

PROAKTIV



Familievennlig og moderne
leilighet over 2 plan på Nardo

ODINS VEG 24



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Odins veg 24, 7033 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 72, bnr. 210, snr. 4 i Odinsveg 24

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 151.890,-

Totalpris: 5.651.890,-

Kommunale avgifter: 18.851,- pr. år

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1997

Rom/soverom: 7/5

BRA: 127 m²

BRA-i: 123 m²

BRA-e: 4 m²

TBA: 9 m²

Etasje: 2. etasje og loft

Garasje/Parkering: Seksjonen disponerer carporten lengst til høyre samt en oppstillingsplass på fellesområdet. Det er etablert ladeboks for elbil i carporten.

Tomt: 1197.6 m² felles for sameiet.

Felleskostnader pr. mnd.: 2.500,-

Felleskostnader inkl.: Husforsikring og avsetning til fremtidig vedlikehold.

Energimerke: C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	53	62	86
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
87	88	102	
Ordensregler	Vedtekter	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

"Steinar har god kunnskap om ting og er veldig hyggelig. Lett å snakke med og veldig profesjonell!"

Marita Sætran | Boligselger 2025

"Steinar viste en helhetlig forståelse for våre behov og var tilgjengelig i hele prosessen. Vi satte stor pris på Steinar og Proaktivs profesjonalitet fra vi startet til vi var ferdige med salget."

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

"Megler med god kunnskap som holdt det han avtalte, ga meg trygghet gjennom hele prosessen og alltid var tilgjengelig."

"Han hadde tid og følte jeg ble hørt og forstått."

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

"For andre gang for boligsalg leveres det helt perfekt av megler Steinar Skaanes. Proaktiv og Steinar anbefales på det sterkeste."

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyde med Proaktiv som eiendomsmegler."

"Dette er eiendomsmeglere med lokal kunnskap som virkelig er tilgjengelige og hjelpsomme. God hjelp fra interiørdesigner og fantastisk markedsføring førte til at leiligheten ble solgt langt over prisantydning. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste!"

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

"Profesjonell og tilgjengelig megler. Alltid imøtekommende og hyggelig!"

"Meget god kunnskap om området/nærområdet Nardo og Risvollan."

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Steinar og teamet er veldig profesjonelle, ydmyke, tålmodige og svarte raskt."

"De tilbyr praktiske løsninger og har alltid vært hjelpsomme."

Bo Yuan | Boligselger 2024

"Steinar gjorde en fantastisk jobb med å selge vår leilighet. I et marked som nettopp hadde begynt å gå nedover, sto han på og la ned stor innsats for å få solgt vår leilighet."

"Vi opplevde at han virkelig engasjerte seg utover det man kan forvente. Vi er veldig fornøyde!"

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Profesjonell; en megler som kan faget sitt, stor kundemasse, raskt oppgjør og god kommunikasjon gjennom hele prosessen."

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

”

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

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



Steinar Skaanes

Daglig leder

Mobil: 970 59 239

E-post: steinar@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Moholt

Telefon:

Trondheim Øst Eiendomsmegling

Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Steinar Skaanes har en bachelorgrad i eiendomsmegling, er godkjent eiendomsmegler fra Finanstilsynet og er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Etter mange år i bransjen og ca. 1000 boligomsetninger, er Steinar anerkjent som en kvalitetsmegler i hele regionen, med de aller beste forutsetningene for å rettlede både kjøper og selger trygt gjennom bolighandelen.

Steinars kunder får bunnsolide råd, tuftet på engasjement og erfaring, samt en megler som skreddersyr en strategi for hvert enkelt oppdrag og samtidig følger opp og gjennomfører på en måte som eliminerer tilfeldighetenes spillerom i prosessen.

Svært romslig og innbydende familiebolig over 2 plan. 5 sov og 2 stuer. Carport. Bad fra 2020. Tidløst kjøkken fra 2023.

Velkommen til Odins veg 24, presentert av Steinar Skaanes v/Proaktiv Eiendomsmegling.

En romslig og innholdsrik familieleilighet over to plan, med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Nardo.

Boligen byr på en fleksibel planløsning med hele fem soverom, to stuer og gode oppbevaringsmuligheter.

Flere oppgraderinger er utført de senere årene, blant annet av kjøkken, bad og gulv. Her bor du i et mindre sameie med fire seksjoner, med kort vei til skoler, barnehager, servicetilbud og flotte turområder.

Verdt å fremheve:

- God og moderne standard
- Stilrent kjøkken fra HTH med rikelig lagringsplass
- Tidløst flislagt bad med dobbel servant
- Varmepumpe i hver etasje
- Ekstra toalettrom på loftet
- Carport m/elbillader og felles oppstillingsplass
- Isolert bod på 4 kvm i tilknytning til carporten

Daglig leder **Steinar Skaanes**

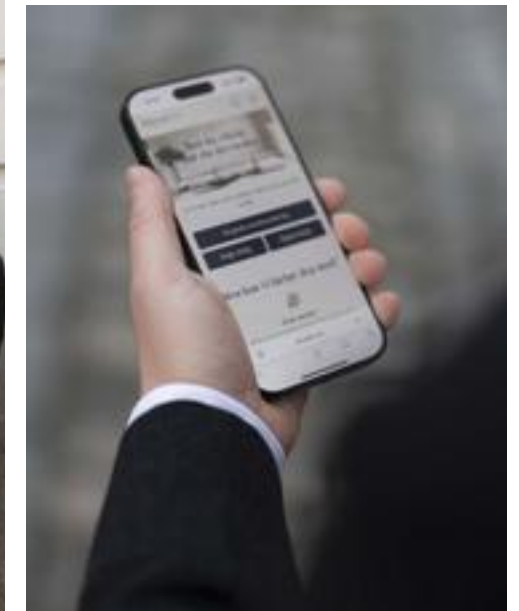
«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Nardo

Siden vi åpnet kontoret i 2013 har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. Vi er stolte av tilliten vi har fått, og av å ha blitt tildelt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Hans Baucks veg 1, i 2. etasje på NardoCenteret.

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 Nardo

Hans Baucks veg 1, 7033
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: nardo@proaktiv.no

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har i flere år utmerket seg helt i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger. I 2021, 2022 og 2023 oppnådde vi andreplass på landsbasis, i 2024 sikret vi nok en pallplass - og i 2025 tok vi steget helt til topps med førsteplass på KTI.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Nardo 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 prisopptakelse i markedet.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubbán. 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.



NARDO

Kommune: Trondheim / Område: NARDO

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 barnevennlig boligområde på Nardo. Her bor man tilbaketrukket og fredelig, samtidig som man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Ukeshandelen kan gjennomføres på Bunnpris & Gourmet Nidarvoll eller Rema 1000 Sluppen/Nidarvoll, som ligger 7 og 10 minutter unna i gangavstand. Det er også kort vei til NardoCenteret, hvor man blant annet kan finne apotek, blomsterbutikk, frisør og nyåpnet Rema 1000. Nærmeste busstoppet er Karl Jonssons veg, linje 18, kun 3 minutter unna

Bebyggelse

Området består i hovedsak av eneboliger, tomannsboliger og noen lavblokker.



OFFENTLIG TRANSPORT

Omkjøringsveien Klæbuveien Linje 15, 311	5 min 0.5 km
Lerkendal stasjon Linje R70	7 min 2.9 km
Breidablikk Linje 9	9 min 4.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Nidarvoll PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km
Rema 1000 Nidarvoll Søndagsåpent	10 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

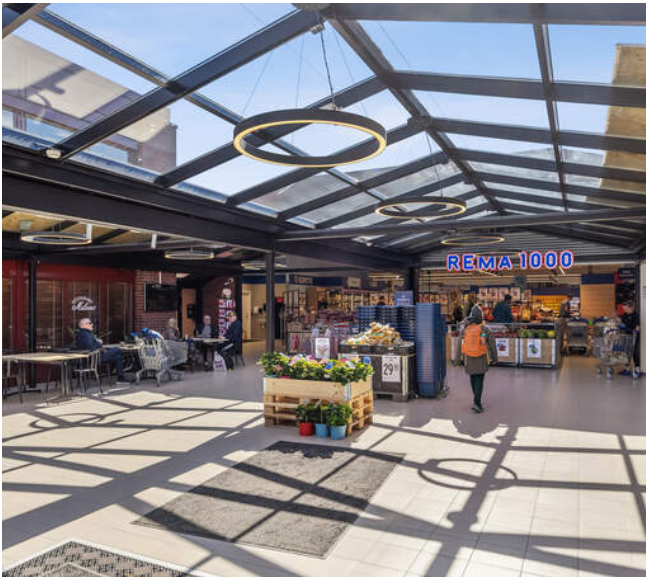
Nardo centeret	12 min
Boots apotek Nardo	12 min

SPORT

Sunnland skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Nidarvoll skole Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	7 min 0.5 km
TrenHer Nardo	12 min
3T-Sluppen	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Nidarvoll	7 min
Recharge St1 Bilbyn	9 min



Adkomst

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

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

Barnehage/Skole/Fritid

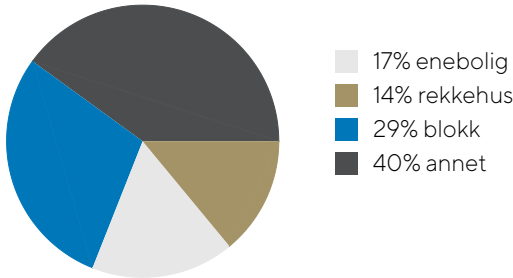
For familier med barn i barnehagealder er beliggenheten særlig praktisk, med Nidarvoll barnehage like ovenfor eiendommen, og Sunnland barnehage i kort gangavstand. Barna i Odins veg sokner til Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole, som ligger ca. 8 minutters gange unna.

For den treningsinteresserte er det nærhet til et bredt utvalg av både inne- og utendørsaktiviteter. Blant annet har man gangavstand til TrenHer Nardo og 3T Sluppen, samt Grip Klatring på Sluppen, som tilbyr klatring og aktiviteter for både barn og voksne i alle aldre. For turglade er det kort vei til et omfattende nettverk av oppkjørte løyper, stier og friluftsområder i Estenstadmarka. Estenstadmarka tilbyr variert natur med skog, myrer, små vann og flotte utsiktspunkter, og er et populært område for både tur, løping, sykling og langrenn. I nærområdet ligger også 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.

Skolekrets

Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole.

BOLIGMASSE



Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass, "Karl Jonssons veg" ligger 4 minutter unna i gangavstand. Der passerer busslinje 18 som går mellom Sverresborg og City Syd via sentrum. Reisetiden inn til sentrum er på cirka 10 minutter. Det er også enkel tilgang til omkjøringsvegen, som gir effektiv adkomst både nord- og sørover i byen.



VELKOMMEN TIL ODINS VEG 24

Vi starter utendørs – leiligheten strekker seg over 2. etasje og loft i en firemannsbolig, og inngår i et mindre sameie med fire seksjoner.

Parkering

Seksjonen disponerer carporten lengst til høyre samt en oppstillingsplass på fellesområdet. Det er etablert ladeboks for elbil i carporten.

Tomtestørrelse

1197,60 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Firemannsbolig oppført i to etasjer + loft. Boligen har støpt plate på mark, og hovedkonstruksjonen er oppført i tre. Utvendig fasader er kledd med liggende trekledning. Taket har saltaks form og er tekket med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

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

TG0: 3

TG1: 11

TG2: 2

TG3: 0

Bygningsdeler med TG2

Taktekking og beslag

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket er utført med sutaks-/trefiberplater. Taktekking og undertak antas å være fra byggeåret, 1997, dersom annet ikke er dokumentert. Takflaten er visuelt besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke foretatt befarung på selve takflaten. Dette skyldes krav til sikkerhet ved arbeid i høyden og at det på befaringdagen ikke forelå nødvendig sikring eller annen forsvarlig adkomst for nærmere kontroll av takflaten. Ved visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige skader, manglende eller vesentlig forskjøvede takstein. Kontrollmetoden medfører imidlertid begrensninger, og mindre skader, sprekker, svakheter ved innfestinger, beslag og detaljer kan ikke utelukkes. Taktekkingens alder tilsier at det må påregnes økt behov for ettersyn og vedlikehold. Det anbefales jevnlig kontroll av takstein, møne, beslag, gjennomføringer og øvrige detaljer, samt nærmere kontroll fra taknivå når dette kan utføres med forsvarlig adkomst og nødvendige sikringstiltak.





Det settes TG 2 på bakgrunn av alder på undertaket. Det må påregnes økt behov for kontroll og vedlikehold, og utskifting kan bli aktuelt på sikt. Nærmere tidspunkt for utskifting kan ikke fastsettes uten mer inngående undersøkelser.

Takrenner og nedløp

Takrenner og nedløp er fra byggeåret 1997 og har oppnådd en betydelig alder. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader ved befaringen, men alder tilsier økt risiko for svekkelser i skjøter, innfestinger og materialer. Det settes TG 2 på bakgrunn av alder og økt risiko for redusert funksjon.

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

Bygningssakskyndig

Tom Gunnar Witsø (befaringsdato: Fredag, 2. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

"Rørføringen som tar ventilasjon ut og over tak hadde løsnet og førte til at det ble noe fukt på undertaket i kneveggen som er nordvendt. Utbedret av Økovent AS i 2025."

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

"2023: Kontroll av takstein. Ødelagte taksteiner og vindskier byttet. Montering av bredere dekkbord og beslag på 17,5 cm. Stigesikring og pipeplattform montert."

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

"2026: Byttet alle eldre sikringer til ny med jordfeilbryter."

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

"Fjernet ildsted og tettet igjen pipa i hovedetasjen i 2023. Utført av fagfolk fra Bademiljø."

Sameiet har en felles platting med svært gode solforhold og sittegruppe.



SKJERMET BALKONG

Med adkomst fra stuearealet i 2. etasje ankommer man en romslig balkong med god plass til sittegruppe og grill.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Velkommen til Odins veg 24! Leiligheten strekker seg over 2. etasje og loft i en firemannsbolig, og inngår i et mindre sameie med fire seksjoner.

Adkomsten til leiligheten går via et lunt, overbygd inngangsparti som gir en hyggelig velkomst. Innenfor døren åpner det seg en romslig gang med god plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko. En praktisk skyvedørsgarderobe er etablert i en nisje i veggen, og gir god oppbevaringsplass uten å beslaglegge gulvareal i gangen. Fra gangen er det adkomst til tre av leilighetens fem soverom, samt badet. Soverommene varierer i størrelse fra 5,3 til 13,9 kvm, og gir fleksible innredningsmuligheter etter behov. Badet ble oppgradert i 2020 og har et stilrent uttrykk med store fliser på vegger og gulv. Innredningen består av dobbel servant med romslige skuffer, dusjnisje og vegghengt toalett.

Videre inn i leiligheten finner du et lyst og romslig oppholdsareal hvor stue og kjøkken utgjør til sammen 42,1 kvm. Den delvis åpne planløsningen skaper en naturlig sammenheng mellom rommene, samtidig som utformingen gir gode muligheter for å innrede med både spiseplass og en romslig sofagruppe. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en luftig og innbydende atmosfære. I 2023 ble det lagt nytt gulv i oppholdsrommet, og en varmepumpe bidrar til behagelig temperatur gjennom året.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2023 og har en tidløs innredning fra HTH med slette fronter som gir et stilrent uttrykk. Innredningen byr på rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap, gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer.

Loftsetasjen byr på ekstra oppholdsplass og gir gode muligheter for å innrede etter familiens behov. Loftstuen egner seg godt som TV-stue, lekerom eller en egen oppholdssone for ungdommene. Etasjen rommer også to soverom og et praktisk toalettrom. I tillegg finnes det nyttig oppbevaringsplass i knevegger. Loftsetasjen ble oppgradert med nytt gulv i 2024, og i 2026 ble det installert varmepumpe.

Parkering er ivaretatt med plass i carport eller på sameiets felles oppstillingsplass. I tilknytning til carporten disponerer leiligheten en bod på ca. 4 kvm, som ble isolert og utstyrt med varmeovn i 2021. I 2026 ble det i tillegg etablert en bod over carporten, med adkomst via stige.





Areal

1. etasje
BRA-e: 4 kvm

2. etasje
BRA-i: 95 kvm

Loft
BRA-i: 28 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 9 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

- Elektrisk
- Varmepumpe

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 15 000 kWh. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

- 2020: Renovert bad, byttet innvendige vann- og avløpsrør, ny vvb
- 2021: Oppgradert bod (isolert og installert varmeovn), ny kurs til elbillader
- 2023: Nytt kjøkken, lagt nytt gulv i 2. etg, tillaging av nytt toalettrom, ny varmepumpe (2. etg)
- 2024: Lagt nytt gulv på loft
- 2026: Ny varmepumpe (loft), renovert sikringsskap, el-kontroll, bygget bod over carport

INNBYDENDE OG LYS HOVEDETASJE

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og suppleres med lysskinner i tak og downlights på kjøkkenet.





Leiligheten er innredet med et tidløst kjøkken fra HTH.
Utformingen oppleves gjennomtenkt og praktisk med tydelige
arbeidssoner og rikelig med lagringsplass.







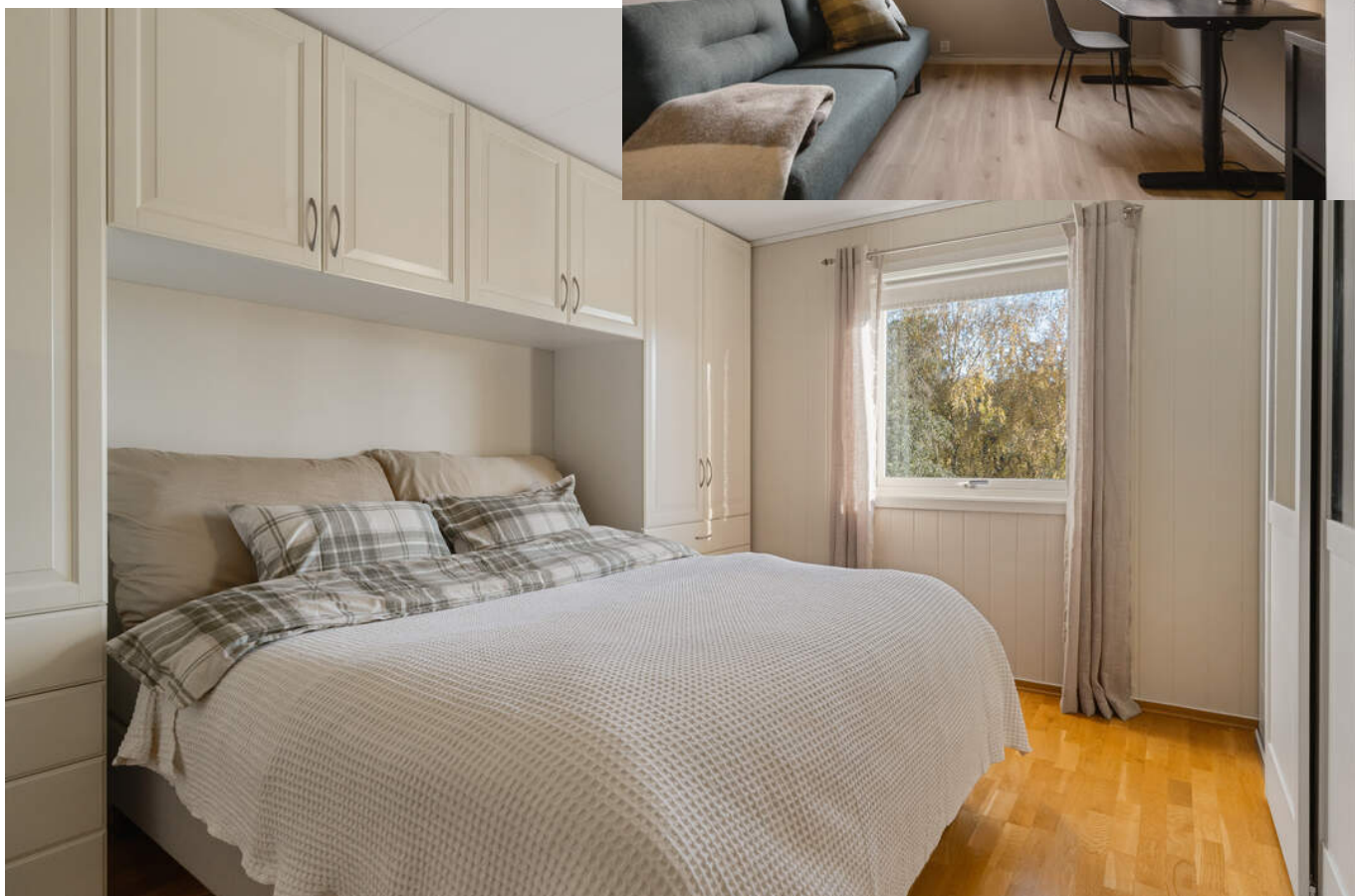
Badet ble oppgradert i 2020 og har et stilrent uttrykk med store fliser på vegger og gulv. Vaskemaskin og varmtvannsbereder er diskret integrert i garderobeløsningen og skjules enkelt bak skyvedørene.





5 SOVEROM

Leiligheten har hele fem soverom fordelt på 2. etasje og loft, med varierende størrelser som gir fleksible innredningsmuligheter.



Loftsetasjen byr på ekstra oppholdsplass og gir gode muligheter for å innrede etter familiens behov. I tillegg finnes det nyttig oppbevaringsplass i knevegger.





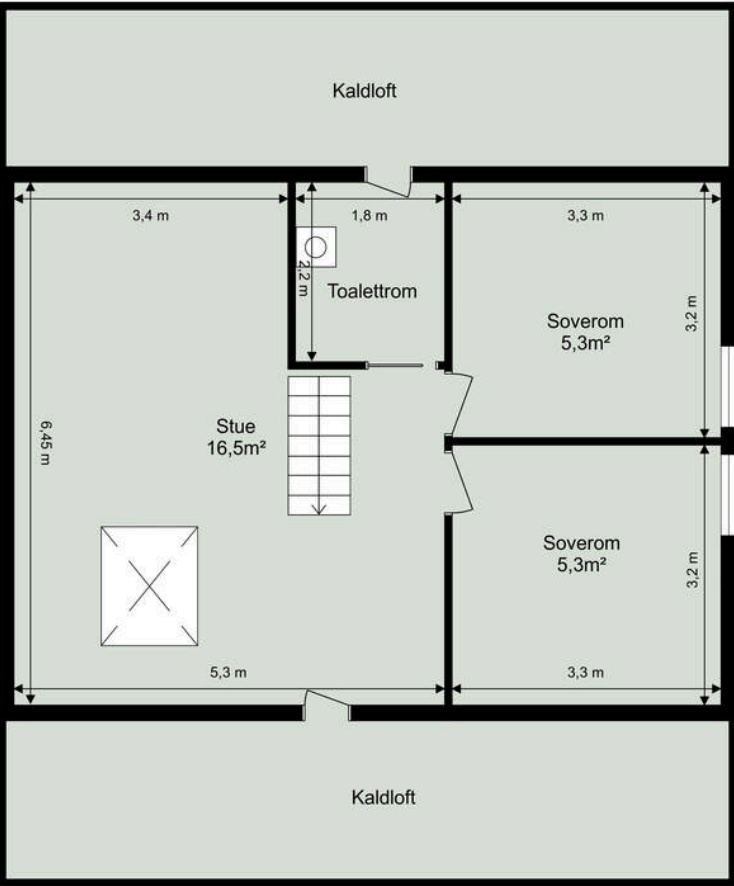
LOFTSETASJEN BLE
OPPGRADERT MED NYTT
GULV I 2024, OG I 2026
BLE DET INSTALLERT
VARMEPUMPE

TOALETTRUM FRA 2023

Praktisk toalettrom utstyrt med servant, speil
og stilren belysning.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Stian Chandrapaul Furnes

Om sameiet

Sameiet består av 4 seksjoner.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Felleskostnader pr. mnd
2.500,-

Felleskostnader inkluderer

Husforsikring og avsetning til fremtidig vedlikehold.

Andel fellesformue

84.657,- per tirsdag, 6. oktober 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiet har 338 627 kr i oppsparte midler. Midlene står på sameiets driftskonto og benyttes til løpende felleskostnader, herunder husforsikring, samt kan benyttes til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

Styreleder opplyser at sameiet med dagens støtteordning kan få inntil 100 000 fra Enova dersom taket fornyes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA-49
Polisenummer 82660511

Formuesverdi primær

1.315.146,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.260.585,- 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

18.851,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, 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, felleskostnader, strømavgifter, tv/internett og innboforsikring.

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

- Kommunale avgifter 18 851 kr (siste 12 mnd)
- Felleskostnader 30 000 kr (dekker bl.a. husforsikring)
- Strømutgifter 23 000 kr (inkl. nettleie, VIBB)
- Tv/internett 14 400 kr (NTE/Altibox, 500/500 Mbps)
- Innboforsikring 1 850 kr (Tryg/NITO)

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår, men midlertidig brukstillatelse var gitt 11. februar 1997. 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.

Det foreligger ferdigattest datert 22. november 2004 for fasadeendring og tilleggsareal på loft. Det foreligger videre melding om ferdigstilt arbeid datert 15. mars 2007, knyttet til innredning av to soverom i loftsetasjen. Det er i 2026 sendt søknad til Trondheim kommune om ferdigattest for innredningen av de to soverommene. Kommunen har opplyst at dette var en meldingssak etter den dagjeldende plan- og bygningsloven, hvor det var tilstrekkelig å sende inn ferdigmelding når arbeidet var utført. Ferdigmeldingen ble mottatt og registrert av kommunen i 2007, og saken er dermed juridisk ferdigbehandlet og avsluttet. Kommunen opplyser videre at det ikke foreligger lovgrunnlag for å kreve eller utstede ferdigattest for denne typen sak i dag.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes at tidligere bod er innlemmet i soverom på 10 kvm i hovedetasjen. Bruksendring fra tilleggsdel (bod) til rom for varig opphold (soverom) er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. I tillegg er stueareal og toalettrom på loft oppført på opprinnelig hoveddel. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, forutsatt at oppdelingen ikke utløser nye krav etter til eksempelvis dagslys, rømningsforhold eller ventilasjon.

Det er foretatt en omdisponering av loftsarealet etter at boligen ble oppført. Dagens bruk av loftet er derfor ikke i samsvar med den opprinnelige seksjoneringen, der loftet fremkommer ikke av seksjoneringstegningene. Det er ikke gjennomført reseksjonering for å formalisere dagens bruk og tilknytning til seksjonen. Kjøper overtar eiendommen med dette forholdet og risikoen for eventuelle krav, endringer eller kostnader som kan oppstå dersom forholdet senere må avklares eller formaliseres, herunder eventuell reseksjonering.

Carportrekken tilhørende sameiet er oppført på et senere tidspunkt enn boligen, og inngikk ikke i den opprinnelige byggesøknaden. Det er ikke sendt inn egen byggesøknad eller byggemelding for oppføringen av carportrekken, og tiltaket er dermed ikke behandlet eller godkjent av kommunen.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

12.03.1996 - Dokumentnr: 4277
Tidligere overdragelse av eiendommen. Det fremkommer av skjøte at det fra Njords veg 55 er lagt ut drencsrør i skråningen mot Odins veg 24 og det påhviler eier av Odins veg 24 å påse at avløpet ikke blir avstengt.

30.09.1996 - Dokumentnr: 17200
Tidligere overdragelse av eiendommen. Det fremkommer av skjøte at det fra Njords veg 55 er lagt ut drencsrør i skråningen mot Odins veg 24 og det påhviler eier av Odins veg 24 å påse at avløpet ikke blir avstengt.

17.02.1997 -Dokumentnr: 2899
Det er tinglyst en pantobligasjon til sameiet pålydende 5000 kr. Pantet innebærer at sameiet har sikkerhet i seksjonen for eierens eventuelle økonomiske forpliktelser overfor sameiet, eksempelvis ubetalte felleskostnader eller andre krav. Kjøper gjøres oppmerksom på at pantet har prioritet foran eventuell pantsettelse til kjøpers långiver.

30.12.1996 - Dokumentnr: 23517
Seksjonering av eiendommen i fire seksjoner. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 96/384.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, et i område avsatt til nåværende blå/grønnstruktur og framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r0163r datert 2. februar 1979. Reguleringsformålet er bolig.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r20210024 datert 30. april 2025. Planområdet ligger øst for eiendommen. Hensikten med planen er å sikre areal for framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, og å synliggjøre flomutsatt areal innenfor planområdet. Fredlybekken er i dag lukket og går i rør. I planarbeidet er både åpning av bekken og det å beholde den lukket vurdert.

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, med mindre annet er forhåndsgodkjent av styret. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.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

5 500 000,00 (Prisantydning)

5 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
151 890,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 638 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 651 890,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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 skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Det gjøres oppmerksom på at frittstående kjøleskap på loft, fryser i bod samt vaskemaskin ikke medfølger.

Eier

Stian Chandrapaul Furnes
Reidun Brustad

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr 55 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr 45 000).

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 13 900, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950

Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (2 stk.) kr 600, Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport kr 10 248

Sum vederlag kr 106 440
Sum utlegg og andre utgifter kr 19 535
Totalt kostnadsoverslag kr 125 975

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

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

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
13.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Odins veg 24, 7033 TRONDHEIM

04 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Odins veg 24

Postadresse

Odins veg 24

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Har bodd her fulltid siden overtagelsen i 2018.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82660511

Informasjon om selger

Selger

Furnes, Stian Chandrapaul

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2020

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad med rørfornyng utført av bademiljø med 10års garanti.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2023

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppretting av nytt toalettrom med WC og vask i loftsetasje.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Rørforingen som tar ventelasjon ut og over tak hadde løsnet og førte til at det ble noe fukt på undertaket i kneveggen som er nordvendt. Utbedret av Økovent AS i 2025.



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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2023

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kontroll av takstein. Ødelagte taksteiner og vindskier byttet. Montering av bredere dekkbord og beslag på 17,5 cm. Stigesikring og pipeplattform montert.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fredriksen Håndverkerservice og TBS Optimal AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Byttet alle eldre sikringer til ny med jordfeilbryter

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Elfocus

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2022

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt opp ny kurs til elbillader.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Vintervoll AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall
2020

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt opp nye kurser til henholdsvis kjøkken og bad.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Elfocus

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.4.2

Årstall
2023

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt opp ny kurs til kjøkken for ekstra stekeovn.

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?
Elfocus

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2020

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Alle rør i leiligheten ble byttet samtidig som nytt bad ble bygget i 2020. Dette gjelder både vann og avlop.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Bademiljø

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.2.2

Årstall
2023

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Videreført rør til loftsetasje for etablering av toalettrom.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Bademiljø

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet varmepumpe i hovedetasje

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Varmt hjem

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2026

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn ny varmepumpe på loftsetasje.

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Grønn energi

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

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet ildsted og tettet igjen pipa i hovedetasjen i 2023. Utført av fagfolk fra Bademiljø.

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53174872

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Stian Furnes Chandrapaul	2026-10-04

Identification

 Stian Furnes Chandrapaul



Sjekk gyldighet
Scan QR koden



ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

TILSTANDSRAPPORT

Odins veg 24
7033 TRONDHEIM

BOLIGTYPE
Firemannsbolig

MATRIKSEL
5001/72/210/4/0/0

RAPPORTDATO
05.10.2026

TG 0



3

TG 1



11

TG 2



2

TG 3



0

TG IU



0

Befaring utført den 02.10.2026 av



Tom Gunnar Witsø

Witsø og Svea takst AS

Byggmester og takstmann med 24 års erfaring fra byggebransjen.

Travbanevegen 1, 7044 Trondheim

+4747025224

tom@wstakst.no



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningsakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann-/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak- og taktekkning normalt besiktigtes fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksom på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å løkke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Odins veg 24 , 7033, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/72/210/4/0/0

Boligtype: Firemannsbolig

Byggeår: 1997

Tomt: 1 197.60 m²

Hjemmelshaver(e): Reidun Brustad, Stian Furnes

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Firemannsbolig oppført i to etasjer + loft. Boligen har støpt plate på mark, og hovedkonstruksjonen er oppført i tre. Utvendig fasader er kledd med liggende trekledning. Taket har saltaks form og er tekket med takstein. Vinduer har 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

-Bad ble renoverert i 2020. -kjøkken fra 2023. -Varmepumpe på loft fra 2026 og i 2. Etasje 2020. -Nytt gulv i 2. Etasje i 2023 og loft 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

2. Etasje			
BRA-i 95 m²	BRA-e 4 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 9 m²
Beskrivelse av BRA-i Gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
Loft			
BRA-i 28 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Stue og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 123 m²	BRA-e 4 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal 9 m²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 127 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Deler av loftsetasjen har ikke måleverdig areal da takhøyden er stedvis lavere enn 190cm. Dette er det gjort fratrekk for i arealberegningen. Toalettrom har ikke måleverdig areal.

ODINS VEG 24 - 500177210/4/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Taktekking og beslag: Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket er utført med sutaks-/trefiberplater. Taktekking og undertak antas å være fra byggeåret, 1997, dersom annet ikke er dokumentert. Takflaten er visuelt besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke foretatt befaring på selve takflaten. Dette skyldes krav til sikkerhet ved arbeid i høyden og at det på befaringsdagen ikke forelå nødvendig sikring eller annen forsvarlig adkomst for nærmere kontroll av takflaten. Ved visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige skader, manglende eller vesentlig forskjøvede takstein. Kontrollmetoden medfører imidlertid begrensninger, og mindre skader, sprekker, svakheter ved innfestinger, beslag og detaljer kan ikke utelukkes. Taktekkingens alder tilsier at det må påregnes økt behov for ettersyn og vedlikehold. Det anbefales jevnlig kontroll av takstein, møne, beslag, gjennomføringer og øvrige detaljer, samt nærmere kontroll fra taknivå når dette kan utføres med forsvarlig adkomst og nødvendige sikringstiltak. Det settes TG 2 på bakgrunn av alder på undertaket. Det må påregnes økt behov for kontroll og vedlikehold, og utskifting kan bli aktuelt på sikt. Nærmere tidspunkt for utskifting kan ikke fastsettes uten mer inngående undersøkelser.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp er fra byggeåret 1997 og har oppnådd en betydelig alder. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader ved befaringen, men alder tilsier økt risiko for svekkelser i skjøter, innfestinger og materialer. Det settes TG 2 på bakgrunn av alder og økt risiko for redusert funksjon.

ODINS VEG 24 - 500177210/4/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget. Det er for øvrig fremlagt dokumentasjon i forbindelse med renovering av badet i 2020.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Når ble egenerklæringen signert?
-

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
-

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
-

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

3

Yttervegger / fasader

TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Kun vedlikehold i form av overflatebehandling, sist malt i 2017 ifølge tidligere salgsdokumenter.

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling av utvendig kledning. Det gjøres oppmerksomt på at bygget er ikke isolasjonsvurdert eller utført lekkasjetest for å avdekke eventuelle luftlekkasjer.

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

4

Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør og balkongdør fungerte normalt ved enkel funksjonstest på befaringen. Ingen kniping i karm eller skader utover normal slitasjegrad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer på loft har datostempling 2004. Øvrige vinduer/dører er fra byggeåret.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerkt skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

11/24

72ODINS VEG 24

Vedlegg

5

Balkong

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Kommentar:

Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?

Ja

Kommentar:

Rekkverk ble målt til en høyde på 101cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

HMS vurdering

Ikke relevant.

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

12/24

PROAKTIV.NO73

6

Takkonstruksjon

TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling , Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Det er etablert luftespalte over varm del av loftet på ca. 50mm. Synlig svertesopp og oppsvulmet/deformert på underside av undertak (sutaks-/trefiberplate). Dette skyldes at ventilasjonsrør hadde løsnet og blåste varm luft inne i kaldloftet. Ventilasjonsrør ble utbedret i 2025 av firma. Platene kan med fordel støvsuges/renses. Ved visuell kontroll var det ingen tegn på svekkelse i platene. Noe begrenset adkomst til hele rommet grunnet manglende gulv.

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

7

Taktekking og beslag

TG 2

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Ikke opplyst.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Ja

Kommentar:
Undertaket er utført med sutaks-/trefiberplater og antas å være fra byggeåret 1997. I henhold til alderskriteriene i NS 3600 er undertaket over aldersgrensen hvor det foreligger økt risiko for svekkelser og følgeskader.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket er utført med sutaks-/trefiberplater. Taktekking og undertak antas å være fra byggeåret, 1997, dersom annet ikke er dokumentert. Takflaten er visuelt besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke foretatt befaring på selve takflaten. Dette skyldes krav til sikkerhet ved arbeid i høyden og at det på befaringsdagen ikke forelå nødvendig sikring eller annen forsvarlig adkomst for nærmere kontroll av takflaten. Ved visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige skader, manglende eller vesentlig forskjøvede takstein. Kontrollmetoden medfører imidlertid begrensninger, og mindre skader, sprekker, svakheter ved innfestinger, beslag og detaljer kan ikke utelukkes.

Taktekkingens alder tilsier at det må påregnes økt behov for ettersyn og vedlikehold. Det anbefales jevnlig kontroll av takstein, møne, beslag, gjennomføringer og øvrige detaljer, samt nærmere kontroll fra taknivå når dette kan utføres med forsvarlig adkomst og nødvendige sikringstiltak.
Det settes TG 2 på bakgrunn av alder på undertaket. Det må påregnes økt behov for kontroll og vedlikehold, og utskifting kan bli aktuelt på sikt. Nærmere tidspunkt for utskifting kan ikke fastsettes uten mer inngående undersøkelser.

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

Årsak/konsekvens

Konsekvens:
Alder på undertaket medfører økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Eventuelle svekkelser i undertaket kan føre til at fukt som trenger forbi taktekkingen ikke ledes bort som forutsatt, med risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av taktekking, beslag, gjennomføringer og undertak, særlig med hensyn til tegn på fukt, lekkasje eller svekkelser. Utskifting av undertaket må påregnes på sikt, normalt i forbindelse med fremtidig omtekking av taket.

8

Takrenner og nedløp

TG 2

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er fra byggeåret 1997 og har oppnådd en betydelig alder. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader ved befaringen, men alder tilsier økt risiko for svekkelser i skjøter, innfestinger og materialer.

Det settes TG 2 på bakgrunn av alder og økt risiko for redusert funksjon.

Årsak/konsekvens

Svekkelser eller lekkasjer i takrenner og nedløp kan medføre økt vannbelastning på fasade, grunnmur og terreng. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring. Utskifting må påregnes når det oppstår lekkasje, korrosjon, deformasjon eller annen funksjonssvikt.

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

9

Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er renovert i 2020

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Perm med dokumentasjon er gjennomgått på befaringen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 1

Kommentar:
Ingen avvik.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Ved bruk av laser måles det en høydeforskjell på 25mm fra gulv ved døråpning til gulv ved sluk. Jevnt fall på øvrig gulv mot sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert 2 sluk inne på badet. Rennesluk i dusjsonen og vanlig sluk under vaskemaskinen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Dokumentert med bilder. Ingen avvik.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1



Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk med tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?

Ja

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?

Nei

Kommentar:

Toalettet er godkjent for innebygging uten drenshul. Ved en eventuelt lekkasje på sisternen vil vann renne ut av trykknappene og synliggjøres.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1



Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Vegg mot dusjsone grenser til kjøkkeninnredning. Hulltaking ble vurdert som risikofylt på grunn av vannførende installasjoner i veggen. Fuktsøk med pigg ble utført i området under oppvaskkum på kjøkken. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Ingen synlige tegn til fuktskader ble avdekket.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.

Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0



Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

10Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Innredningen består av over- og underskap med folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum og platetopp. Integreerte hvitevarer. Tilfeldigvalgte dører/skuffer ble funksjonstestet uten anmerkninger. Innredningen fremstår i god stand. Vannrør av typen rør-i-rør, plastavløp, rørøpplegg for oppvaskmaskin. Ingen lekkasjer ble observert på befaringen.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Integreerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Ventilator, Fryser, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 0



Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk ved platetopp.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 0



Kommentar:
Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

11Ventilasjon

TG 1



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Mekanisk avtrekk på bad og naturlig ventilering på øvrige rom i form av åpning av vindu samt luftespalte o øvre del av vindu.

ODINS VEG 24 - 5001/72/210/4/0/0

12 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Utskiftninger i forbindelse med renovering av bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er hovedstengekran lokalisert?

Ja

Kommentar:

I fordelerskap inne på badet.

Er hovedstengekran funksjonstestet?

Nei

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?

Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1 

Kommentar:

Det ble ikke avdekket lekkasjer eller tegn til svikt på befaringen. Alt av vann-/ og avløpsrør ble skiftet i forbindelse med renovering av badet.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Denne står på badet og er på ca. 200 liter, skiftet i 2020.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1 

Kommentar:

Ingen avvik.

13 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:

elektrisk

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Årsak/konsekvens

14

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Ja

Kommentar:
September 2026.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Renovert sikringsskapet i september 2026. Utskiftninger i forbindelse med renovering av bad/kjøkken.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
For arbeid utført i selgers botid.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Denne stemmer ikke med dagens kurser. En ny oppdatert kursfortegnelse blir montert (Opplysninger gitt på befaringen).

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Kommentar:
Opplysninger gitt på befaringen.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Kommentar:
Opplysninger gitt på befaringen.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Fast tilkoblet.

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Ikke relevant.

15

Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Selger opplyser at det ikke har vært skadedyr i boligen. Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen. Undersøkelsen er visuell og kan ikke utelukke skjulte forekomster. Det vurderes ikke behov for ytterligere kontroll eller tiltak ut fra dagens observasjoner og opplysninger.



Energiattest



Adresse Odins veg 24, 7033 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 13.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-368316
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10573653
Gårdsnummer 72	Bruksnummer 210
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0202



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1997	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 123,0 m²	Oppvarmet bruksareal 123,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 147,42

Sist revidert: 19.05.2026

Ordensregler i Sameiet Odins veg 24

Vedlegg til vedtektene

- Trappeoppganger og inngangspartier skal holdes frie for gjenstander av hensyn til rømningsveier
- Støyende arbeid (boring/banking) bør unngås sent på kveld (etter 21:00) og på helligdager
- Det skal varsel om fester og annen form for ekstraordinær støy i forkant. (minimum 2 dager)
- Det er forbudt å blokkere innkjørsel uten at dette er avtalt med alle seksjonene i sameiet
- Kullgrill skal benyttes med forsiktighet, og skal stå minimum 1,0 -1,5 meter fra brennbare materialer (husvegg ol.)

VEDTEKTER FOR SAMEIET ODINS VEG 24

Sist revidert: 19.05.2026

§ 1 Formål og rettsgrunnlag

Sameiet reguleres av disse vedtektene og eierseksjonsloven. Formålet er å sikre en rolig, trygg og forutsigbar bruk av eiendommen, samt god forvaltning av felles verdier.

§ 2 Sameiets omfang

Sameiets navn er “Sameiet Odins veg 24”, og har gårdsnummer 72 og bruksnummer 210 i Trondheim kommune (kommunenummer 5001).

Sameiet består av 4 seksjoner (boenheter) i henhold til oppdelingsbejæring. Hver seksjon har én stemme i sameiets årsmøte.

§ 3 Organisasjon

Sameiet skal ha:

- Styre
- Årsmøte

Styret består av minimum to (2) personer (styreleder og nestleder) som velges særskilt på årsmøtet. Sameiet kan på årsmøte velge flere styremedlemmer dersom ønskelig.

§ 4 Styret

Sameiets styre velges på årsmøtet. Leder, nestleder og styremedlem velges som hovedregel i en 2-årsperiode.

Leder:

Leder representerer sameiet innad og utad. Alle boenheter plikter etter evne å bistå lederen med arbeidshjelp i sameiets interesse. Leder er økonomiansvarlig og er ansvarlig for at den økonomiske stilling til enhver tid er oversiktlig.

Nestleder:

Nestleder er ansvarlig for å tiltre i saker der leder er inhabil eller av andre årsaker ikke kan representere sameiet.

Styremedlem:

Styremedlem er ansvarlig for aktivt å delta i praktisk styrearbeid, og å tiltre arbeidsoppgaver der det er behov.

§ 4.1 Styrets myndighet og oppgaver

Styret er:

- Ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter, og at dette fremlegges på årsmøtet. Det kreves ikke at regnskapet er revidert. Se eierseksjonsloven §64.
- Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier. Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.
- Styret holder møter ved behov, men det er ikke krav om fast møtefrekvens.

§ 4.2 Styrets rett til å presentere sameiet utad

Signaturrett er tildelt to (2) styremedlemmer i fellesskap (leder og nestleder). Hvem som har signaturrett registreres i Foretaksregisteret. Kun personer med signaturrett kan inngå avtaler på vegne av sameiet.

§ 5 Årsmøte

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte holdes én gang per år. Fortrinnsvis i første kvartal av året etter nærmere avtale boenhetene imellom. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret ved behov, eller på forlangende av 2 av 4 av sameiets medlemmer.

Årsmøtet skal behandle:

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder, referent og underskrivere
3. Regnskap og budsjett
4. Fastsettelse av felleskostnader
5. Valg av styre
6. Eventuelle vedtektsendringer
7. Eventuelt

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Årsmøtet er beslutningsdyktig når det er innkalt i samsvar med disse vedtektene.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutninger om:

- Oppløsning av sameiet
- Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne i henhold til gjeldende lovverk.

§ 5.1 Innkalling årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal sendes skriftlig med minst 8 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere varsel, men ikke mindre enn 3 dager.

Styret skal etterstrebe at årsmøtet legges til et tidspunkt der alle seksjonseiere har mulighet til å delta. Seksjonseiere som er forhindret fra å møte, plikter å melde fra til styret så snart som mulig.

§ 6 Sameiermøte

Sameiermøte avholdes etter behov eller på forlangende av ett eller flere av sameiets medlemmer. Endringer av vedtekter og felleskostnader kan diskuteres på sameiermøte, men kan kun vedtas ved årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

§ 7 Felleskostnader

Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Styrets leder disponerer driftskontoen i nettbank på vegne av sameiet. Driftskontoen skal dekke løpende utgifter, som forsikring på huset. Driftskontoen kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. For utgifter over en viss sum, 20 000 kroner,, skal dette drøftes på et sameiemøte med vanlig flertall før betalinger utføres.

Felleskostnader fordeles likt mellom boenhetene, og betales til driftskonto. Eier plikter å betale sin andel av felleskostnadene til fastsatt forfall. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk.

§ 8 Bruk av seksjonene

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonene skal benyttes til boligformål.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

§ 8.1 Bruksendring

Alle bruksendringer som er søknadspliktige ifølge plan- og bygningsloven må søkes om, samt være godkjent av kommunen, før eventuell oppussing og bruksendring trer i kraft.

Dersom bruksendring og den påfølgende bruken gir en belastning som er urimelig stor kan sameie nekte slik bruk. Sameiet kan også nekte slik bruk dersom det er en urimelig ulempe for de øvrige sameierne på grunn av brannrisiko, støy eller økonomi. Listen er ikke uttømmende.

Seksjonene kan ikke deles opp eller reseksjoneres til flere boenheter uten samtykke fra alle seksjonene på årsmøtet og nødvendig godkjenning fra kommunen.

§ 9 Utleie – generelle regler

Utleie av seksjon er tillatt innenfor rammene av eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Eier plikter å:

- Melde all utleie skriftlig til styret
- Oppgi navn på leietaker og leieperiode
- Sørge for at leietaker overholder vedtekter og ordensregler

Eier er fullt ansvarlig for leietakers handlinger overfor sameiet. Konflikter mellom leietager og eier skal ikke være til belastning for sameiet.

§ 10 Korttidsutleie

Korttidsutleie, herunder utleie via digitale plattformer som Airbnb eller tilsvarende, er

ikke tillatt utover 60 døgn per kalenderår per seksjon, med mindre annet er forhåndsgodkjent av styret.

Med korttidsutleie menes utleie med varighet kortere enn 30 sammenhengende dager.

Eier av seksjoner er fullt ut ansvarlig for leietagers bruk.

§ 11 Fellesarealer

Fellesarealer skal brukes hensynsfullt og i tråd med sameiets formål. Ingen seksjonseier har enerett til fellesarealer uten vedtak i sameiets årsmøte.

Fellesarealer defineres her som:

- Platting på fremsiden av huset
- Hage på kortsiden av huset
- Skråning på baksiden av huset
- Uteareal mellom hus og carporter
- Uteareal foran og på siden av hver boenhet sin carport, samt vei mellom carportene.

Hver boenhet har eksklusiv bruksrett til hver sin carport og hver sin bod. Hver boenhet kan maks parkere 2 biler på eiendommen (1 stk. i carport og 1 stk. på fellesområdet). Bilene må være parkert slik at de ikke er til hinder for andre.

Alle seksjonseiere er ansvarlige for vedlikehold av fellesarealer, herunder løpende oppgaver som snørydding, gressklipping og vårrengjøring.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

§ 11 – 1 Ordensregler

Sameiet har fastsatte ordensregler som er vedlagt disse vedtektene og utgjør en integrert del av disse. Ordensreglene gjelder for alle seksjonseiere og brukere av seksjonene.

§ 12 Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer / arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

For oppussing og vedlikehold som berører felles konstruksjoner (bærevegger, rør, ventilasjon, etc) må arbeidet godkjennes av sameiet på årsmøte med 2/3 flertall før arbeid settes i gang. Et eventuelt avslag må begrunnes og dokumenteres.

Alle beboere må følge Plan- og bygningsloven og Eierseksjonsloven. Arbeid som må være godkjent av kommunen skal være godkjent før arbeid påbegynnes. Dersom styret etterspør dokumentasjon plikter eier å fremlegge dette til styret. Ved tvilstilfeller, der en part mener arbeid ikke er søknadspliktig, må det fremlegges skriftlig dokumentasjon på hvorfor arbeidet ikke er søknadspliktig dersom styret etterspør dokumentasjon.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer og bygningens ytre konstruksjoner, med mindre annet følger av lov.

Ved vesentlig mislighold av vedlikeholdsplikt eller ulovlig bruk av fellesareal, kan styret gi skriftlig advarsel og i verste fall kreve seksjonen solgt, jf. eierseksjonsloven §38.

§ 13 Brudd på vedtektene

Ved brudd på vedtektene kan styret:

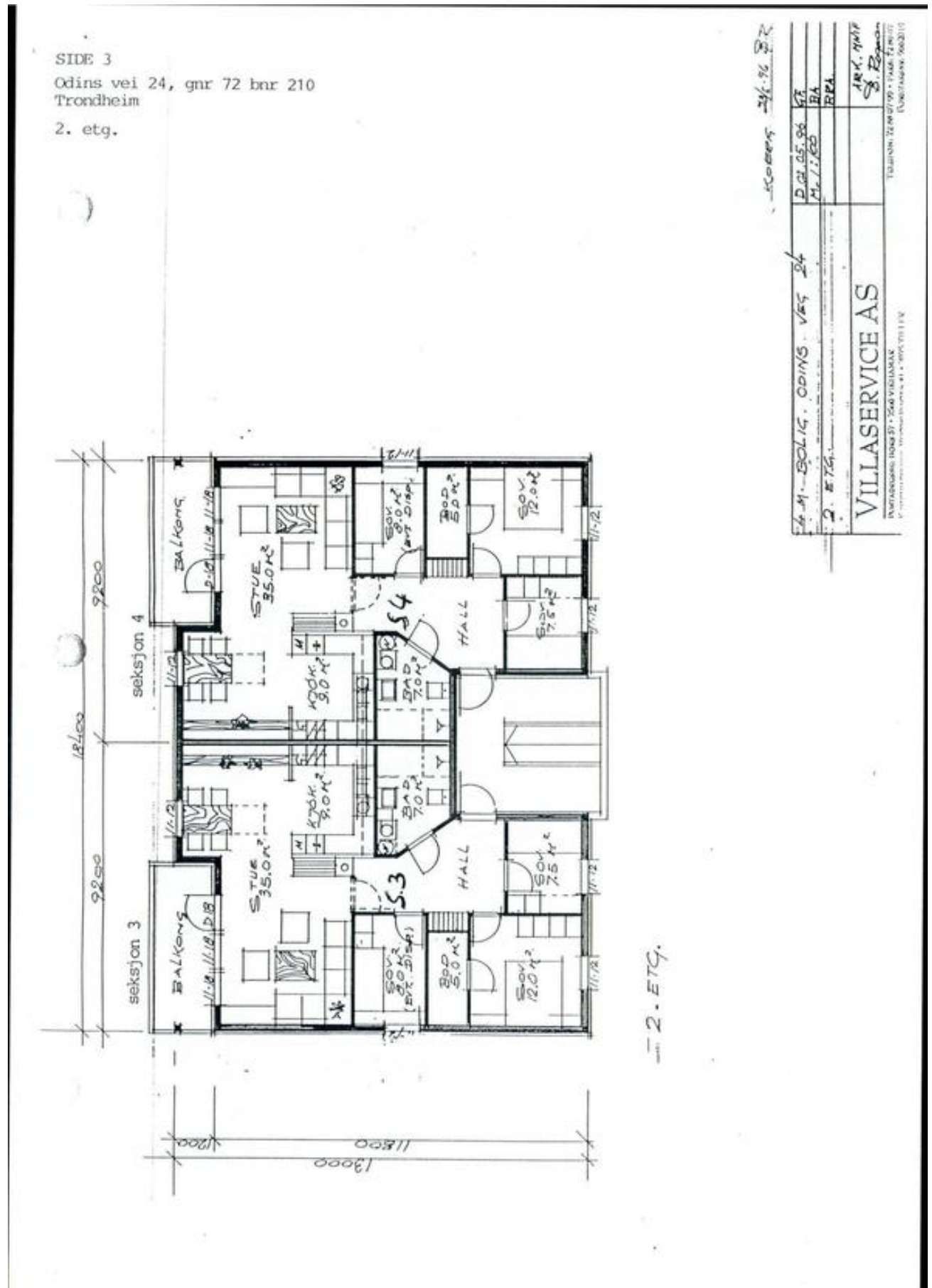
1. Gi skriftlig pålegg om retting
2. Kreve erstatning for dokumenterte merkostnader
3. Følge opp saken etter eierseksjonslovens bestemmelser ved vesentlige eller gjentatte brudd
4. Krav om tilbakestilling av endring hvor det er aktuelt.

§ 14 Endring av vedtektene

Endring av vedtektene krever vedtak i årsmøtet med 2/3 flertall. Se § 5.

§ 15 Ikrafttredelse

Disse vedtektene trer i kraft fra vedtakstidspunktet.





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

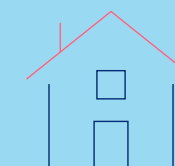
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangere 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 nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
--	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Odins veg 24, 7033 TRONDHEIM. Gnr. 72, bnr. 210, snr. 4 i Odinsveg 24, oppdragsnr.: 1310260221
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@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



Steinar Skaanes

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
970 59 239
steinar@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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