjøkkenet oppleves gjennomtenkt og praktisk med tydelige arbeidssoner og rikelig med lagringsplass.



BAD FRA 2015

Badet er utført med flislagte overflater og har en innredning med skuffeseksjoner, nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjnise og speilskap.



Vaskerommet ble oppgradert i 2015
og har egen praktisk utgang til
eiendommen.



SOVEROM PÅ 12 KVM

Soverommet er innredet med en stor skyvedørsgarderober som gir rikelig med oppbevaringsplass.



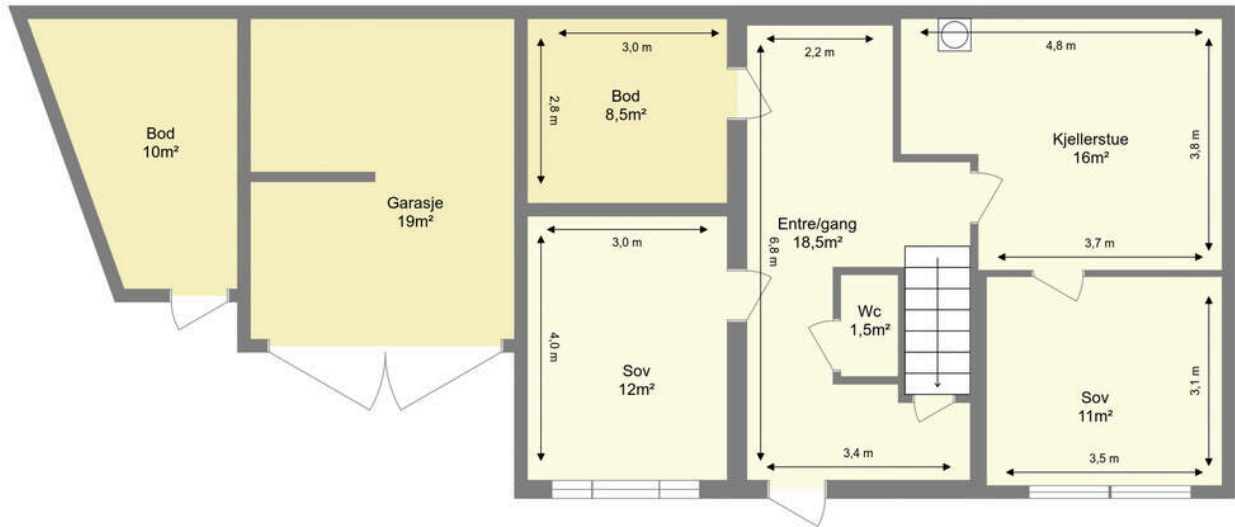
SOVEROM PÅ
9,5 KVM



SVÆRT GOD LAGRINGSPLASS

Den romslige uteboden ble oppført i 2020 og gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Her er det god plass til sportsutstyr, sykler, hageredskaper og annet utstyr.

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

647 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.425.870,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.703.479,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

27.323,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

Andre utgifter

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

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

- Kommunale avgifter kr 27 323,-
- Husforsikring kr 6 200,- (Tryg)

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 11. desember 1975. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 1. januar 1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

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

Følgende attester foreligger på eiendommen:

- midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 27. mai 1980
- ferdigattest for tilbygg, bod og terrasse datert 16. september 2021
- ferdigattest for støttemur datert 11. april 2022
- ferdigattest for bruks- og fasadeendring datert 16. juli 2026

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes følgende avvik: - kjellerstue er opprinnelig godkjent som bod/brensel - deler av entré og gang er opprinnelig godkjent som bod/brensel

Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at overnevnte bruksendringer ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

18.04.1975 - Dokumentnr: 5697

Det fremkommer av dokumentet at eier av gnr/bnr 75/9 gir eier av gnr/bnr 75/41 veirett til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 3, i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r0023a datert 2. juni 1964.

Kjerneinformasjon

Reguleringsplaner i nærområdet:

r20220030 - Anders Tvereggens veg 9
Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av ny boligbebyggelse med tilhørende parkerings- og uteoppholdsplass. Det foreslås 3 bygninger fordelt på tomten, med til sammen 7 boenheter. Eksisterende hus forutsettes revet.

Planforslag i nærområdet:

r20240013- Sluppenvegen 3, 5, 6, 7, 9, 23 og 25 og Leirfossvegen 5
Hensikten med planen er å transformere deler av Sluppen til å bli en levende bydel med boliger, kontor, handel og utadrettede næringer, i tråd med KDP Sluppen. Foreslår en transformasjon av området med kvartalsstruktur i 3-8 etasjer, torg, park og gatetun.

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.

Legalpant

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 700 000,00 (Prisantydning)

7 700 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
192 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

193 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
211 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 893 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 911 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Kjerneinformasjon

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Det gjøres oppmerksom på at våpenskap ikke medfølger.

Eier

Kenneth Oldren Kristiansen
Kristianne Charlotte Tønder Larsen

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

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

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
12.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Ole Tilseths veg 13B, 7037 TRONDHEIM

06 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ole Tilseths veg 13B

Ole Tilseths veg 13B

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?

2015

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.

2015 til 2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Kristiansen, Kenneth Oldren

Selger

Larsen, Kristianne Charlotte

Forbehold

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

Side 1



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

Renovering av bad

2.1.2 Årstall

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele prosjektet ble utført av Bademiljø. Prosessen er dokumentert av både firma og eier av bolig.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Renovering av vaskerom

2.2.2 Årstall

2015

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Deler av dette prosjektet ble utført av Bademiljø. Montering av rørskap, nye rør-i-rør, avløpsrør, opplegg for vaskemaskin og påkobling av blandebatteri. Resten av arbeidet med vaskerommet er utført av huseier og far til huseier. Arbeidet er utført på en faglig måte og nye dokumenter med tekst og bilder. Rapporteringen fremlegges til takstmann og kan fremlegges til interessenter.

2.3.1 Navn på arbeid

Renovering av WC-rom

2.3.2 Årstall

2017

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Renovering av WC-rommet i sokkelen er utført av huseier og far til huseier. Arbeidet er utført på en faglig måte og nye dokumenter med tekst og bilder. Rapporteringen fremlegges til takstmann og kan fremlegges til interessenter.

Side 2



Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble tidlig oppdaget en liten lekkasje på tak i 2022. Fukten ble tørket ut og tiltak ble satt i gang umiddelbart og Nidarvoll Byggservice fikk jobben med å renovere taket. Arbeidet er dokumentert av både firma og huseier. I dette prosjektet ble det i tillegg satt i gang 20cm ekstra isolering av kaldloft, og lufting opp mot taktro. Alt av beslag, takrenner, vindskibord, pipehatt, etc. er skiftet ut og nytt. Arbeidet ble utført på en utmerket måte av gode fagfolk.

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

Renovering av fasade

4.1.2

Årstall

2021

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Renovering av yttervegger og vindu er utført av huseier med hjelp fra far til huseier. Huset er etterisolert med 50mm og all gammel isolasjon (100mm) er skiftet ut med ny Glava. Total isolering 150mm + "Hunton Vindtett Plus" 15mm plater. Arbeidet er utført på en faglig måte og nye dokumenter med tekst og bilder. Vindtetting, nye vinduer, lufting bak kledning, materialvalg, mussikring, insektsnetting, etc. Rapporteringen fremlegges til takstmann og kan fremlegges til interessenter.

4.2.1

Navn på arbeid

Tak

4.2.2

Årstall

2022

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se beskrivelse angående "tak" ovenfor. Kort oppsummert: Renovering av tak, luftekanaler mot taktro og 20cm etterisolering av kaldloft.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Nidarvoll Byggservice

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Etterisolering av grunnmur mot terreng

4.3.2

Årstall

2020

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etterisolering av grunnmur ble utført av Kleveland's Utemiljø som en del av et større prosjekt for oppgradering av tomt og uteareal. Videre detaljer om dette vil bli opplyst nedefor, se "andre opplysninger". Etterisolering av grunnmur mot terreng ble gjort med 100mm Perimate 100 DI-A-N. Faktura med detaljer kan fremlegges fra Kleveland's Utemiljø, og huseier har dokumentert alle detaljer i arbeidet med bilder og tekst. Rapporteringen fremlegges til takstmann og kan fremlegges til interessenter.

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?



Kleveland's Utemiljø

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.4.1

Navn på arbeid

Murfasade

4.4.2

Årstall

2022

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Arbeidet er utført av huseier på en faglig måte og nye dokumenter med tekst og bilder. Pussing/vasking av fasade, priming, "Robust" murpuss brukt, med tilhørende armeringsnett, etc. Bilder av prosessen kan fremlegges til interessenter. Det er 4 år siden arbeidet er utført, og fasaden har holdt seg fin. Kryssarmering ved utsatte punkter ved ytterdør, f.eks gir økt robusthet. Mur over terreng har isolasjon på innsiden av veggene, og er derfor ikke etterisolert på utsiden slik som grunnmur under terreng, ref. tidligere punkt.

4.5.1

Navn på arbeid

Terrasser

4.5.2

Årstall

2021

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

4.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Under takterrasse på østsiden av huset er det lagt tak-membran fra Protan. Den er slitesterk og bygd for nordisk klima. Faktura med detaljer kan fremlegges fra Protan, og bilder av prosessen kan fremlegges av huseier.

4.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Protan

4.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Resten av terrassearbeidet er utført av huseier. Arbeidet er dokumentert med bilder og tekst. Rapporteringen fremlegges til takstmann, og kan fremlegges for interessenter.

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Veldig lite. Det er et veldig lite område på bakvegg i inneboden, der hvor litt maling har flasket av. Hele resten av bodveggen er fin. Det er ikke et fuktproblem. Inneluften i boden har alltid vært god, og dette lille området ble først oppdaget nå etter at kasser nederst på hyllen ble ryddet bort. Dreneringen til huset ble utbedret 2 år etter at boden var ferdig oppusset. Det er ingen andre tegn eller målinger som viser fukt. Se beskrivelse i taktrapporten.



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

2020

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er gjort omfattende arbeider på tomten, inkludert drenering på baksiden og tverrendene av huset. Kun nye drenerende masser/stein i forskjellige størrelser er brukt til fylling etter all graving. Både drenering og etterfylling bak støttmurer på tomten. Alle oppgravde masser ble kjørt bort. Selv om Perimate-platene som ble brukt til etterisolering av grunnmuren er godkjent for jordmasser helt inntil platen. Arbeidet som er gjort sikrer økt levetid på dreneringen. Det er lagt opp 2 stk rør fra drencsløyfene rundt huset som kan brukes til å gå ned ovenfra for å spyle rein og vedlikeholde drencsørene. Dette gjør at oppgraving i fremtiden kan utsettes betraktelig. Detaljer rundt drenering rundt hus og bak støttmurer er dokumentert detaljert av huseier med bilder og tekst. Rapporteringen fremlegges til taksmann og kan fremlegges til interessenter. Dokumentasjon fra Kleveland's utemiljø er faktura med detaljer.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kleveland's utemiljø

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

2017

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sikringsskapet ble byttet av Elman i 2017. Nytt skap og nytt innhold med automatsikringer med integrert jordfeilbryter. Det foreligger ikke andre samsvarserklæringer for boligen. God og sikker tilstand er derfor dokumenter med full elektrisk kontroll den 30. juli 2026 av boligen iht. NEK405. 2, og er rapportert med null åpne avvik på det elektriske anlegget. Rapporten fra Elman er tilsendt taksmannen.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elman

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

Vaskerom og bad

13.1.2

Årstall

2015

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt opp nye rør-i-rør fra tilførsel ved vaskerom til bad og vaskerom, med rørskap plassert i vaskerommet. Inspeksjonsluke i tak med tilgang fra gang i sokkel. Alle avløpsrør på bad og vaskerom ble også lagt opp nytt.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Rør til utekran

13.2.2

Årstall

2017

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt rett fra hovedinnførselen til huset, ved varmtvannstank. Montert egen stoppekran til utekran tilførselen slik at vann til utekran kan stenges om ønskelig, f.eks på vinteren. Utekranen tommer seg ved stening av kranen utendørs. Dette sikrer at ikke kranen fryser i stykker på vinteren. Inspeksjon og tilkomst til kobling av utekran kan nås fra garderobeskap i yttergang.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim VVS

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.3.1

Navn på arbeid

Innebod

13.3.2

Årstall

2018

13.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

13.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Opprinnelig tilførsel benyttet til påkobling av vann til vask, men grunnet flytting av vask fra vegg til nåværende plassering, så er tilførselsrør forlenget og påkoblet til blandebatteriet til vasken.

13.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Privatperson



13.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

13.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Avlopet har en forlenging fra vegg til vask. Dette har huseier lagt opp med smurte pakninger og tilstrekkelig fall. Under koblinger og vask er det montert waterguard-sensorer som stenger hovedtilførselen av vann ved fukt. Disse sensorene har aldri slått ut, noe som er et godt tegn.

13.4.1

Navn på arbeid

WC-rom

13.4.2

Årstall

2017

13.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

13.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ingen endringer på tilførsel fra varmvannstank like ved (under trappen). Blandebatteriet har pakninger, og er strammet tilstrekkelig på vanntilførselen. Sisternen til toalettet er også koblet på opprinnelig tilførsel, og har pakning i slangen som følger med sisternen, og er strammet tilstrekkelig for å få en tett kobling. Avlopet ble koblet på rør i sisternen med en overgang til riktig diameter. Pakninger smurt for sammenkobling. Tilførselen til sisternen ble trykktestet og funnet OK for montering av plater. Platen i front har iht. krav en utskjært halvmåne som skal slippe ut vann til sluk ved lekkasje. Koblingen er tett, og det har ikke vært en dråpe vann som har kommet ut på gulvet. Bilder og tekst er dokumentert for å vise faglig utførelse av huseier. Dokumentasjonen av WC-rommet fremlegges til takstmann og kan fremlegges interessenter.

13.5.1

Navn på arbeid

Kjøkken

13.5.2

Årstall

2015

13.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

13.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kun oppkobling av blandebatteri med tilhørende pakninger på eksisterende tilførsel. Avløp til vask og oppvaskmaskin påkoblet eksisterende avløp til kjøkkenet. Det ligger water-guard sensorer under oppvaskmaskin og vask, og det har aldri vært utslag på fukt.

13.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.6.2

Årstall

2015

13.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

13.6.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Arbeidet er gjort av huseier, og består kun i oppkobling av nytt blandebatteri med tilhørende pakninger på eksisterende tilførsel. Avløp til vask og oppvaskmaskin påkoblet eksisterende avløp til kjøkkenet. Det ligger water-guard sensorer under oppvaskmaskin og vask, og det har aldri vært utslag på fukt, noe som tyder på faglig utførelse.

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?

Side 7

Vedlegg

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Loftsvifte og avtrekksrør

16.1.2

Årstall

2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Huseier har byttet avtrekksrøret fra kjøkkenvifte, kledd med isolasjonsstrømpe. Avtrekksrør fra vaskerom og WC-rom i sokkel har også fått ny kledning med isolasjonsstrømpe på kaldloftet. Avtrekksviften ble åpnet og gjort ren innvendig i 2022.

16.2.1

Navn på arbeid

Varmpumpe

16.2.2

Årstall

2021

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av ny utedel og innedel av varmpumpe. Mitsubishi Electric MSZ-LN35VG2B, Kaiteki 6600.

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim VVS

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 8

68

OLE TILSETHS VEG 13B

PROAKTIV.NO

69



22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Sokkelgarasje til soverom/bod

24.1.2

Årstall

2020

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Arbeidet er gjort av huseier, der hvor den opprinnelige sokkelgarasjen i huset er blitt oppbygd som soverom. Deler av garasje-arealet er brukt til utvidelse av boden i bakenden av huset. Endringen har ferdigattest på bruks- og fasadeendring fra Trondheim kommune. Arbeidet er dokumentert med bilder og kan fremlegges for interessenter.

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du



opplyse om dette her.

Mye av arbeidet på huset er gjort av huseier, som i denne egenerklæringen må krysses som "ufaglært". Men fagbrev i sveisefaget gir grunnlag for god utførelse av praktisk arbeid, og jobben som ingeniør legger grunnlaget for god planlegging, prosjektering og dokumentasjon av utført arbeid. Arbeidet på hus og tomt er utført med faglig fokus og integritet, og dokumentert med bilder. Viktig arbeid som tak, støttemurer, drenering, etc. er utført av innleid og faglært arbeidskraft. NB: Trondheim kommune satte krav til ansvarlig foretak for utførelse av grunnarbeid og betongarbeid /søttemurer på tomten. Kleveland's Utemiljø var ansvarlig for grunnarbeidet, Skaun Betongbygg var ansvarlig for betongarbeidet. Selv sto huseier som ansvarlig søker, og kjørte prosessen mot Trondheim Kommune. Som beskrevet nedenfor er alle papirer for arbeid på tomten OK med ferdigattest.

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I 2020 ble det kjørt 3 stk søknadsprosesser mot Trondheim kommune for utvikling av tomten. 1) Ny utebod på sokkelnivå (med takterasse). 2) Oppføring av støttemurer på oversiden av huset og 3) Oppføring av støttemurer terrasse/carport-løsning mot vei. Søknadene ble godkjent, og ferdigattest er utgitt. Hele dette arbeidet, inkludert drenering etc. beskrevet ovenfor, er dokumentert i rapportform, med alle søknader og godkjenninger vedlagt.

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 37819771

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kristianne C T Larsen	2026-08-06	Kenneth O Kristiansen	2026-08-06
Identification		Identification	
 Kristianne C T Larsen		 Kenneth O Kristiansen	

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

Ole Tilseths veg 13B 7037 Trondheim

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1975
BRA: 183 m²
BRA-i: 152 m²

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	30	0	0	2



Trond Sandsett
Takst-Forum Trønderlag AS

Trond@tft.no
40455776

Ole Tilseths veg 13B
7037 Trondheim

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrapporten	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. 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/25456
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

- Ildsted/Skorstein
- Våtrom: Vaskerom.:
 - Fukt

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent. Manglende samsvar kan innebære at deler av boligen ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Forholdet kan også påvirke verdi, salgbarhet, finansiering og forsikringsforhold. Det anbefales å undersøke forholdet opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om bruksendring eller gjennomføre nødvendige tiltak for å oppnå godkjent bruk.
Avvik: Kjellerstue, deler av entre og gang er på opprinnelige tegninger benevnt som boder og brensel.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
Kjellerstue har ikke vindu for rømning/lysforhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.6.2026	6.8.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Kenneth Kristiansen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	---------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Trond Sandlsett	Telefon:	40455776	
Firma:	Takst-Forum Trønderlag AS	Epost:	Trond@tft.no	
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL			

Informasjon om boligen

Adresse:	Ole Tilseths veg 13B, 7037 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	75	Bruksnr:	41	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1975					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i én etasje oversokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket eret saltak og er tekket med metallplater av typen Decra el. lign. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med isolerglass

Tiltak etter byggeår:			Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
År	Beskrivelse		
2015-	Opplysninger fra selger. Oversikt – Renovering av hus og tomt i Ole Tilseths veg 13B		Ja
2022	2015: Bad (Hele prosjektet utført av Bademiljø), Vaskerom (rørskap og rørleggerarbeid utført av Bademiljø), Bytte av varmtvannstank, (inkludert innstallering av waterguard og innsetting av ny og dobbel hovedstoppekran over og under vannmåler). Utført av Bademiljø. Kjøkken, Stue og trappoppgang (glassrekkverk bestilt og montert av Glassmester 1 Trondheim). Soverom (nord) i hovedetasje, Soverom (vest) i sokkel. 2016: Gang i hovedetasje, Soverom (sør) i hovedetasje, Kjellerstue. 2017: Gang i sokkeletasje, Nytt sikringsskap (Elman), WC-rom i sokkeletasje. 2018: Bod (inne). 2020: Nytt soverom i sokkel (øst), drenering og etterisolering av grunnmur under terreng, støttemurer på baksiden av huset og mot vei, utgraving og bygging av ny utebod, takterrasse på østsiden av huset (se rapport for detaljer). 2020-2022: Alle vinduer og dører er byttet: 2020: Østvegg, etterisolering (+50mm, totalt 150mm) og «Hunton Vindtett Plus» 15mm plater. Se rapport for detaljer. Arbeidet ble utført samtidig som arbeidet med takterassen for å sikre riktig tetting av takbelegget mot vegg, etc. 2021: Etterisolering av vest-vegg, og etablering av terrasse mot vei med car-port. Se rapport for detaljer. Etterisolering av nordvegg, med oppgradering av vanntett glassfiberdekke. All tetting, lufting bak kledning, musbånd, insektsnetting i raftkasser, etc. er gjort iht. krav. Nordveggen var et vesentlig enklere prosjekt enn øst og vest, så det er ikke rapportert i detalj på samme måte, men bilder av alle detaljer foreligger, og kan legges frem hvis ønskelig. Utskifting av varmpumpe, ute og innedel. Ny murpuss med armering etc. og maling av murfasade. 2022: Etterisolering av sør-vegg. Bilder av alle detaljer foreligger, og kan legges frem hvis ønskelig. Nytt tak og 200mm etterisolering av kald-loft (prosjektet ble kjørt av Nidarvoll byggservice). Dette innebærer blant annet: Lufting mot taktro utarbeidet og vindsperre mot yttervegger. Alt er dokumentert med bilder. Nye beslag, takrenner, taknedløp, etc. Notis: Arbeidet som er gjort med		

egeninnsats er godt dokumentert og utført med faglig fokus og integritet. Det er tatt bilder fra alle «prosjektene». Terrasse mot vei, støttemur og sokkel-bod er søkt Trondheim kommune i 2020 og prosjektene har mottatt ferdigattest. Nytt soverom i sokkel har også ferdigattest.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	80	80	0	0	106
Sokkel	103	72	31	0	0
Totalt m²	183	152	31	0	106

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	80	0	2 sov, gang, bad, vaskerom, kjøkken og stue.	
Sokkel	72	72	0	Entre, gang, 2 sov, wc, kjellerstue og bod.	
Totalt m²	152	152	0		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2020: Drenering og etterisolering av grunnmur under terreng	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Kontrollen av grunnmur er begrenset til fritt eksponert grunnmurs overflater innvendig i boligen. utvendig er grunnmur etterisolert og tildekt. Det ble ikke registrert sprekker eller skader på befaringsdagen.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur/carport og skråning mot nabo på bakside av boligen og mot vei i 2020.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er delvis innredet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er ikke registrert vesentlige avvik ved fuktsøk ved fritt eksponerte vegger mot terreng i rom i bolig eller ved hulltaking i vegg i entre/gang.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2020/2021. Sammen med taktekking på garasje/bod og carport.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekktet?	Ja

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og ytterdører er byttet i 2020-22.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Yttervegg og fasade

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-1

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Kontrollen ble begrenset til besiktelse fra takluke da kaldloft er etterisolert med sprøyteisolasjon. Det er etablert lufting med luftespalter ved raft og gavelvegger Det ble ikke observert avvik av betydning.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er fra 2020-2022	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner og nedløp fremstår uten lekkasjer og i god stand.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tak og undertak er byttet i 2022	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-0
Det registreres ingen avvik ved kontroll fra bakkenivå og fra takluke på kaldloft.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen avvik av vesentlig betydning ble registrert	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Heldekkende beslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-IU
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.	

6.15 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
Kjøkkeninnredningen fra 2015 fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent. Manglende samsvar kan innebære at deler av boligen ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Forholdet kan også påvirke verdi, salgbarhet, finansiering og forsikringsforhold. Det anbefales å undersøke forholdet opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om bruksendring eller gjennomføre nødvendige tiltak for å oppnå godkjent bruk.	
Avvik: Kjellerstue, deler av entre og gang er på opprinnelige tegninger benevnt som boder og brensel.	
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?	Nei
ferdigattest for tilbygg, bod og terrasse. ferdigattest for støttemur. Midlertidig brukstillatelse for bolig. Ferdigattest bruks og fasadeendring	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Kjellerstue har ikke vindu for rømning/lysforhold.	
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

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Lukket tretrapp med håndløper på en side og glassrekkverk. Pusset opp trapp og montert glassrekkverk i 2015.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av wc, bad, vaskerom og kjøkken i perioden 2015-2017.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I perioden 2015-2017.	
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?	Nei
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-1

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er foretatt brannforebyggende el kontroll NEK405.2 av ELMAN 30.07.2026. Avvik som ble funnet er lukket. Selger kan fremlegge dokumentasjon.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2021: Utskifting av varmpumpe, ute og innedel.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe opplyses å fungere som tiltenkt.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
ca. 200 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

6.25 Våtrom: Bad 1 etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er 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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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
Det er ikke registret avvik av vesentlig betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er målt innenfor dagen krav. Selger dokumenter med bilder at membran er ført opp under dørterskel.	

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
Synlig slukmansjett / klemring i sluk. Ingen tegn til skader med behov for tiltak.	

Sanitærutstyr

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptom på skader utover normal slitasje ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er tatt fra gang mot dusjsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Selger kan fremlegge bildedokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerom har flislagt gulv, sokkelflis og våtromsplate på vegger. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, rørskap, utslagskom i benk og mekanisk avtrekk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom er renovert 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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er ikke registret avvik av vesentlig betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er målt innenfor dagen krav.	

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
Ingen tegn til skader med behov for tiltak.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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-IU
Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Selger kan fremlegge bildedokumentasjon.	

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme



Energiattest



Adresse Ole Tilseths veg 13B, 7037 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 02.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-319251
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182392928
Gårdsnummer 75	Bruksnummer 41
Seksjonsnummer —	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 1975	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 152,0 m²	Oppvarmet bruksareal 152,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
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, varmpumpe) vekter ulikt.

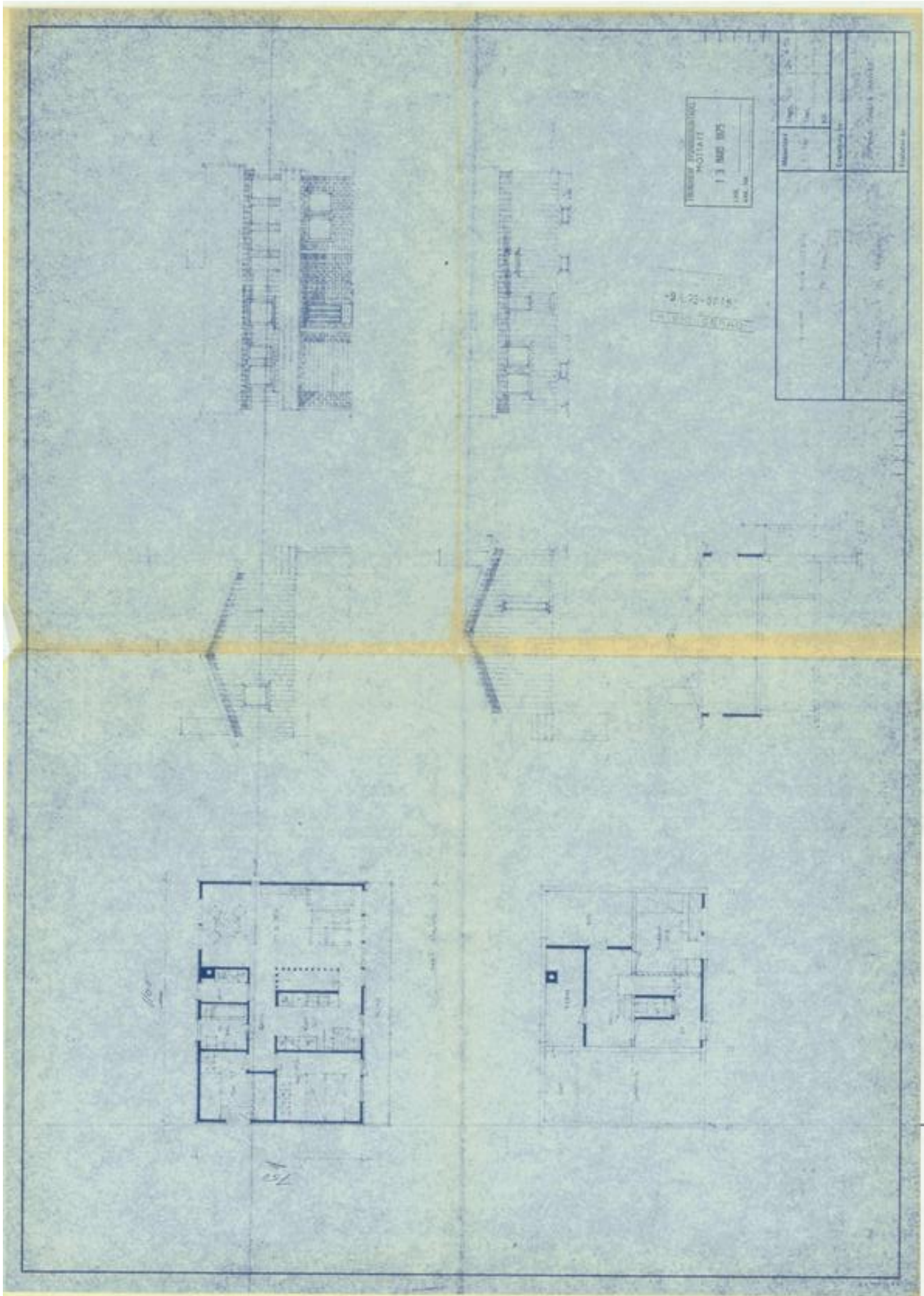
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
225,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
233,67 kWh/m²	35 518 kWh





Oversikt – Renovering av hus og tomt i Ole Tilseths veg 13B

2015: Bad (Hele prosjektet utført av Bademiljø), Vaskerom (rørskap og rørleggerarbeid utført av Bademiljø), Bytte av varmtvannstank, (inkludert innstallering av waterguard og innsetting av ny og dobbel hovedstoppekran over og under vannmåler). Utført av Bademiljø. Kjøkken, Stue og trappoppgang (glassrekkverk bestilt og montert av Glassmester 1 Trondheim). Soverom (nord) i hovedetasje, Soverom (vest) i sokkel. **2016:** Gang i hovedetasje, Soverom (sør) i hovedetasje, Kjellerstue. **2017:** Gang i sokkeletasje, Nytt sikringsskap (Elman), WC-rom i sokkeletasje. **2018:** Bod (inne). **2020:** Nytt soverom i sokkel (øst), drenering og etterisolering av grunnmur under terreng, støttemurer på baksiden av huset og mot vei, utgraving og bygging av ny utebod, takterrasse på østsiden av huset (se rapport for detaljer). **2020-2022:** Alle vinduer og dører er byttet: **2020:** Østvegg, etterisolering (+50mm, totalt 150mm) og «Hunton Vindtett Plus» 15mm plater. Se rapport for detaljer. Arbeidet ble utført samtidig som arbeidet med takterassen for å sikre riktig tetting av takbelegget mot vegg, etc. **2021:** Etterisolering av vest-vegg, og etablering av terrasse mot vei med car-port. Se rapport for detaljer. Etterisolering av nordvegg, med oppgradering av vanntett glassfiberdekke. All tetting, lufting bak kledning, musbånd, insektsnetting i raftkasser, etc. er gjort iht. krav. Nordveggen var et vesentlig enklere prosjekt enn øst og vest, så det er ikke rapportert i detalj på samme måte, men bilder av alle detaljer foreligger, og kan legges frem hvis ønskelig. Utskifting av varmpumpe, ute og innedel. Ny murpuss med armering etc. og maling av murfasade. **2022:** Etterisolering av sør-vegg. Bilder av alle detaljer foreligger, og kan legges frem hvis ønskelig. Nytt tak og 200mm etterisolering av kald-loft (prosjektet ble kjørt av Nidarvoll byggservice). Dette innebærer blant annet: Lufting mot taktro utarbeidet og vindsperre mot yttervegger. Alt er dokumentert med bilder. Nye beslag, takrenner, taknedløp, etc. Notis: Arbeidet som er gjort med egeninnsats er godt dokumentert og utført med faglig fokus og integritet. Det er tatt bilder fra alle «prosjektene». Terrasse mot vei, støttemurer og sokkel-bod er søkt Trondheim kommune i 2020 og prosjektene har mottatt ferdigattest. Nytt soverom i sokkel har også ferdigattest.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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.



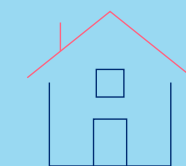
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ole Tilseths veg 13B, 7037 TRONDHEIM. Gnr. 75, bnr. 41, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260177
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Christian Schjetne

Partner / Eiendomsmegler
478 60 103
cs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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