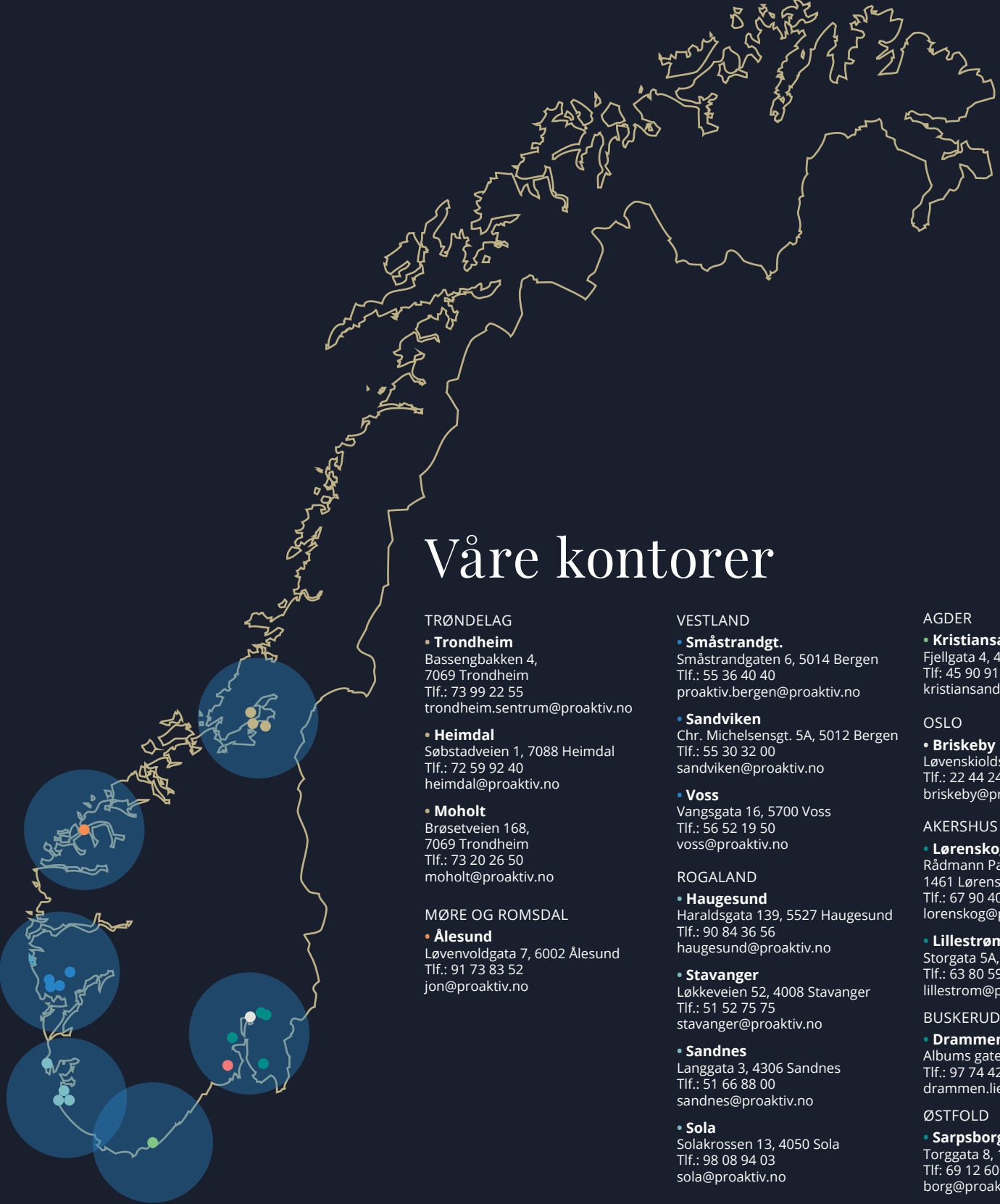


PROAKTIV



STUBBSVINGEN 32





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnessjøen

Langgata 3, 4306 Sandnessjøen
Tlf.: 51 66 88 00
sandnessjoen@proaktiv.no

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Stubbsvingen 32, 7036 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 77, bnr. 133, i TRONDHEIM kommune

Prisantydning: 5.000.000,-

Omkostninger: 143.990,-

Totalpris: 5.143.990,-

Kommunale avgifter: 18.326,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1964

Rom/soverom: 4/3

BRA: 174 m²

BRA-i: 156 m²

BRA-e: 18 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og på oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt: 461.4 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	50	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
58	59	69	90
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
100			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Profesjonalitet i alle ledd.

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

Simen B. Hansen | Boligkjøper 2025

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

Ruth Halseth | Boligselger 2024

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

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

Lars Øye Brandsås | Boligselger 2023

Jeg opplevde å bli godt fulgt
opp under hele prosessen.

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

Rannveig Skorstad | Boligselger 2025

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

Sebastian Skarsem | Boligkjøper 2024

Strålende fornøyd.

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

Gaute Tveit | Boligselger 2022

Christian gjorde en fantastisk
innsats gjennom hele
salgsprosessen.

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

Helene H. Bjørnholm | Boligselger 2024

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

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

Mari Steinvikaune | Boligselger 2023

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

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

Kent Ove Hagen | Boligselger 2021

”

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

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



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

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

VELKOMMEN TIL VISNING

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

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

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

Med en super beliggenhet på Stubban, finner du en fin og innholdsrik halvpart av tomannsbolig. Nær idrettsanlegg, skole, barnehage og nærbutikk. Trygt og familievennlig!

Her vil du møte et hjem med mye rom, godt med plass og et hav av potensial. Ute har du en fin hage, markterasse og balkong som sola og finværsdagene kan nytes til det fulle.

Det er plass til flere biler i oppkjørselen, og innerst er det en garasje.

I hovedetasjen er det en stor og gjennomlys stue på hele 35 kvm. God plass til flere oppholdssoner med sofa og stuebord, spisestue, veggseksjoner og godstoler. Stuen har både vedovn og varmepumpe. I etasjen finner du ellers kjøkken, entré, bod og gang med trappeløp.

I 2. etasje finner du soveromsavdelingen. Med 3 soverom, gang og et bad. Utenfor det største soverommet som måler 12 kvadratmeter, så er det en hyggelig balkong med storslagen utsikt.

Boligen har også kjeller. En svært innholdsrik en med en serie boder. Noen er innredet, men ikke søkt bruksendret til rom for varig opphold. Kjelleretasjen har også vaskerom, wc og gang.

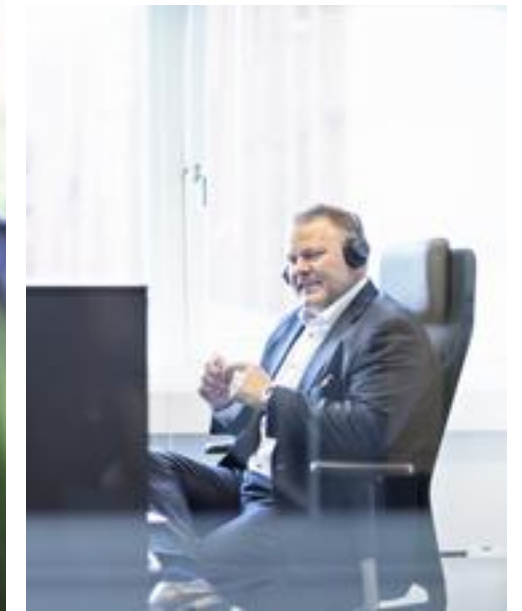
Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder **Christer A. Pedersen**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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



STUBBAN

Kommune: TRONDHEIM / Område: STUBBAN

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

Stubban er et populært boligområde beliggende cirka fire kilometer sør for sentrum. Området byr på en kombinasjon av naturskjønne omgivelser og bynære fasiliteter, noe som gjør bydelen svært attraktiv, både for barnefamilier, unge og eldre. Området har et velutviklet nærmiljø med kort vei til dagligvarebutikker og lokale servicetilbud. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Stubban, som ligger cirka 1 minutt unna i gangavstand. Risvollan senter er et naturlig knutepunkt, hvor man blant annet finner Coop Extra, legesenter og tannklinikk.

Bebyggelse

Området består primært av eneboligbebyggelse og tomannsboligbebyggelse.



OFFENTLIG TRANSPORT

Venusvegen Linje 11, 51, 115	6 min 0.5 km
Selsbakk Linje R60	7 min 3.7 km
Breidablikk Linje 9	10 min 4.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 6.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Stubban PostNord	1 min 0.1 km
Coop Extra Risvollan Post i butikk	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	14 min
Boots apotek Risvollan	7 min

SPORT

Stubbsvingen balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
Risvollan ballplass- grus Fotball	6 min 0.5 km
3T-Fossegrenda	18 min
Impulse Tr.senter Lerkendal	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Witro Bil Hurtigladestasjon, Trondheim	19 min
--	--------



Barnehage/Skole/Fritid

Stubban er et familievennlig område med kort vei til barnehager, skoler og et variert fritidstilbud. Her finner du både trygge uteområder, gode lekeplasser og et aktivt nærmiljø som gir barn og unge gode oppvekstvilkår. Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Stubban barnehage og Motbakken barnehage, begge innen 8 minutters gange fra boligen. For fritid og aktivitet byr Stubban på et sterkt idretts- og aktivitetsmiljø.

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

Like i nærheten ligger Utleira IL som tilbyr et bredt spekter av idretter for barn og ungdom. Flerbrukshallen på Utleira gir gode fasiliteter for både organisert idrett og arrangementer, og er et naturlig samlingspunkt i bydelen. I tillegg finnes det gode turmuligheter, lekeplasser og grøntområder som innbyr til lek, trening og sosialt samvær året rundt.

Skolekrets

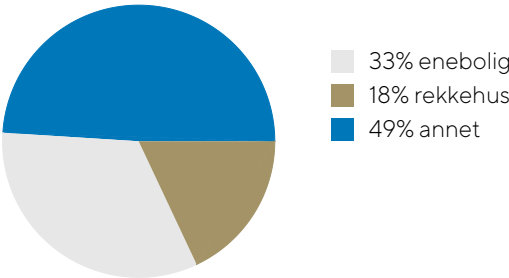
Utleira barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass, "Venusvegen" ligger ca. 8 minutter unna i gangavstand. Der passerer busslinje 11 som går mellom Risvollan og Stavset via Kongens gate. Ruten har en reisetid på ca. 17 minutter ned til sentrum.



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL STUBBSVINGEN 32

Vi starter utendørs – du blir møtt av en tomt opparbeidet med plen, hekk og variert beplantning.

Parkering

Parkering i garasje og på oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomtestørrelse

461 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Halvpert i vertikaldelt tomannsbolig. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med trekledning. Taket har saltak form og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

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

TG0: 0
TG1: 7
TG2: 13
TG3: 2
TG-IU: 1

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører (eldre vinduer og ytterdør): TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert overflateslitasje og stedvis treg åpne/lukkemekanisme. TG3 settes med bakgrunn i at det er registrert ett par vinduer med sprukket glass. Det anmerkes også at eldre vinduer har større risiko for punkteringer. Det er også verdt å nevne at gummipakninger blir tørre etter hvert som vinduer blir eldre, og vil ha en redusert tettefunksjon.

Baderom: TG settes fordi totalvurderingen av rommet tilsier at en oppgradering er nært forestående. Det er registrert skader i flis og flisfuger samt begrenset fall på gulvet. Videre gjøres oppmerksom på at det er en større sprekke i flis ved dusjvegg og dør inn til badet og det er i dette området trukket fukt bak flis og inn i dørterskel. Det anmerkes at høyde fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør er lavere enn referansenivå og det er hulrom i flere flis.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

TG settes med bakgrunn i alder på utvendig sikring.

Grunnmur og fundament

TG settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur.

Rom under terreng

TG settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring og at det er registrert fuktgjennomgang i grunnmur i bod i kjeller.





Balkong 2. etasje
TG settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overflateslitasje.

Yttervegger
TG settes på bakgrunn av at det er registrert aldrings- og værslitasje på utvendig kledning.

Takkonstruksjon og loft
TG settes med bakgrunn i at det er registrert rimdannelse på undertak av tre.

Ildsted/skorstein
TG settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje.

Kjøkken
TG settes med bakgrunn i at det er en eldre innredning.

Toalettrom
TG er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon.

Avløpsrør
TG settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger
TG settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Varmesentral
TG settes med bakgrunn i alder.

Vaskerom
TG settes med bakgrunn i at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Terrasser/platting: Terrasser/platting var ikke tilgjengelig for en tilfredsstillende kontroll på grunn av mye snø.

For ytterligere informasjon om årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Gjermund Vist Ekren

Bygningssakskyndiges befaringsdato
Tirsdag, 27. januar 2026

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
"Varmekabler på bad fungerer ikke."

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
"Noe fukt i den ene kjellerboden. Saltinnslag på vegg."

5. Har det vært problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
"Innslag av kloakk i kjeller. Den er utbedret med nye rør og ny vannledning ut mot vegen."

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
"2025: Vanndrypp fra varmepumpa ved kjøling. Noe skade på en list under pumpa. Har fått rensset filter i ettertid."

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
"Sprekk i flis på badet."

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
"Noe råte på veranda i andre etasje. Også på veranda i første etasje."

22. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
"Noe råte på garasjen."







SKJERMET, SOLRIKT OG FRODIG PÅ SOMMEREN

Eiendommen har en fin hage med mange muligheter. Her oppleves omgivelsene som skjermede og svært fredfullt.

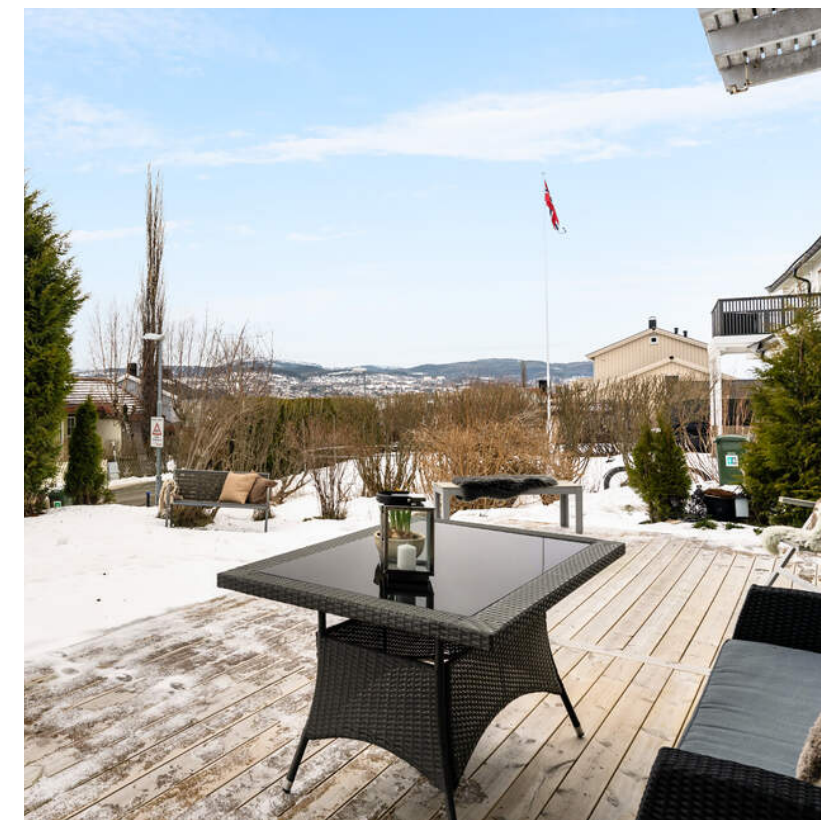
I tillegg er det en lang solgang slik at du kan nyte finværsdagene til det fulle. Enten på terrassen, godstolen på plena eller i hagen.





SOLRIKE UTEPLASSER TIL FINVÆRSDAGER

Eiendommen har et pent opparbeidet uteområde med hekk og variert beplantning som skjerner uteområdet for innsyn. I tillegg kan man glede seg over en romslig balkong med nydelig utsikt.



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 Stubbsvingen 32 - en romslig, familievennlig halvpart over tre plan i et attraktivt område på Stubban. Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag med kort vei til barnehager, skoler og servicetilbud. Boligen byr på en praktisk planløsning, gode oppholdsrom og rikelig med plass for hele familien.

Eiendommen har et pent opparbeidet uteområde med hekk og variert beplantning som skjerner uteområdet for innsyn fra gateplan. Den romslige plattingen ligger solrikt til og egner seg perfekt til både avslapning og sosiale stunder. Parkering skjer bekvemt i garasje eller på øvrige oppstillingsplasser på eiendommen. Det er installert ladeboks for elbil som medfølger salget.

Velkommen inn!
Forbi inngangsdøren venter en entré med plass til vegghengt klesoppbevaring og stumtjener. Fra entréen ankommer man et romslig gangareal med trappeløp til øvrige etasjer.

Stuen bærer preg av en romslig og åpen utførelse med store vindusflater. Det er praktiske, fine oppholdssoner og effektiv oppvarming med vedovn. Det er også installert varmepumpe som sørger for jevn og lun temperaturstyring. Innenfor stuen finner du et stort kjøkken med rikelig lagringsplass og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kombiskap og oppvaskmaskin.

Tar man trappeløpet opp til andre etasje ankommer man et gangareal som fordeler seg til tre soverom og et flislagt bad. Soverommene måler 6,5 kvm, 7 kvm og 12 kvm. Det er plass til dobbeltseng og tilhørende møblelement på alle rom, og fra hovedsoverommet har man mulighet til å gå ut på en overbygd balkong med nydelig utsikt over nærområdet.

Kjelleren rommer i hovedsak bodareal samt et eget vaskerom. Her er det rikelig med oppbevaringsplass, noe som gir svært gode lagringsmuligheter for både sesongutstyr, klær og annet utstyr. Etasjen rommer også et praktisk toalettrom med servant og speil.

Areal

Kjeller
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

1. etasje
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 18 kvm
Total BRA: 80 kvm

2. etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 47 kvm
2. etasje: 6 kvm





Ikke målbare arealer

På grunn av mye snø på befaringsdag må oppgitt areal på terrasse/platting i 1. etasje anses som cirka areal og det anbefales å kontrollere mål når snøen har smeltet.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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.

Energimerke

Oransje F

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 13 000 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømtøtteordningen Norgespris.

Oppvarming

- Varmepumpe
- Elektrisk
- Vedfyring







PRAKTISK PLANLØSNING

Romløsningen legger til rette for en naturlig seksjon for spise- og kjøkkenet.





SEPARAT KJØKKEN

Innenfor stuen finner du et stort kjøkken med rikelig lagringsplass og gode arbeidsflater.



SOVEROM | 6,5 KVM



SOVEROM | 7 KVM



Innebygde skap med mye
lagringsplass på hovedsoverommet.





BADEROM

Flislagt bad med dusjnise, toalett og en lys innredning med god plass til baderomsartikler.



KJELLER

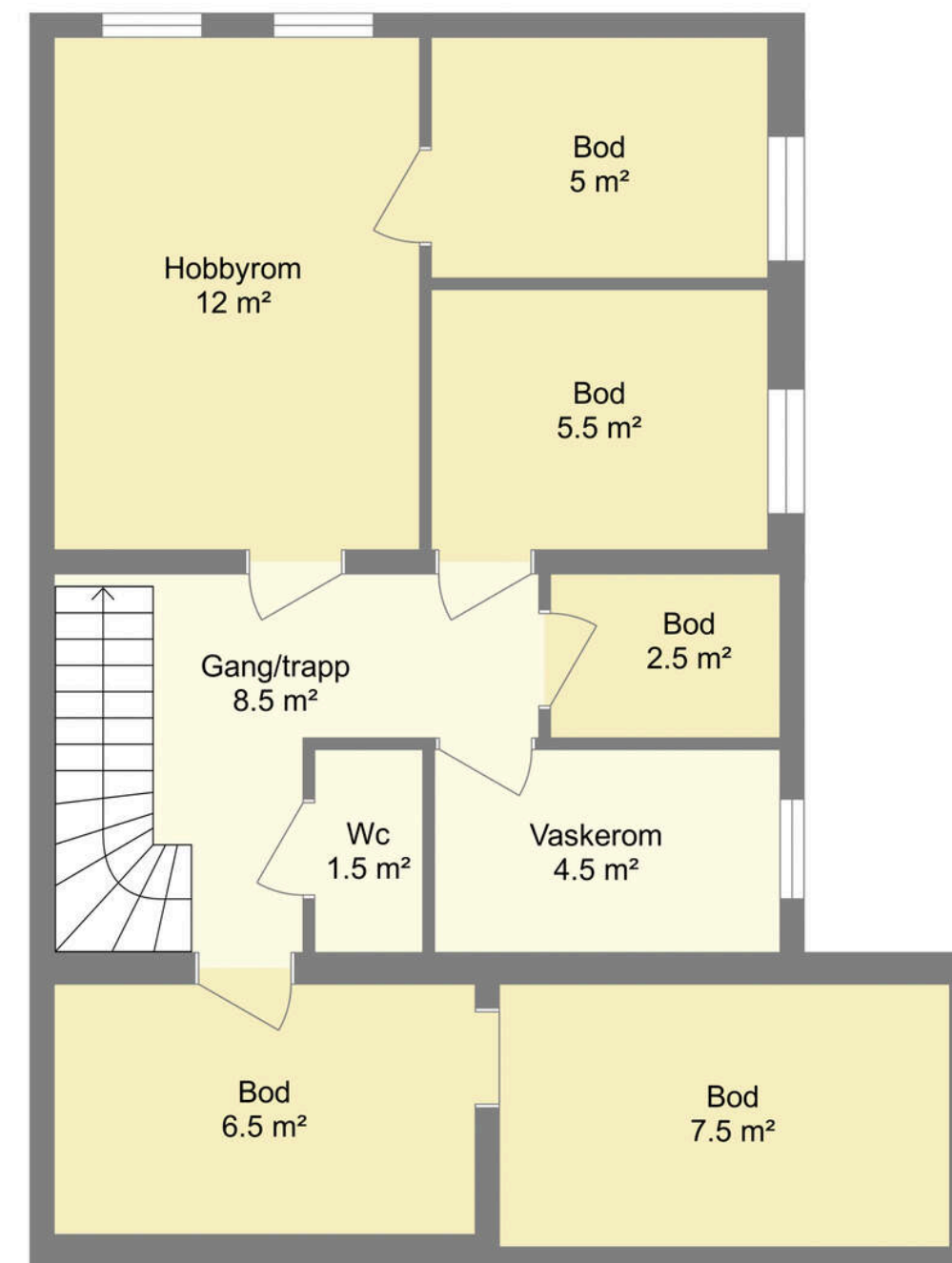
Enkelte rom i kjelleren er i dag innredet som oppholdsrom. Det gjøres oppmerksom på at disse rommene opprinnelig er godkjent som bodareal, og at det ikke foreligger byggemelding/tillatelse for varig opphold.





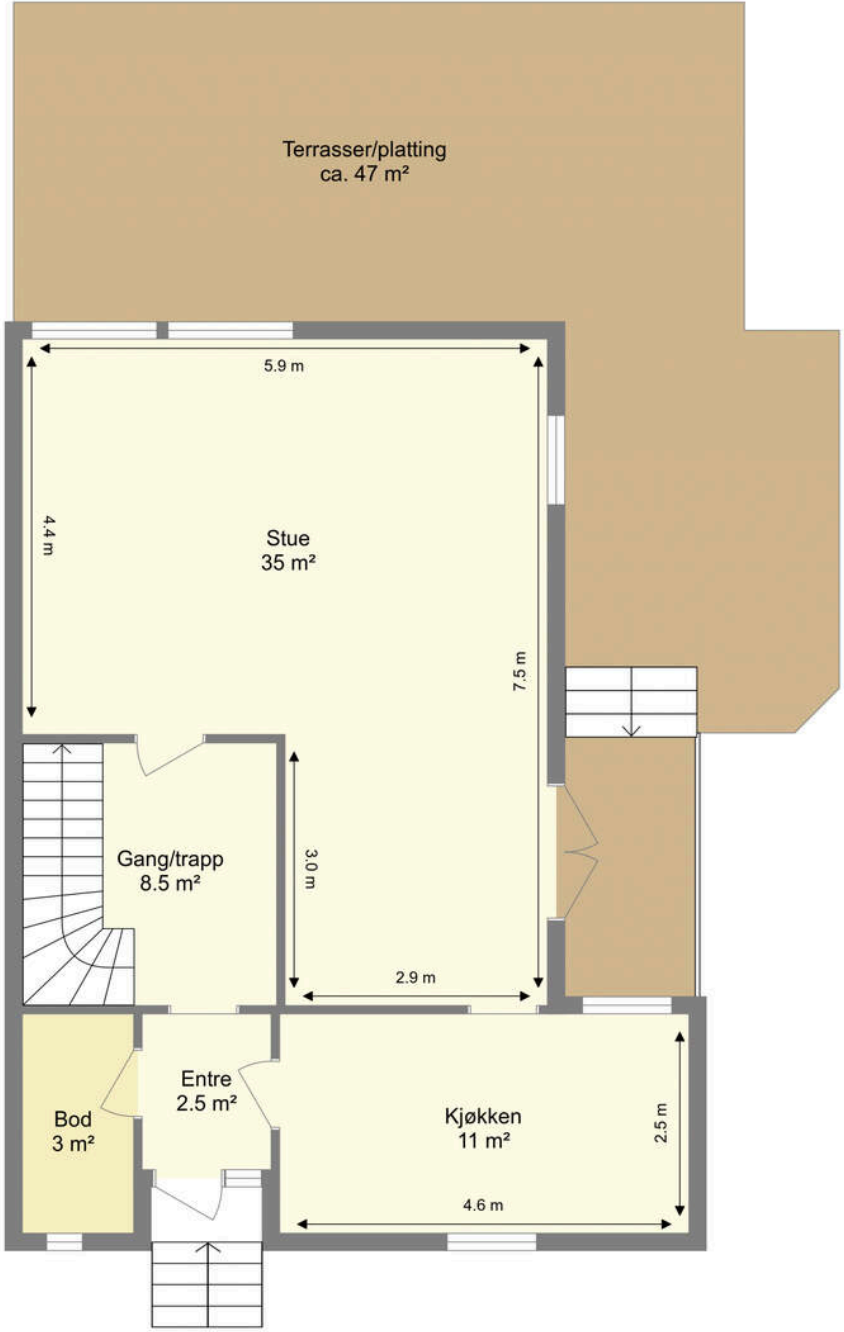
PLANTEGNINGER

Stubbsvingen 32 Kjeller



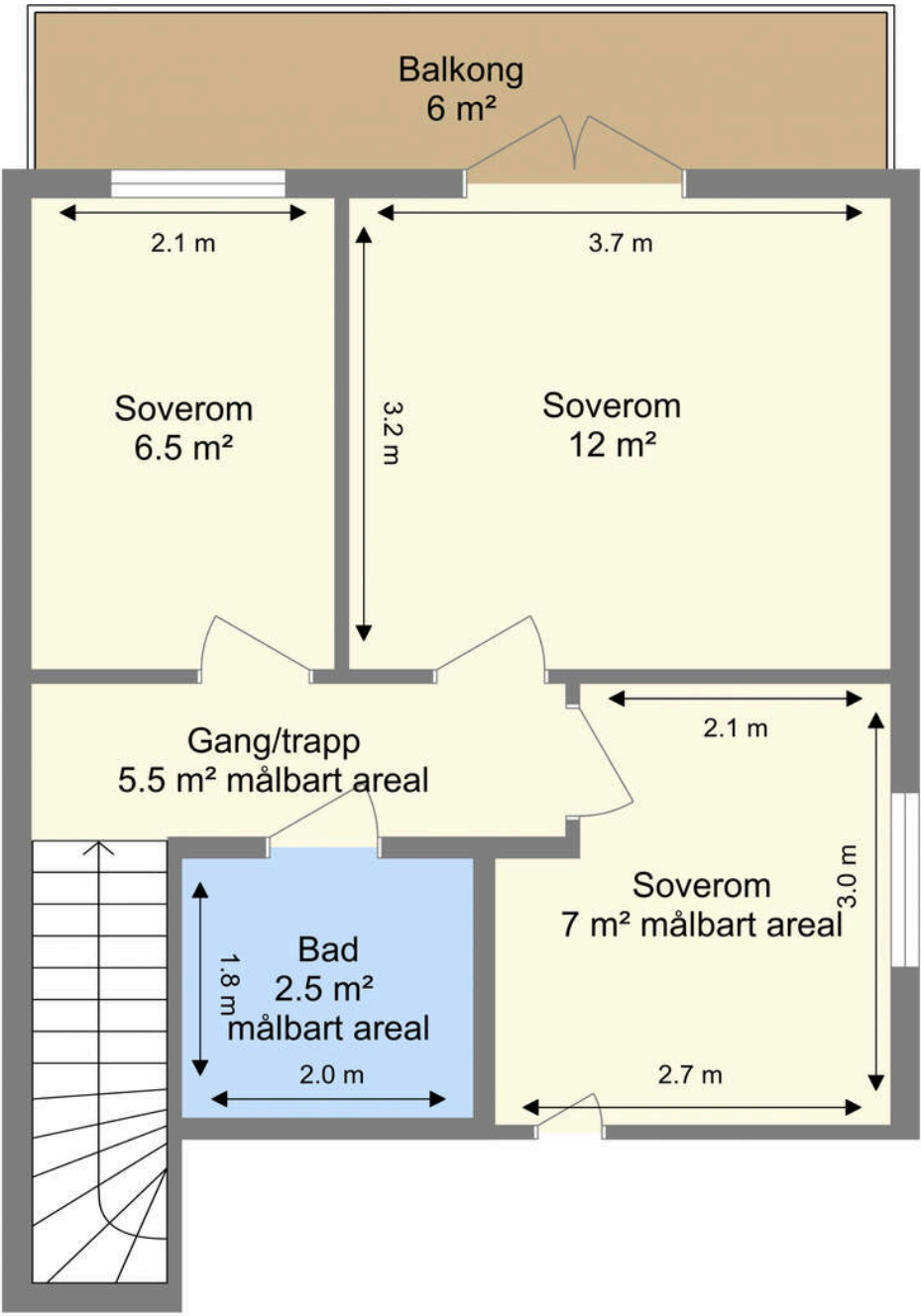
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Stubbsvingen 32
1. etasje



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

Stubbsvingen 32
2. etasje



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.289.707,- for 2024

Formuesverdi sekundær

51.588,- for 2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår 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

18.326,- for 2025

Eiendomsskatt

7.169,- for 2023

Info eiendomsskatt

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

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne boligen er kommunale avgifter, tv/bredbånd, strøm og forsikring.

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

- Husforsikring kr 8 304,- (Tryg)
- Tv/bredbånd kr 18 096,- (Altibox)
- Kommunale avgifter kr 18 400,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men en innflyttingstillatelse datert 26. mai 1965, samt en attest datert 21. juni 1965 som bekrefter at bygget er godkjent. Det foreligger i tillegg godkjent byggemelding for garasje. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot de byggegodkjente tegningene og det bemerkes at deler av kjelleren på tegninger fra kommunalt arkiv er benevnt som «ikke utgravd». Dette arealet er i dag benyttet til bodareal. Oversendte byggetegninger tilsier at forholdene ikke er omsøkt/byggemeldt.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Tinglyst 16. juni 1965 | Dokumentnummer 6456
Erklæring om felles vegg mellom eiendommene. Det fremkommer av dokumentet at felles vegg og eventuell felles pipestokk i grenselinje, samt andre tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r0210 datert 4. oktober 1960. Reguleringsformålet er bolig.

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.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Adgang til utleie

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

Kjerneinformasjon

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

5.143.990,-

Omk. kjøper beskrivelse

5 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
125 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

126 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
143 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 126 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 143 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker.

Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Følgende medfølger:
- Elbillader
- Hvitevarer på kjøkken

Eier

Else Karin Bergh

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr 60 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr 116 350,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Stubbsvingen 32, 7036 TRONDHEIM

23 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Stubbsvingen 32

Stubbsvingen 32

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 1986

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 siden 1986

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Bergh, Else Karin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmekabler på bad fungerer ikke.

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

2005

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovert badet Varmekabler er defekt.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Effektiv entreprenør

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2018

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmtvannsbereder i kjeller.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger1

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2020

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Nytt toalett i kjeller

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim VVS

2.3.6

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

Noe fukt i den ene kjellerboden. Saltimslag på vegg.

4

I din leilighet, 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

2010

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av undertak, ny takstein og nye takrenner

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Malvik tak og blikk

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2014

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

De 2 store stuevinduene ble skiftet tidlig 90 tallet. Husker ikke firma. Skiftet flere vinduer i tidsrom 2014-2016

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vidar Lohre

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



4.3.2

Årstall
2009

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Skiftet verandador på soverom.

4.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.4.2

Årstall
2013

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Skiftet verandador stue

Kjeller

5

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Innslag av kloakk i kjeller. Den er utbedret med nye rør og ny vannledning ut mot vegen.

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Fukt i den ene kjellerboden med saltinnslag på vegg.

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

Beskriv feilen og omfanget
Skiftet kontakt til varmtvannsbereder. Den var ikke godkjent.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Side 4

Vedlegg

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny innmat i sikringskap med automatsikringer. Pluss nye kurser. Opplegg til Ei bil lader.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Aalmo AS elektriker

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2016

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Strukket ledning og stikk kontakt mm på soverom i kjeller.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Jan Ivar Arntzen

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Feil på kloakkrør utvendig. Er utbedret med ny kloakkledning og vannledning.

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2024

Side 5

62

STUBBSVINGEN 32

PROAKTIV.NO

63



13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
La ny kloakkledning og vannledning

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
TE Entreprenør

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Vanndrypp fra varmepumpa ved kjøling. Noe skade på en list under pumpa. Har fått rensset filter i ettertid.

Skjevheter og sprekker

17

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Sprekk i flis på badet.

18

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

Beskriv feilen eller endringen
Satt inn stålrør i pipa



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ 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

Beskriv omfanget
Noe råte på veranda i andre etasje. Også på veranda i første etasje.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Noe råte på garasjen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

25.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

25.1.2

Årstall
2016

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Satt opp lettvegger i kjellerstua. Laget to soverom.

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

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

27

Er det utført radonmåling?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller 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 46459674

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Bergh, Else Karin

2026-01-23

Identification

 bankID

Bergh, Else Karin

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bergh, Else Karin

23/01-2026
17:25:34

BANKID

Stubbsvingen 32 7036 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Halvpart i vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår:

1964

Hovedbygg BRA:

156 m²

Hovedbygg BRA-i:

156 m²

Sum alle bygg BRA:

174 m²

Sum alle bygg BRA-i:

156 m²

Rapportdato:

29.1.2026 (Gyldig til 29.1.2027)

Samlet vurdering



GNR: 77 BNR: 133

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Stubbsvingen 32
7036 Trondheim

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018 Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39173
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Eldre vinduer og ytterdør	Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert ett par vinduer med sprukket glass.
Våtrom: Bad	Tilstandsgrad 3 settes fordi totalvurderingen av rommet tilsier at en oppgradering er nært forestående.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuksikring
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuksikring og at det er registrert fuktgjennomgang i grunnmur i bod i kjeller.
Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje.	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overflateslitasje.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det er registrert aldrings- og værslitasje på utvendig kledning.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert rimdannelse på undertak av tre.
Ildsted/Skorstein	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje.
Kjøkken	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre innredning.
Toalettrom	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder.
Vaskerom	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Terrasser/platting	Terrasser/platting var ikke tilgjengelig for en tilfredsstillende kontroll på grunn av mye snø.

Lovlighet / HMS	
	Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
	Deler av kjeller er benevnt som ikke utgravd på tegninger forevist fra det kommunale arkivet. Dette arealet er i dag utgravd og benyttet som boder.
	Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
	Det er registrert rekkverk lavere enn og lysåpninger i rekkverk større enn referansenivå. Videre bemerkes at det er manglende håndløper langs vegg. Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.
	Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
	Rekkverk på balkong er lavere enn krav oppgitt i dagens forskrift. Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 27.1.2026	Rapportdato 29.1.2026
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Else Karin Bergh	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Stubbsvingen 32, 7036 Trondheim				
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	77	Bruksnr:	133
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1964 - Årstell hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.				
Boligtype:	Halvpart i vertikaldelt tomannsbolig				

Generell beskrivelse av boligen:
Halvpart i vertikaldelt tomannsbolig. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med trekledning. Taket har saltak form og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Oppsummering av BRA alle bygg					
Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	156	156	0	0	53
Garasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	174	156	18	0	53

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	58	58 Romfordeling: Gang, boder, wc og vaskerom.	0	0	0
1. etasje	62	62 Romfordeling: Entre, bod, kjøkken, gang og stue.	0	0	47
2. etasje	36	36 Romfordeling: Gang, 3 soverom og bad.	0	0	6
Totalt m²	156	156	0	0	53

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	39	36	3
Totalt m²	39	36	3

Bygning: Garasje

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	18	0	18	0	0

Kommentar til arealberegning

På grunn av mye snø på befaringsdag må oppgitt areal på terrasse/platting i 1. etasje anses som ca. areal og det anbefales å kontrollere mål når snøen har smeltet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen	
For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av utvendig fuktsikring. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at en eventuell redrenering får bukt med eventuelle problemer tilknyttet fuktopptrekk fra grunn.	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmur. Det er ikke registrert symptomer på at dette har vesentlig konstruksjonsmessig betydning.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å pusse igjen sprekke i grunnmuren, slik at videre utvikling kan observeres over tid. Tiltaket vil bidra til å avdekke om sprekkdannelsen er stabil eller under utvikling.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Innvendig utforet yttervegg under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring og at det er registrert fuktgjennomgang i grunnmur i bod i kjeller. Det ble ikke registrert vesentlige forhøyet fuktverdi ved måling i utforet yttervegg mot terreng, men sett i sammenheng med alle forhold så vurderes risikoen for en utvikling av skade å være forhøyet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlig tilsyn av konstruksjonen. For å redusere risikoen for fuktskader bør terreng og drenering holdes i god stand, og det er viktig å sikre tilstrekkelig bortledning av vann fra grunnmuren. Dersom det oppstår tegn til fuktproblemer, anbefales det at konstruksjonen vurderes nærmere av fagperson med nødvendig kompetanse.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasser/platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Terrasser/platting var ikke tilgjengelig for en tilfredsstillende kontroll på grunn av mye snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser/platting når det er snøfritt.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje.

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overflateslitasje. Dette gjelder også på bjelkelaget som er tydelig påvirket av vær og klima.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling/utsiftninger er påregnelig.	

6.6 Vinduer og dører: 2009 - 2016.

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdører er skiftet i perioden 2009 - 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Vinduer og dører: Eldre vinduer og ytterdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert overflateslitasje og stedvis treg åpne/lukkemekanisme.	
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert ett par vinduer med sprukket glass.	
Det anmerkes også at eldre vinduer har større risiko for punktering. Det er også verdt å nevne at gummipakninger blir tørre etter hvert som vinduer blir eldre, og vil ha en redusert tettefunksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte utskiftninger er påregnelig.	
I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.8 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det er registrert aldriings- og værslitasje på utvendig kledning. Påvirkning over tid har medført sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, noe som igjen kan føre til råtedannelser og forkortet levetid på konstruksjonen dersom nødvendig vedlikehold uteblir.	
Videre bemerkes at det er benyttet treklosser som musesperre, noe som begrenser luftingen bak kledningen. Avhengig av klimatiske forhold kan dette være ugunstig, da inntrenging av nedbør eller kondensering vil få sen uttørrking, med påfølgende fare for skader.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig vedlikehold samt utskifting av enkelte kledningsbord ved behov, slik at konstruksjonens funksjon og levetid opprettholdes.

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	
TG-1	
Det er gjennomført en kontroll av skorstein over tak fra bakkenivå. Skorsteinen er innkledd med beslag som selger opplyser at ble montert samtidig som taktekking ble skiftet i 2010. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det ikke er registrert vesentlige avvik. Det gjøres likevel oppmerksom på at kontrollen er begrenset og det anbefales ytterligere undersøkelser av f.eks. feier.	

6.10 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på sveikelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	
TG-2	

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert rimdannelse på undertak av tre noe som er en indikasjon på luftlekkasjer av varm fuktig luft opp til kaldloft. Dette er ikke uvanlig på konstruksjoner av sådan alder og skyldes normalt fravær av dampspærre. Det anmerkes også at det er registrert noe fuktmerker ved takgjennomføring som vurderes å stamme fra før oppgradering av taktekking i 2010. Det er også en ventilasjonskanal som er avsluttet på kaldloft. Det er ukjent om denne er i bruk, men en slik kanal kan by på problemer med kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I og med at konstruksjonen har fungert som forutsatt siden 60-tallet så anbefales kun jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak. Ved en eventuell forverring av tilstand anbefales å kontakte fagpersonell for ytterligere undersøkelser.

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekking ble skiftet i 2010.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
TG-1	
Boligens taktekking fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag.	
Til opplysning er kontrollen gjennomført fra bakkenivå og det er derfor ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av beslag rundt takgjennomføringer. Ytterligere undersøkelser	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert lokalt avvik som er mindre enn 10mm og totalt avvik mindre enn 15mm. Kontrollen gjennomføres på relevante rom.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Boligen deler pipe med naboen og det var ikke tilstrekkelig synlige sider i gjeldende boenhet for å gjennomføre en tilfredsstillende kontroll.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje. Vanlige problemer er sprekker, forvitring og dårlig trekk. Montering av moderne ildsteder kan også medføre kondensproblemer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at pipe/ildsted kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

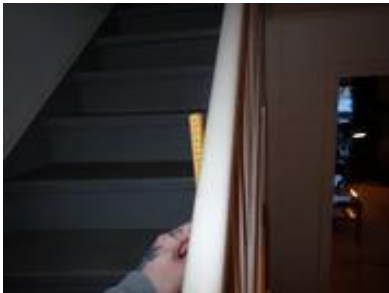
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Selger opplyser at kjøkkeninnredningen ble montert i 1990 og fremstår uten vesentlige skader som påvirker kjøkkenets funksjon. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en eldre innredning.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Modernisering er påregnelig.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.15 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Deler av kjeller er benevnt som ikke utgravd på tegninger forevist fra det kommunale arkivet. Dette arealet er i dag utgravd og benyttet som boder.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er registrert rekkverk lavere enn og lysåpninger i rekkverk større enn referansenivå. Videre bemerkes at det er manglende håndløper langs vegg. Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er lavere enn krav oppgitt i dagens forskrift. Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke anses som tilstrekkelig i henhold til gjeldende standard.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering anbefales.	

6.17 Avløpsrør

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

6.18 Vannledninger

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

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling

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

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at varmpumpe ble montert i ca. 2006.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent servicehistorikk.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.22 Ventilasjon

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

6.23 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Tilstandsgrad 3 settes fordi totalvurderingen av rommet tilsier at en oppgradering er nært forestående. Det er registrert skader i flis og flisfuger samt begrenset fall på gulvet. Videre gjøres oppmerksom på at det er en større sprekk i flis ved dusjvegg og dør inn til badet og det er i dette området trukket fukt bak flis og inn i dørterskel. Det anmerkes at høyde fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør er lavere enn referansenivå og det er hulrom i flere flis.	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å oppgradere rommet.	



6.24 Vaskerom

Beskrivelse	
Det er et vaskerom i kjelleretasje med malt overflate på gulv. Det er malt panel og malte murvegger. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder og naturlig ventilering.	
Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom. Dette gjelder blant annet kun malte overflater i områder som er definert som våtsoner. Videre bemerkes at rommet kun har naturlig ventilering, noe som ikke er tilfredsstillende i henhold til referansenivå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Risikoen for vesentlige skader vurderes som begrenset siden rommet ikke er tiltenkt regelmessig belastning av fritt vann. Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.

6.25 Garasje

Beskrivelse
Det er oppført en frittstående uisolert garasje på eiendommen. Garasjen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket har saltak form og er tekktet med metallplater. Garasjen har en vippeport av tre.
Det er registrert noe skjevheter i konstruksjonen som blant annet hindrer at garasjeporten kan lukkes helt. Det må påregnes noe oppretting og vedlikehold. Garasjen er utover dette ikke videre tilstandsvurdert i denne rapporten.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

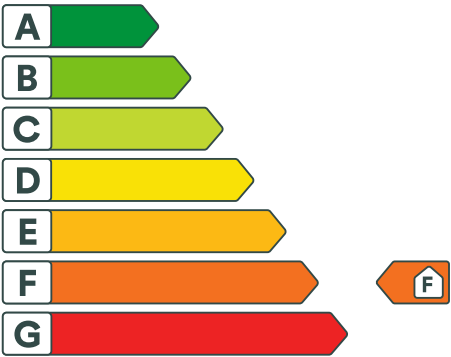
- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Energiattest



Adresse Stubbsvingen 32, 7036 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 29.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-252893
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182396303
Gårdsnummer 77	Bruksnummer 133
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1964	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 156,0 m²	Oppvarmet bruksareal 156,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 316,66 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 329,02 kWh/m²	Totalt levert pr. år 54 499 kWh
--	---



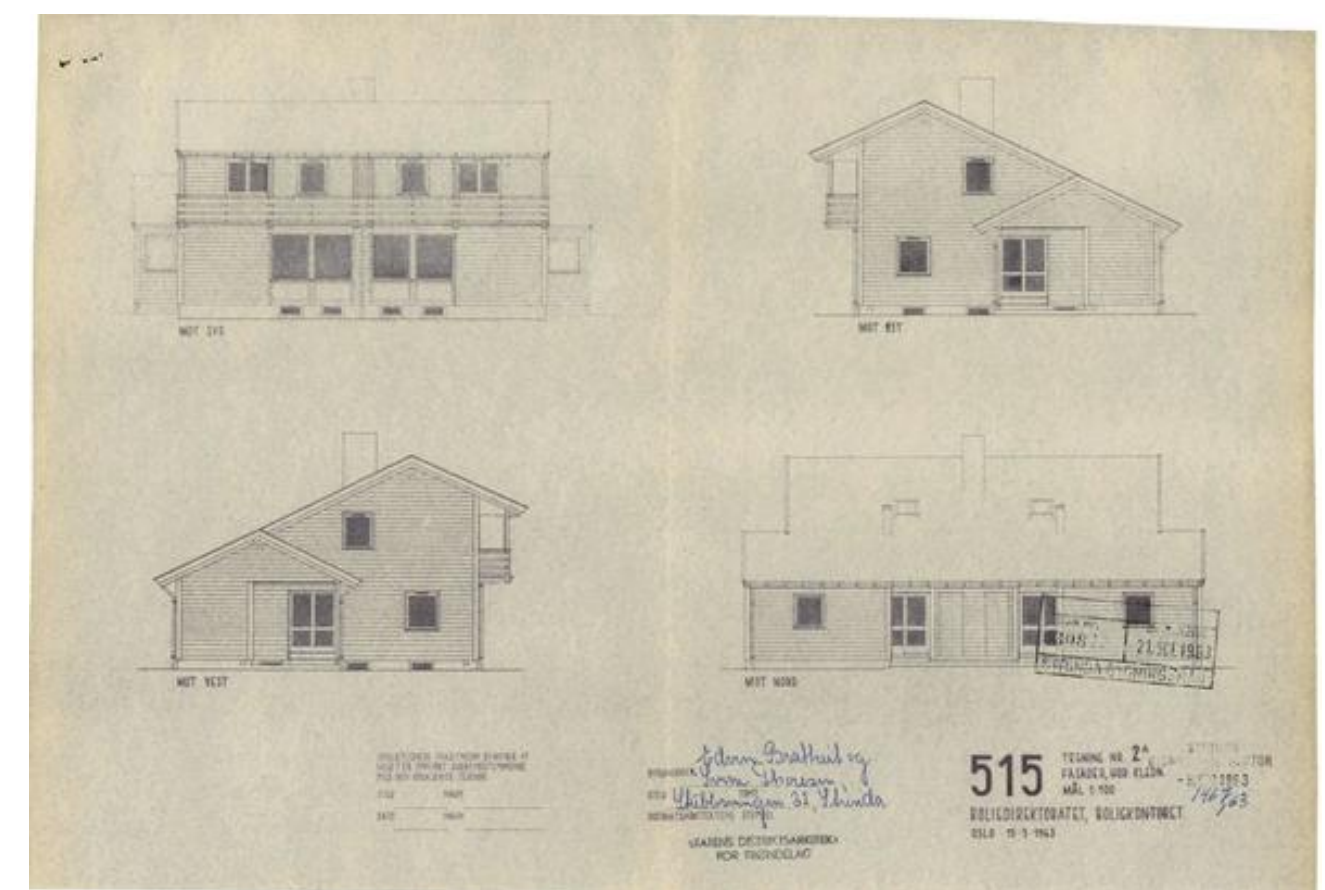
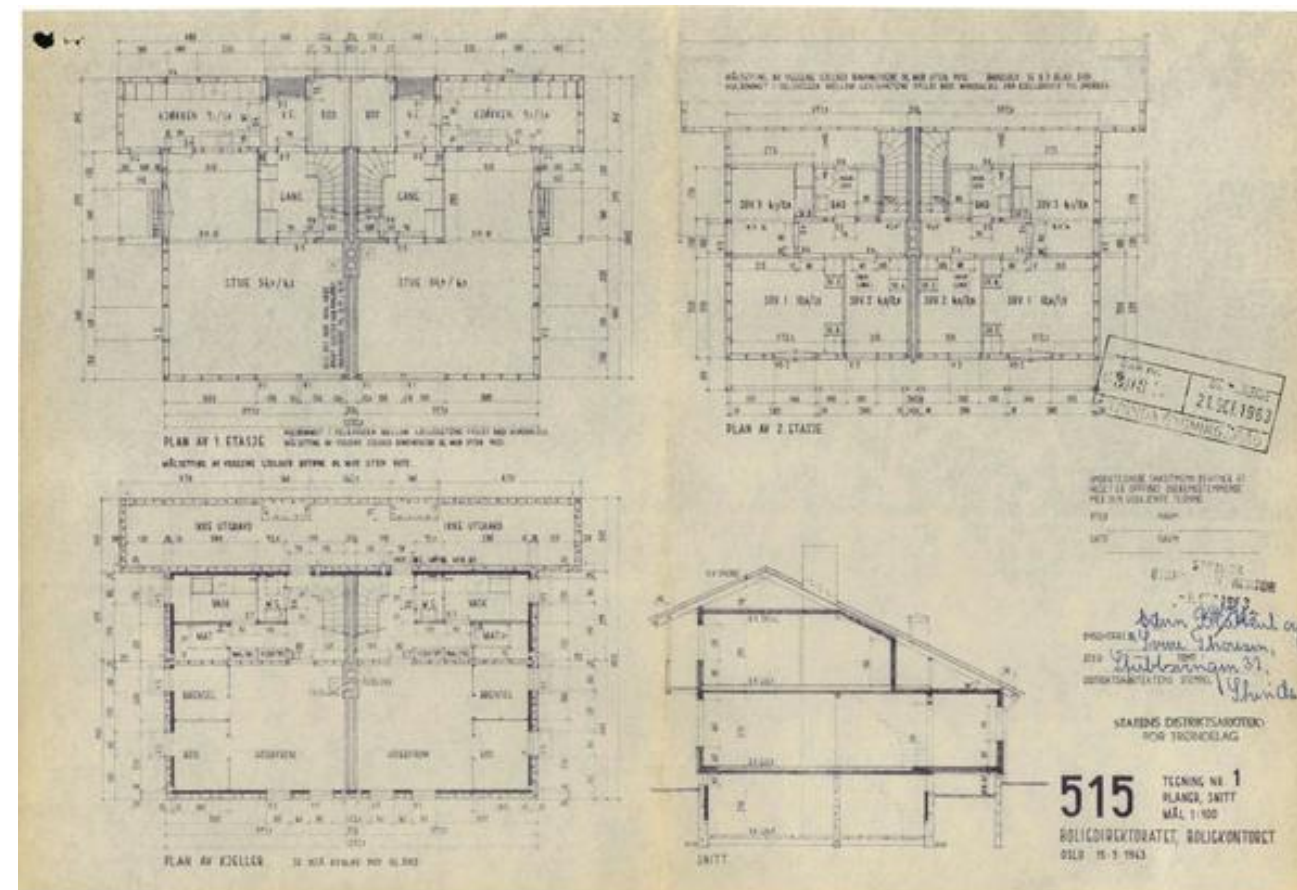
Stubbsvingen 32, 7036 TRONDHEIM

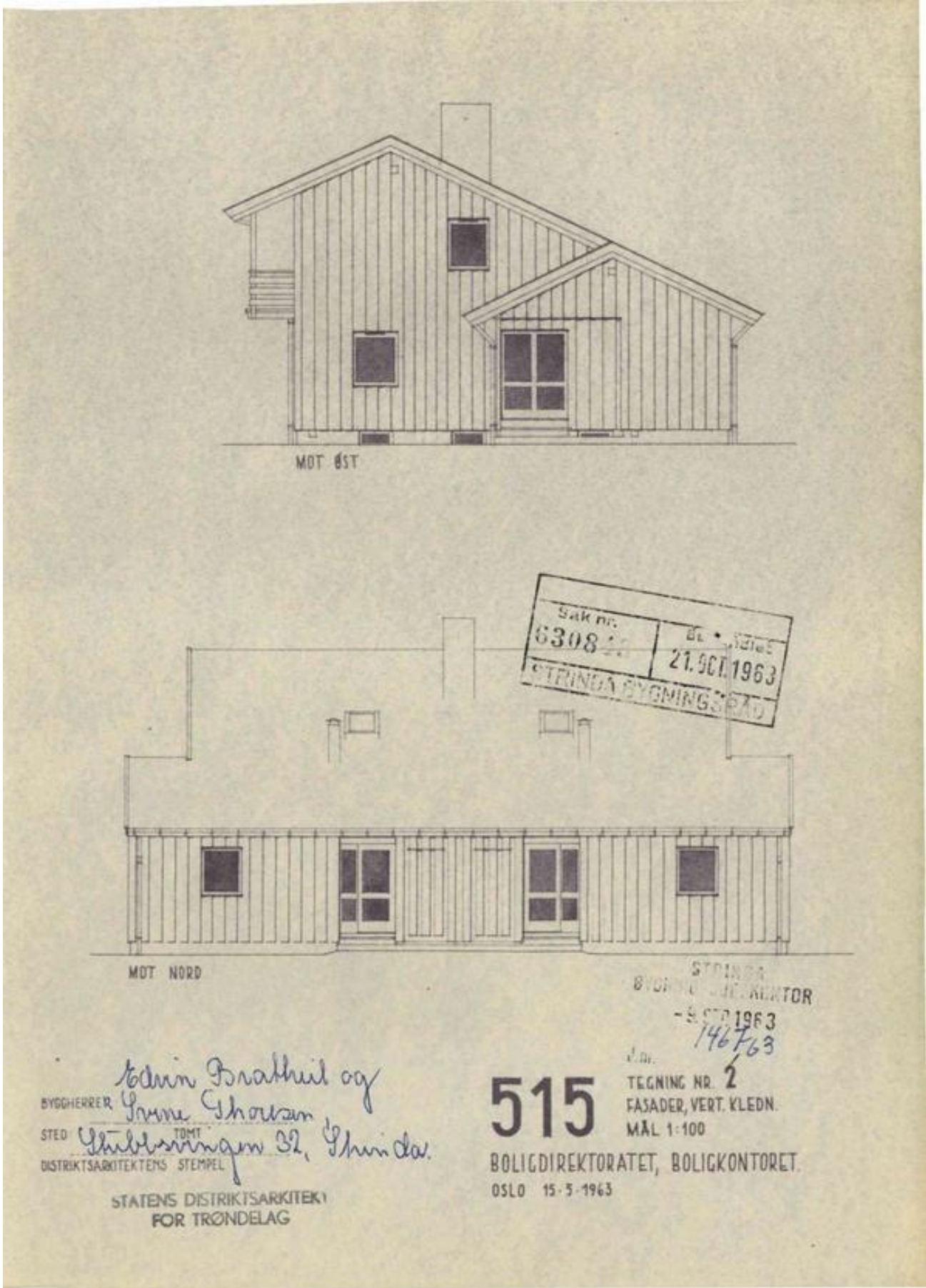
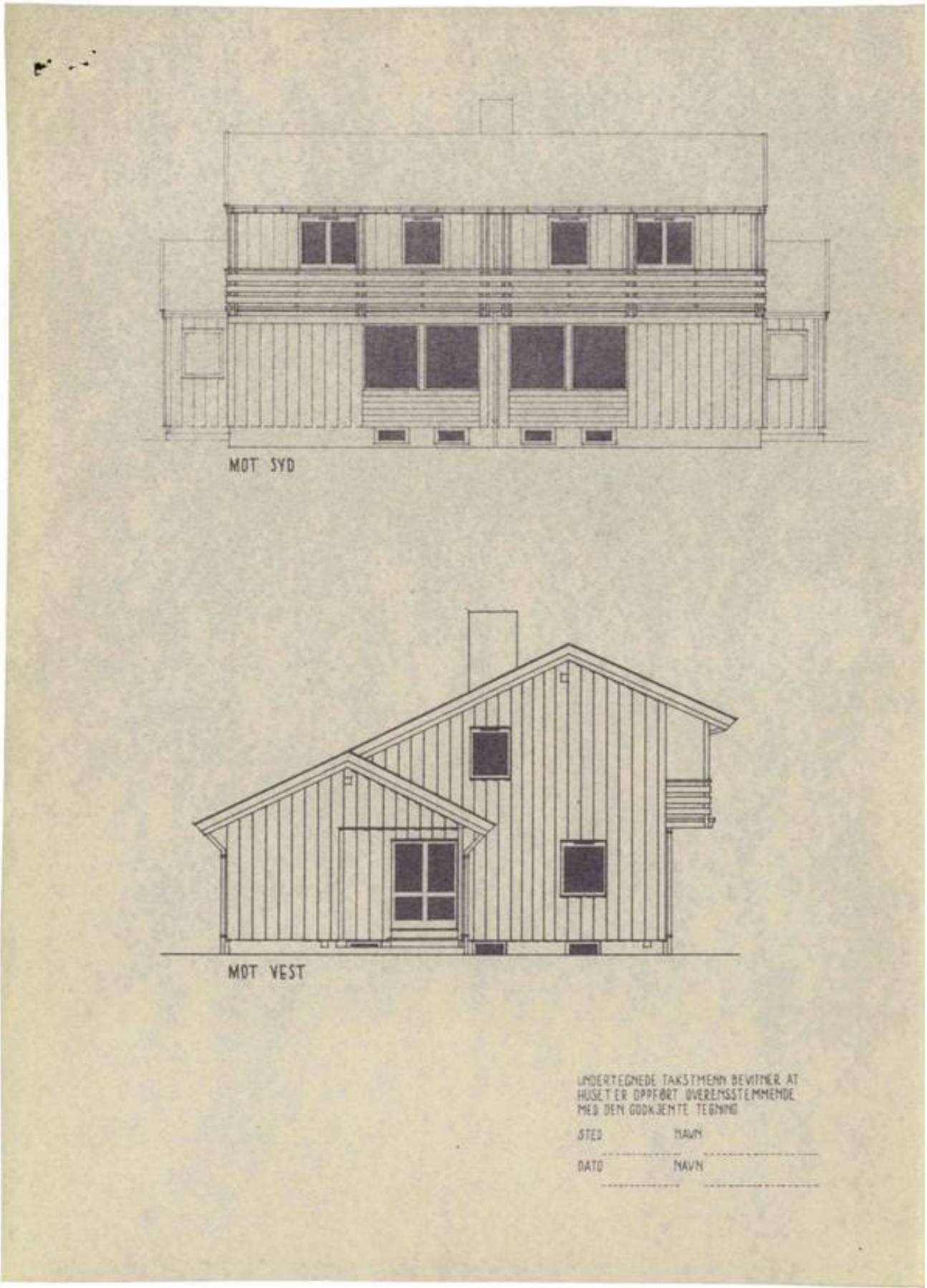


Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	







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.

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Stubbsvingen 32, 7036 TRONDHEIM. Gnr. 77, bnr. 133, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1310260002
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

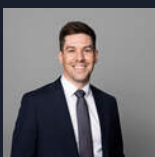
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

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