PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

LUNDERHAUGEN 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Lunderhaugen 21
7081 SJETNEMARKA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1970
Hovedbygg BRA:	178 m^2
Hovedbygg BRA-i:	178 m^2
Sum alle bygg BRA:	221 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	178 m^2
Rapportdato:	12.5.2026 (Gyldig til 12.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	13	1	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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/42867

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
Våtrom - Våtrom	TG-3 på bakgrunn av alder og tilstand på baderommet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er gitt på bakgrunn av manglende drenering på boligen og de undersøkelser som er gjort i kjeller med fuktmåler som viser utslag på at drenering en ikke har full effekt.
Grunnmur og fundament	TG-2 er gitt på bakgrunn av riss/sprekk i grunnmur.
Rom under terreng	TG-2 er gitt for de målinger av fukt som er gjort i kjeller.
Vinduer og dører	TG-2 er gitt på bakgrunn av slitasje og alder på vinduer som er originale fra byggeår.
Yttervegger	TG-2 er gitt på ovennevnte forhold.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er satt på bakgrunn av høy alder på taktekking. Taket er fra ca. 1970 og har passert forventet levetid for flere av bygningsdelene.
Taktekking	TG-2 er gitt på grunn av alder og mose.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-2 er gitt på grunn av riss og alder på pipe.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er gitt på kjøkken på grunn av alder og slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er gitt på grunn av alder og begrenset funksjonalitet.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannrør.
Varmtvannsbereder	TG-2 er gitt da bereder er plassert i rom uten sluk og på grunn av alder.

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2026

Rapportdato
12.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Åsmund Erling Tetlie**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Wiggo Tetlie**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det foreligger egenerklæring, men boligen selges dødsbo. Dagens selgere har begrenset med opplysninger om boligen. Opplysninger som normalt ville fremkommet gjennom egenerklæringen, eksempelvis informasjon om tidligere utførte arbeider, vedlikehold eller kjente feil/mangler, er derfor ikke tilgjengelig. Rapporten er utarbeidet uten disse opplysningene, og eventuelle forhold som kunne vært opplyst gjennom egenerklæringen kan dermed ikke vurderes.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lunderhaugen 21, 7081 Sjetnemarka**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	323	Bruksnr:	395	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1970**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Vertikaldelt 2 mannsbolig bygget i 1970, 1 etasje + kjeller.
Det er støpt grunnmur i kjeller
Boligen er bygget med bindingsverkskonstruksjon med stående panel.
Vinduer med 2 og 3 lags glass.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Flat takkonstruksjon tekket med takpapp.

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	178	178	0	0	16
Båthus/garasje	43	0	43	0	0
Totalt m²	**221**	**178**	**43**	**0**	**16**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**86**	**86** Romfordeling: Kjellerstue, boder og disponible rom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**92**	**92** Romfordeling: Entre, gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken	**0**	**0**	**16**
Totalt m²	**178**	**178**	**0**	**0**	**16**

Bygning: Båthus/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**43**	**0**	**43** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**43**	**0**	**43**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er startet drenering av eier, arbeidet er ikke fullført. Halvparten av vegg på baksiden er drenert. Denne delen er under terrasse og det er etablert ny terrasse etter at denne del er drenert.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	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 bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Fuktmerker eller misfarging på gulv og nedre del av vegger
– Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Videre arbeid med drenering av boligen må utføres.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje

Det er grunnmur med underetasje.

Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Type grunnmur i kjeller	Betongstein

Det er grunnmur av betongstein.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur er innvedig av grunnmur store deler utlektet, og utvendig er grunnmur tilfylt. Det er synlig del av grunnmur ved trappenedgang. Det er registrert riss/sprekk i grunnmur her.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Det er delvis innredet rom i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent

Det er ukjent når disse er innredet.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er fritt eksponerte murvegger i kjeller, og fuktsøk er foretatt på disse.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det er målt fuktnivåer opp mot farenivået for utvikling av skader. Fuktsøket er avtagende jo lengre opp vegg enn kommer, noe som tyder på at et kapillært opptrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktsikringstiltak må påregnes.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er terrasse med utgang fra stue. Utført i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse ble etablert etter at deler av fasade ble byttet og drenert. Det er antydet 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer mot hage på stue, spisestue og kjøkken ble byttet i 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**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Trevinduer med koblet glass.
Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det registreres punktert glass i vindu på soverom.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av vinduer som er fra byggeår må påregnes.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning

Boligen har stående kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er byttet kledning og etterisolert vegg mot hage i 2016. Resternede av vegger er fra byggeår.

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?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er ikke etablert lufting av kledning på de eldre veggene.
Det er ikke etablert mustetting på vegg som er pusset opp i 2016.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved utskifting av bordkledning anbefales å etablere lufting og mustetting.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak

Det er etablert flat takkonstruksjon med ukjent oppbygning. Konstruksjonens utførelse og oppbygging lar seg ikke verifisere ved visuell kontroll alene, og nærmere avklaring vil kreve destruktive undersøkelser/inngrep i konstruksjonen. Flat takkonstruksjon er generelt mer utsatt for fukt- og lekkasjeproblematikk enn skrå takkonstruksjoner, og korrekt oppbygning er avgjørende for tilfredsstillende funksjon og levetid.

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)

Det er ikke etablert loft eller noen mulighet for inspeksjon av konstruksjonen.

Utvendig inspeksjon	Via stige
Er det registrert symptom på svekkelser/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?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-2**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utviklingen bør følges med jevnlig kontroll og rengjøring av sluk/avrenningsløsning.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak

Flatt tak.

Type tekking	Papp
Taket er tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	Via stige
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Ja
Det er ikke registrert etablert overløp på takkonstruksjonen. Manglende overløp medfører økt risiko for vannansamling ved tilstopping av sluk eller store nedbørsmengder. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning, lekkasjer og belastning på konstruksjonen. Det anbefales nærmere vurdering og etablering av tilfredsstillende overløpsløsning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort utbderinger på taket siden 1970, men det er ikke spesifisert hva dette er.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fjerne eksisterende mose for å sikre god vannavrenning og for å redusere risikoen for fuktskader. Etter fjerning bør det vurderes å behandle takflaten med egnet middel for å hindre ny begroing. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forlenge takets levetid.	

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Det er montert vedovn og åpen peis i 1 etasje. Og vedovn i kjellerstue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Det er riss på pipe innvendig.

Pipen har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser er forventet, og det må påregnes vedlikehold og eventuelt tiltak for å sikre funksjon og brannsikkerhet. Basert på alder og observert tilstand, vurderes pipen å ha nedsatt funksjon eller levetid, men fortsatt å være i brukbar stand. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG-2).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Puss igjen riss/sprekker for å følge utviklingen.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken er fult ut funksjonelt, til tross for at dette er moderne med tanke på dagens standard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekket er et eldre avtrekk med begrenset funksjonalitet.

Anbefalte tiltak avtrekk

En utskifting av vifte må påregens.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle 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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er avløpsrør av plast og støpjern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er byttet deler av avløpsrør fra bad og kjøkken, men det er ikke kjent årsak eller når dette er gjort.

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**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannledninger av 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**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer

Det er el-skap med plassering i trappehull. Plassering er høyt opp på vegg og lite hensiktsmessig plassering. Det er eldre skrusikringer i skapet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

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

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent alder	
Størrelse	
120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.20 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom	TG-3

Baderommet har våtromsplater på veggene. Det opplyses at baderommet ikke har vært i bruk de siste månedene. Ved befaring ble det registrert tydelige skader på våtromsplatene, herunder oppsvelling, løsnet overflatebelegg og tegn til fuktpåvirkning. Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige flater uten at det ble registrert forhøyede verdier på befaringsdagen. Det bemerkes imidlertid at manglende utslag ved fuktsøk kan ha sammenheng med at baderommet ikke har vært i bruk over tid, og ikke nødvendigvis at konstruksjonen er tett eller fungerer tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll ble det observert forhold som indikerer fuktinntrengning i platematerialet. Overflatebelegget på våtromsplatene har flere steder løsnet, og platene fremstår oppsvulmet som følge av langvarig fuktbelastning. Skjøter mellom platene vurderes ikke å være tette, og det er heller ikke registrert etablert bunnlist/nedre avslutning som sikrer tilfredsstillende tetthet mot gulv. Undersiden av platene fremstår derfor utsatt for vanninntrengning og oppfukting.
De registrerte forholdene medfører økt risiko for skjulte fuktskader i bakliggende konstruksjoner. På bakgrunn av observerte skader og tegn til svikt i våtromsløsningen vurderes baderommets tetthet og funksjon som usikker. Det anbefales nærmere undersøkelser og påregnelig rehabilitering av våtrommet.
TG-3 er satt på bakgrunn av registrerte fuktskader, oppsvulmede våtromsplater, manglende tetthet i skjøter og avslutninger, samt risiko for følgeskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Baderommet må påregnes å pusses opp.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.21 Garasje/båthus

Beskrivelse

Det er oppført kombinert garasje/båthus med støpt grunnmur og bærekonstruksjoner i tre. Yttervegger er kledd med stående trekledning/panel. Bygningen fremstår som romslig med god takhøyde og er tilrettelagt for oppbevaring av båt og kjøretøy.

Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med takstein. Under taksteinen er det etablert presenning/duk som undertaksløsning. Løsningen vurderes som enklere enn moderne undertaksløsninger, og det må påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold for å ivareta tilfredsstillende tetthet over tid. Ved visuell kontroll fra innsiden ble det ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer eller omfattende fuktskader på tilgjengelige konstruksjoner ved befaringstidspunktet.

Fronten av bygningen er utført med hev-/åpningsbar løsning, slik at hele frontpartiet kan åpnes. Dette gir mulighet for innsetting og oppbevaring av større/høyere båt. Konstruksjonen fremstår funksjonell for sitt formål.

Innvendig er bygningen i hovedsak uisolert og fremstår med synlige trekonstruksjoner og åpen takkonstruksjon. Det ble registrert normal aldring og bruksslitasje på bygningsdelene sett opp mot alder og bruk. Det må påregnes løpende vedlikehold av taktekking, trekledning og bevegelige konstruksjonsdeler for å opprettholde byggets funksjon og levetid.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Lunderhaugen 21, 7081 SJETNEMARKA**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295078**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182444448**
Gårdsnummer **323**	Bruksnummer **395**
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 **1970**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **257,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **266,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 519 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260183
Addresse	Lunderhaugen 21		
Postnr.	7081	Sted	SJETNEMARKA
Selgers navn	Wiggo Tetlie		
Selgers navn	Lars Tetlie		
Selgers navn	Johan Morten Tetlie		
Selgers navn	Pål Tetlie		
Selgers navn	Solveig Agnete Tetlie		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Solveig Tetlie

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Pål Tetlie

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.05.2026

Signert av *Pål Tetlie*

Initialer selger:
P T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jm. 66/69

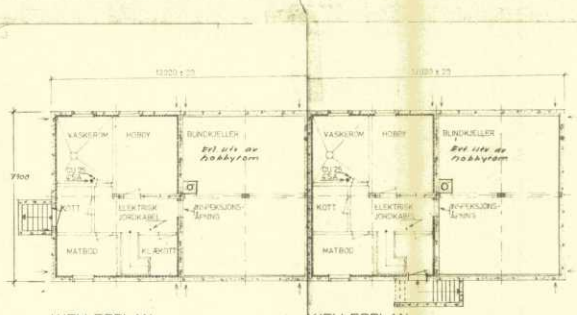
Herrer H. Sletvik og Å. Tetlie
Lunderhaugen 21,
7o81, Skjetnehaugan

Ad. Deres bolighus på nr. 21, Lunderhaugen.

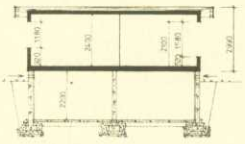
Inspeksjon er foretatt.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for Deres leiligheter.
Gjenstående arbeider må være utført innen 15. mai d.å.
Huset er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 3o.1.7o

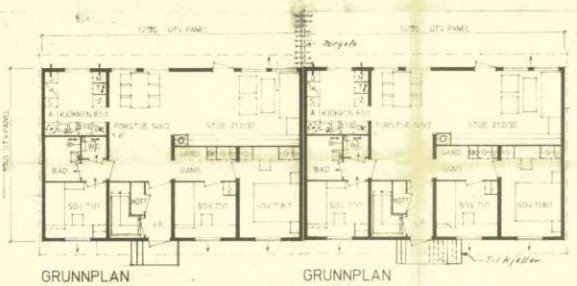
A. Øren



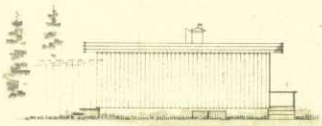
KJELLERPLAN KJELLERPLAN



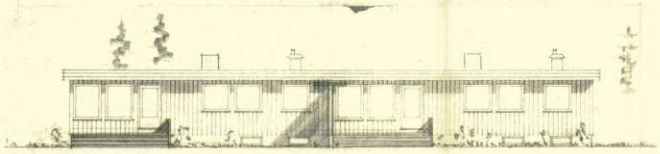
SNITT



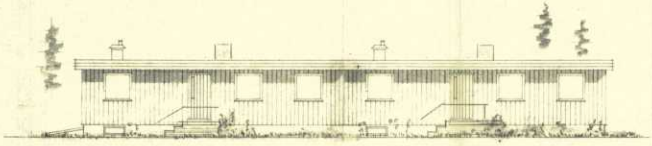
GRUNNPLAN GRUNNPLAN



GAVL



HAGEFASADE syd. øst. HAGEFASADE

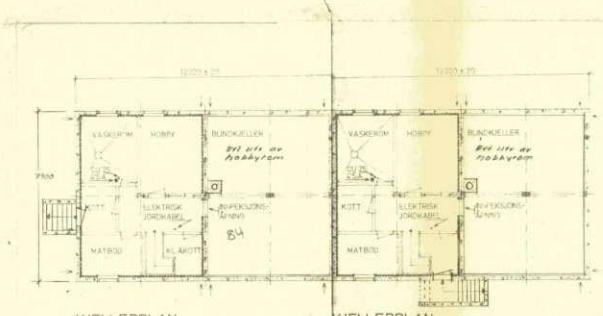


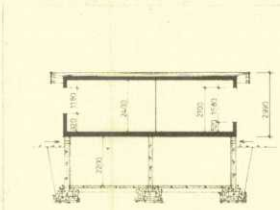
INNGANGSFASADE nord-vest INNGANGSFASADE

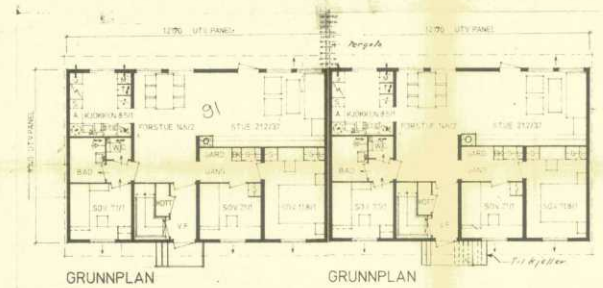
BYGGEMELDT
Sak nr. 08298 Løpenr. -5.2.69
BYGNINGSRÅD

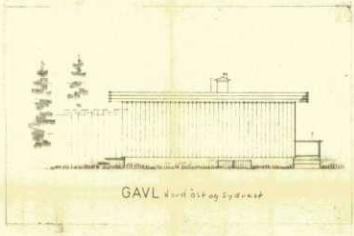
BYGGETILLATELSE
Sak nr. 08298 Løpenr. -5.2.69
MOTTATT

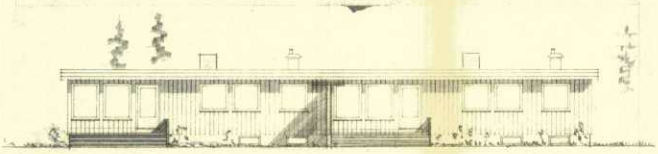
Lunderhaugen 27.
Hørrens Hans Slettrik og Asmund Tettie.
Moelven Seksjonsboliger Type "Senior" à 90m² br.-to kjædet sammen. Byggem. nr. 2-12-70
M. 1:100 Trondheim i jan. 1969
Bjørn Bjørnstad.

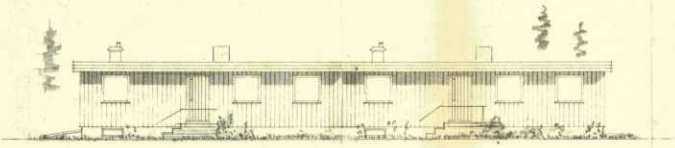












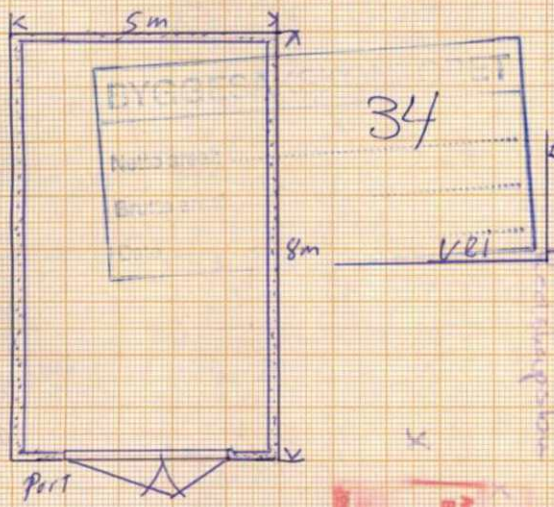
Sak no. 00208 Behandles -5.2.80
BYGNINGSRÅD
BYGNINGSTILSYNET

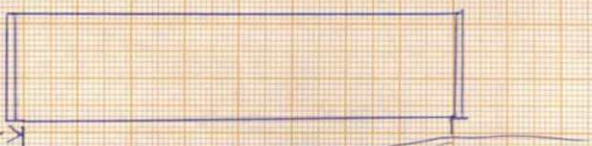
Jan. 66/69

Lunderhaugen 21
Hans Sletrik og Asmund Tetlie
Moelven Seksjonsboliger Type Senior à 90 m² br.to hjedet sammen. Ligning 2-1290
M 1:100 Trondheim i jan. 1969
Bjørn Bjørnstad


Grunnkart. T-29
-6975 X
-32 Y
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
08 JUL 1997
Regnr.:
Journalnr.:
Lunderhaugen
14B
B
G
323/537
B
323/529
B
16
16B
323/382
9762A
G
B
323/383
323/339
21
21
B
B
323/395
18
18B
B
21B
323/551
23
23B
B
323/396
U
25
X=-6950
X=-7000
323/541
B
B
Plassering inntegnes.
(se forrige oppkliste)
Liste over naboer/gjenboere
vedlegg.
02.12.
KARTUTSNITT
Eiendoms- og Grunnkart
Kart- og Oppmålingskontoret
Dato: 09/06/97
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE
N

M. 1:100



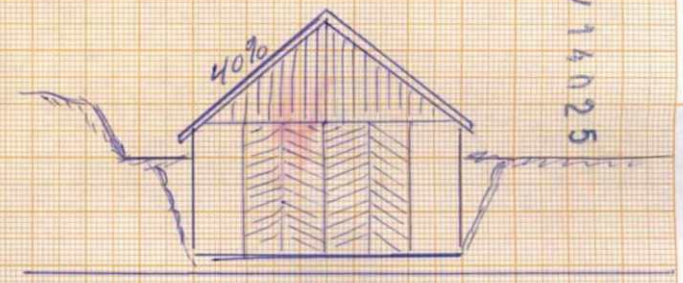


Snitt sett fra Nord

Snitt sett fra nabo Myrhve
g.nr. 323/396 blir bare taket
synlig







Tasada mot Lønderhaugen vei

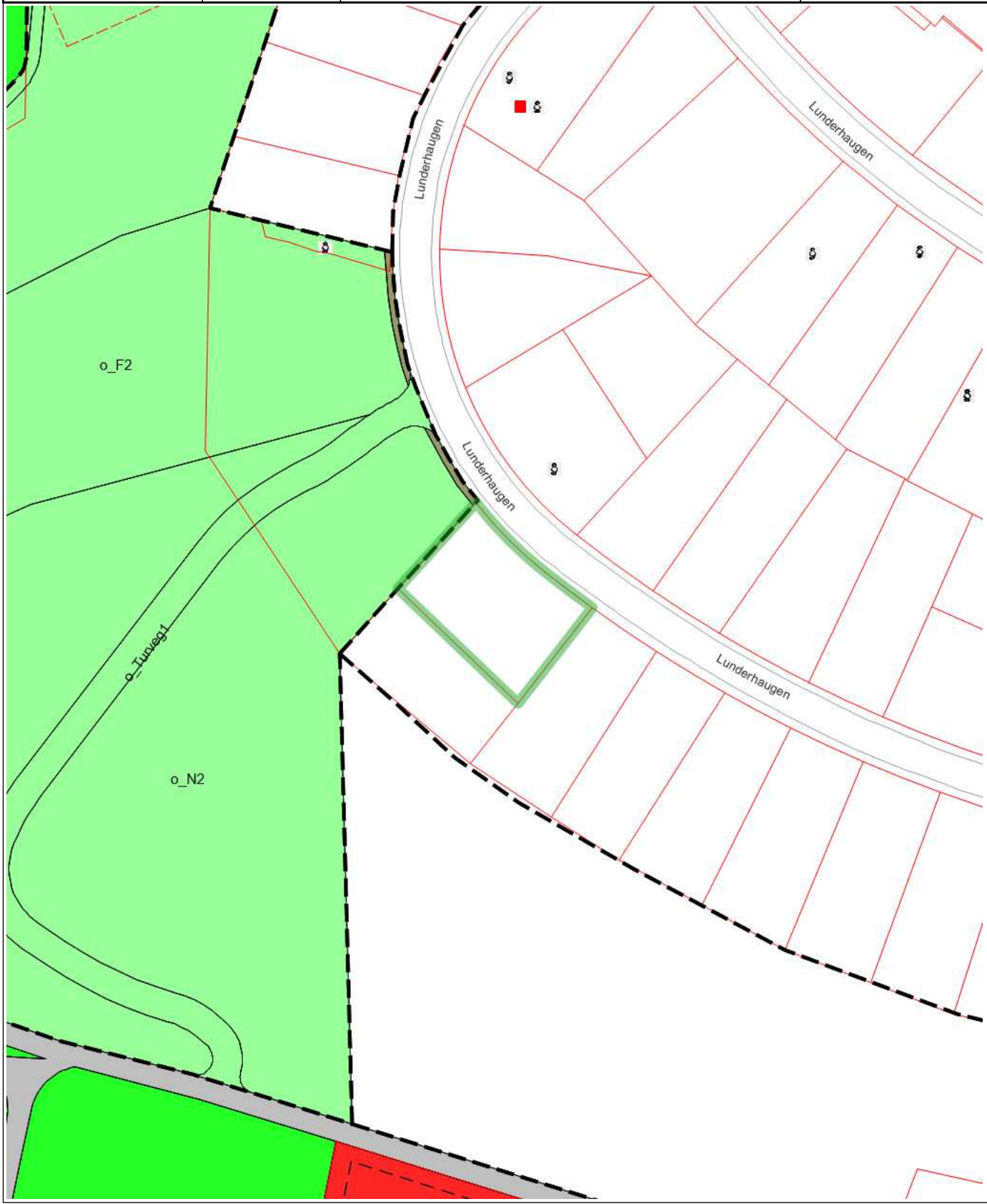
97/16025

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 395	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lunderhaugen 21 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

§ Plan dispensasjon punkt

Avslag dispensasjon


RpFormålGrense


RpGrense


Byggegrense


Offentlig bygg - barnehage


Gang-/sykkelveg


Offentlig friområde


Anlegg for idrett og sport


Annen veggrunn - grøntareal


Naturområde


Turveg

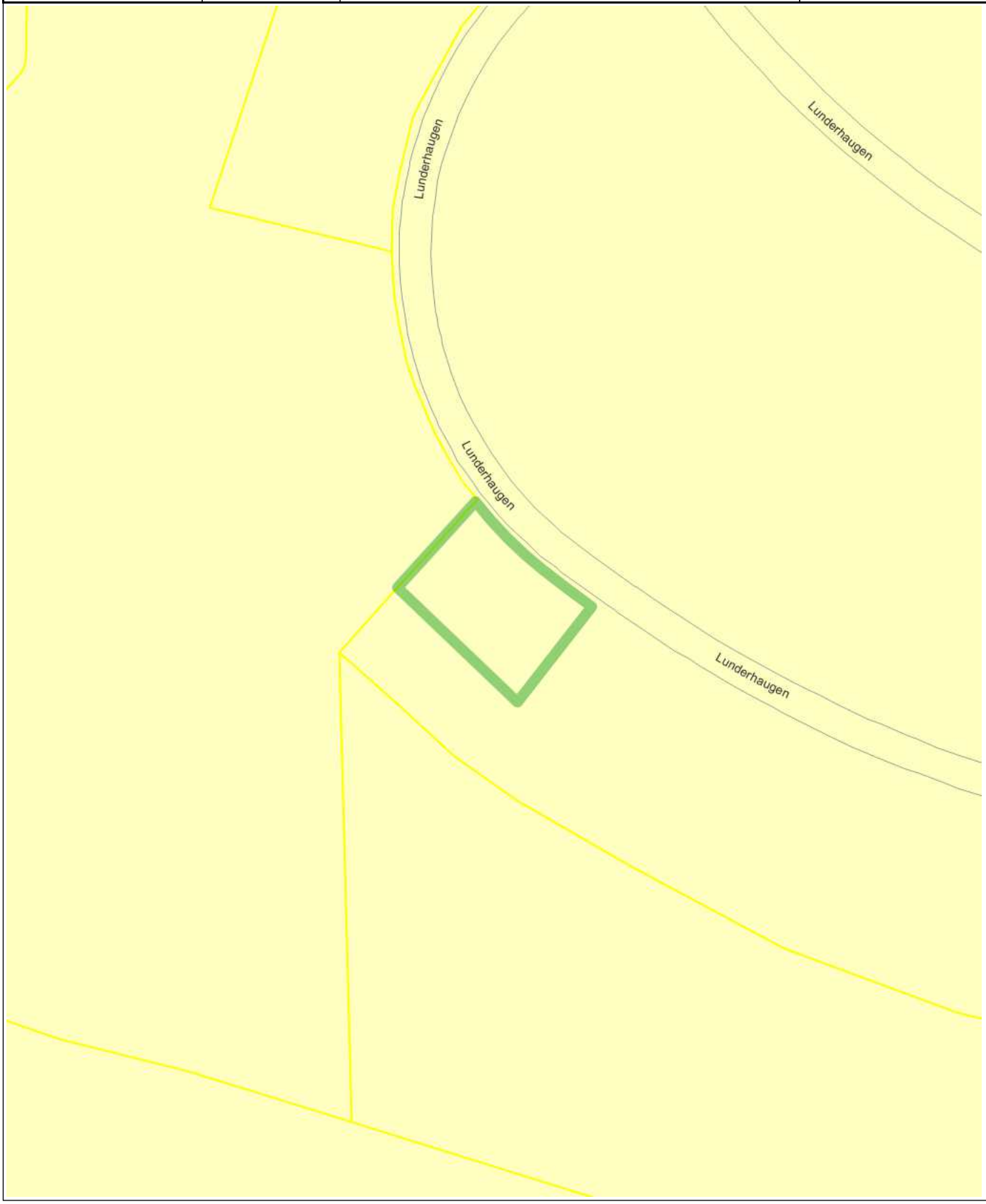

Friområde

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 395	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lunderhaugen 21 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

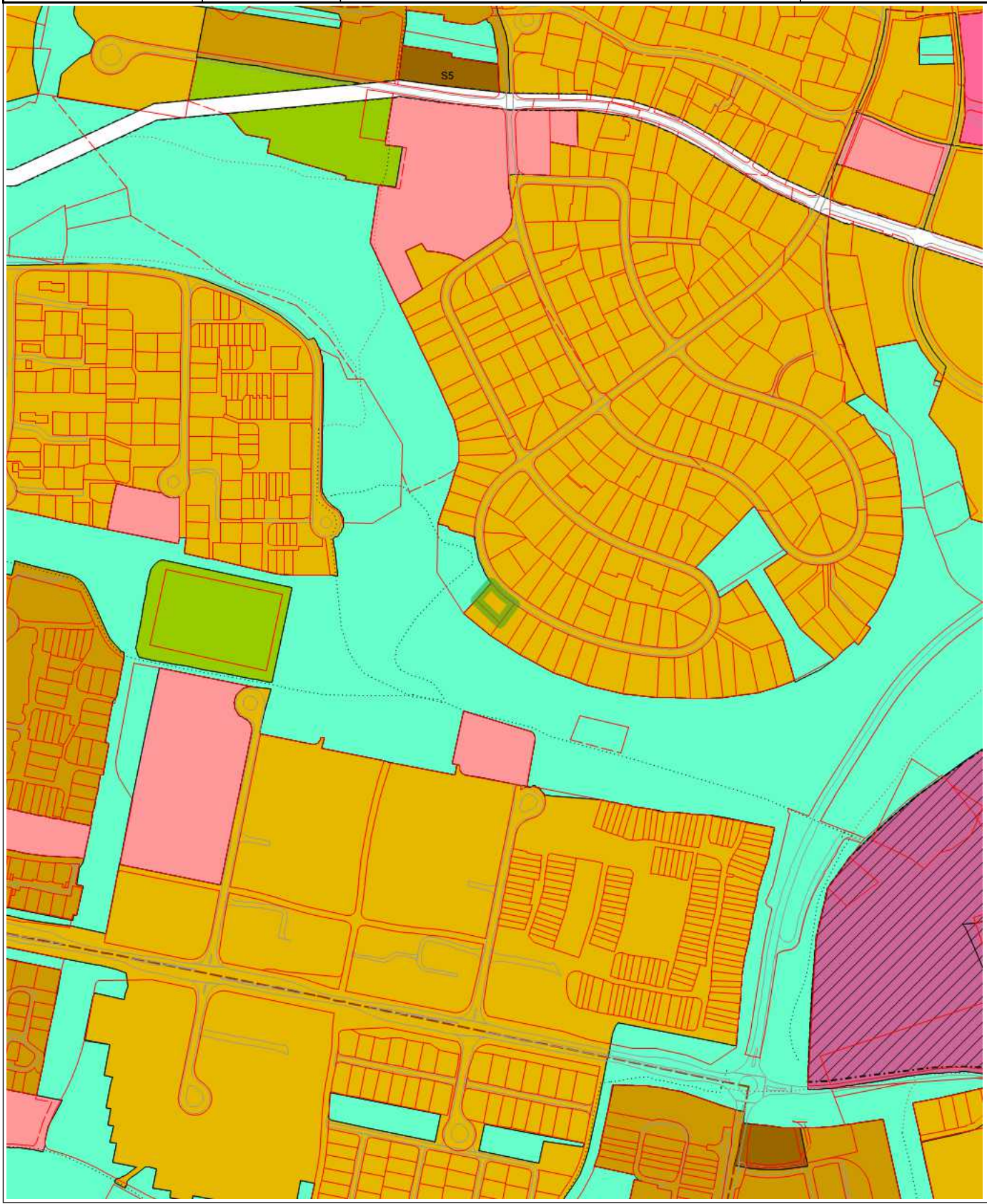
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 395	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lunderhaugen 21 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

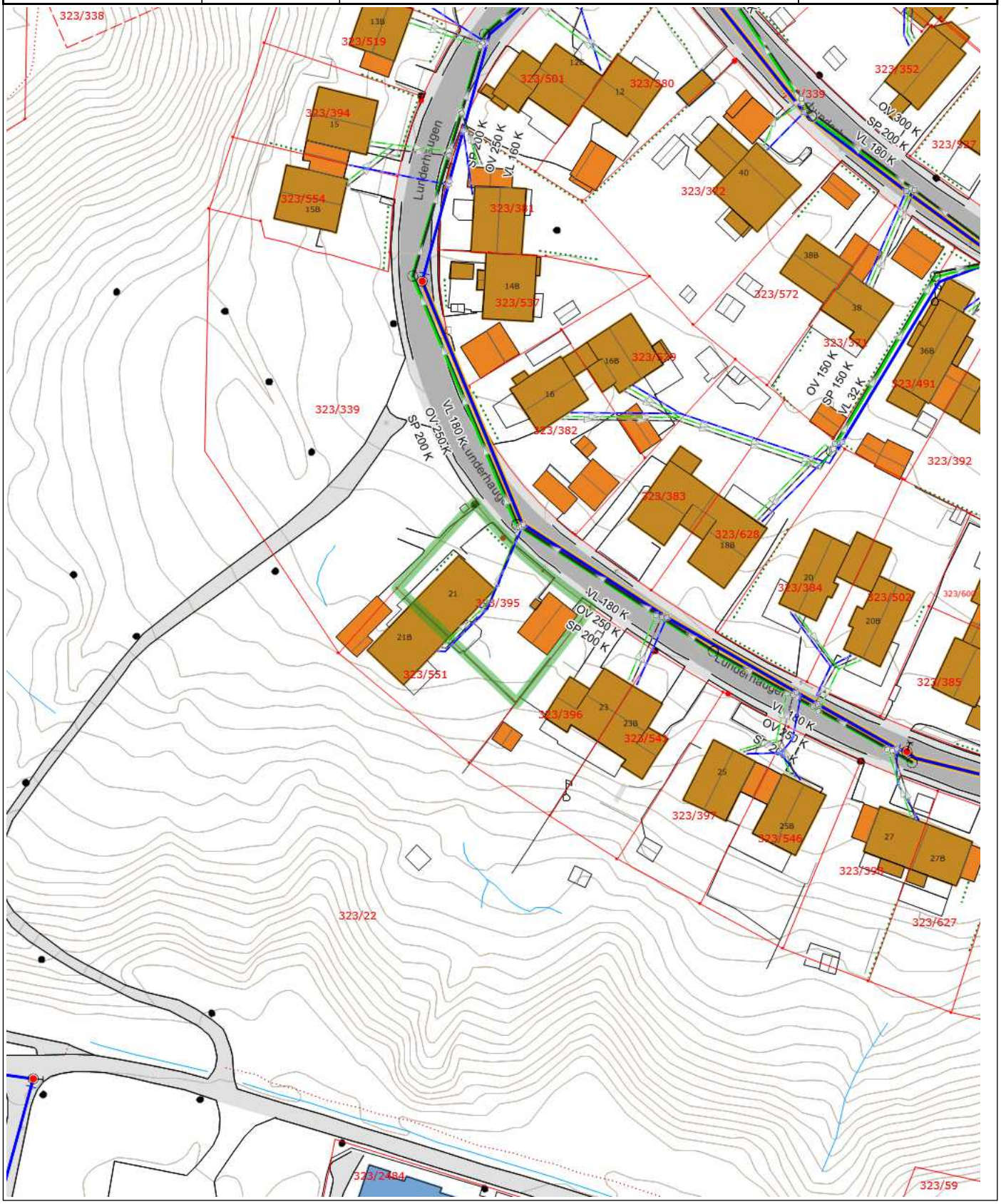
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 395	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lunderhaugen 21 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom

R 1054 II, st.f. 11.08.66

m/tillegg vedtatt br. 18.04.67 (1054 d) og br. 10.01.84 (1054 v)

SØNDRE DEL

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringS- og bebyggelsesplan for søndre del av Skjetnhaugane i Trondheim kommune.

§ 1.

Reguleringsområdet er på planen vist med rød stiplet begrensningslinje.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig og bestå av:

a) Rekkehus i inntil 2 fulle etasjer.
b) Småhus med inntil 2 leiligheter
c) De nødvendige fellesanlegg for boligene, som butikksenter, barnehave, lekeplasser, skole og idrettsanlegg.

§ 3.

Boligbebyggelse. For byggehøyde og etasjeantall gjelder følgende bestemmelser:

a) Hus som på planen er merket med 1-tall tillates oppført bare i en etasje. Hvor terrengforholdene naturlig tilsier det ved den plassering huset har på reguoeringsplanen, kan sokkeletasje innredes i samsvar med bestemmelsen i kap. 44 § 1 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementes byggeforskrifter av 15. desember 1949.
b) Alle øvrige bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. To-etasjes hus tillates ikke oppført med sokkeletasje.
c) Ingen hus tillates oppført med knestokk, taksperrene må legges direkte på raft.
d) For småhus- og rekkehusbebyggelsen må gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng ikke overstige 6,5 m.

§ 4.

Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe, gis samme takform og takvinkel. Takvinkelen må for to-etasjes hus ikke overstige 30° og for en-etasjes hus ikke over 45°.

Vedtekter.....

5. På hver tomt må avsettes plass for en garasje pr. leilighet. Garasjeplasering skal angis på situasjonskartet ved byggemelding.
Garasjer skal anbringes minst 6 m innenfor gjerdelinjen.

6. Hvor byggelinje ikke er angitt skal bygninger plaseres som anvist på planen.
Bygningsrådet kan dispensere fra den inntegnede husplassering hvor spesielle forhold tilsier dette, men slik at det tas hensyn til bygningenes innbyrdes plassering.

7. Innhegning mot gate tillates i en høyde av inntil 80 cm.

Trondheim, den 27. april 1963

Ragnar Engh,
arkitekt MNAL.

tillegg vedtatt br. 18.04.67 (1054 d).

TILLEGG

8. Bygningsrådet kan tillate 2 eneboliger, eventuelt sammenkoblet med garasje på samme tomt når disse planlegges som en enhet.
Bygningsrådet kan godkjenne eventuell senere deling av tomten uavhengig av naboavstander i de tilfeller det avgis tilfredsstillende tinglyst erklæring om felles forhold ved tomten således som felles vegrett, felles avkjørsel, eventuell felles veg og andre tekniske anlegg. Ved slik deling er det forbudt å sette opp gjerde i delelinjen.
For småhus i en etasje og for tilbygg i en etasje og lignende kan bygningsrådet dispensere fra minsteavstand til nabogrense, dog ikke under 2,5 meter.

Lunderhaugen 21

Nabolaget Lunderhaugen/Sjetnemarka søndre - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sjetne skole (1-10 kl.) 495 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Tonstad skole (1-10 kl.) 494 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Rosten skole (1-10 kl.) 411 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 k... 174 elever, 8 klasser	16 min 1.4 km
Kristen videregående skole - Trønde... 480 elever	17 min 1.4 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Lading Tiller	12 min
Østre Rosten 4c	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lykkmarka Linje 45	3 min 0.3 km
Selsbakk Linje R60	6 min 3.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 11.2 km
Trondheim Værnes	34 min

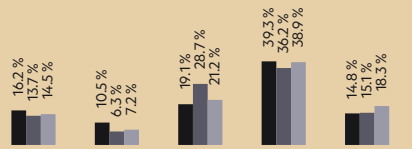
BARNEHAGER

Moltmyra barnehage (1-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Sjetne barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km
Brinken barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Sjetnemarka	7 min
Bunnpris Tonstad	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lunderhaugen/Sjetnemarka s...	1 274	532
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Moltemyra balløkke	5 min
Lykkmarka - ballplass	5 min
Mudo Heimdal	20 min
Impulse Treningssenter Trekanten	21 min

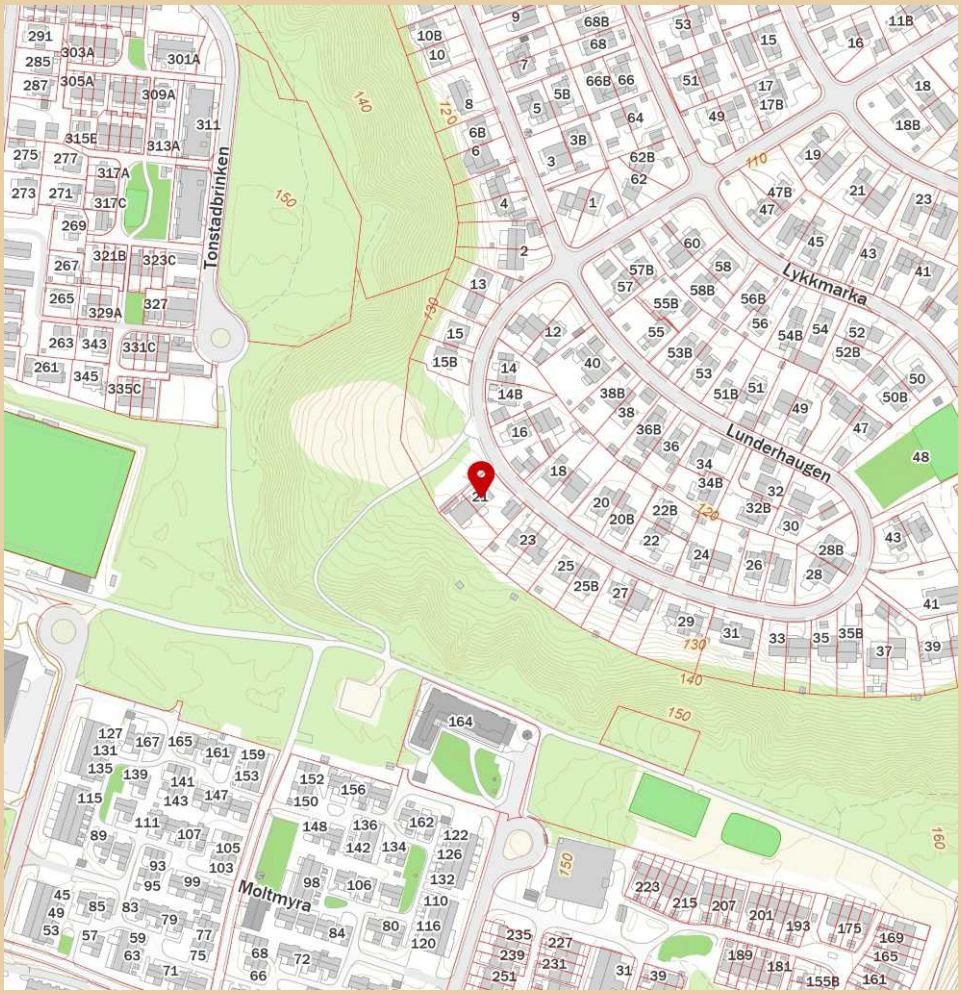
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

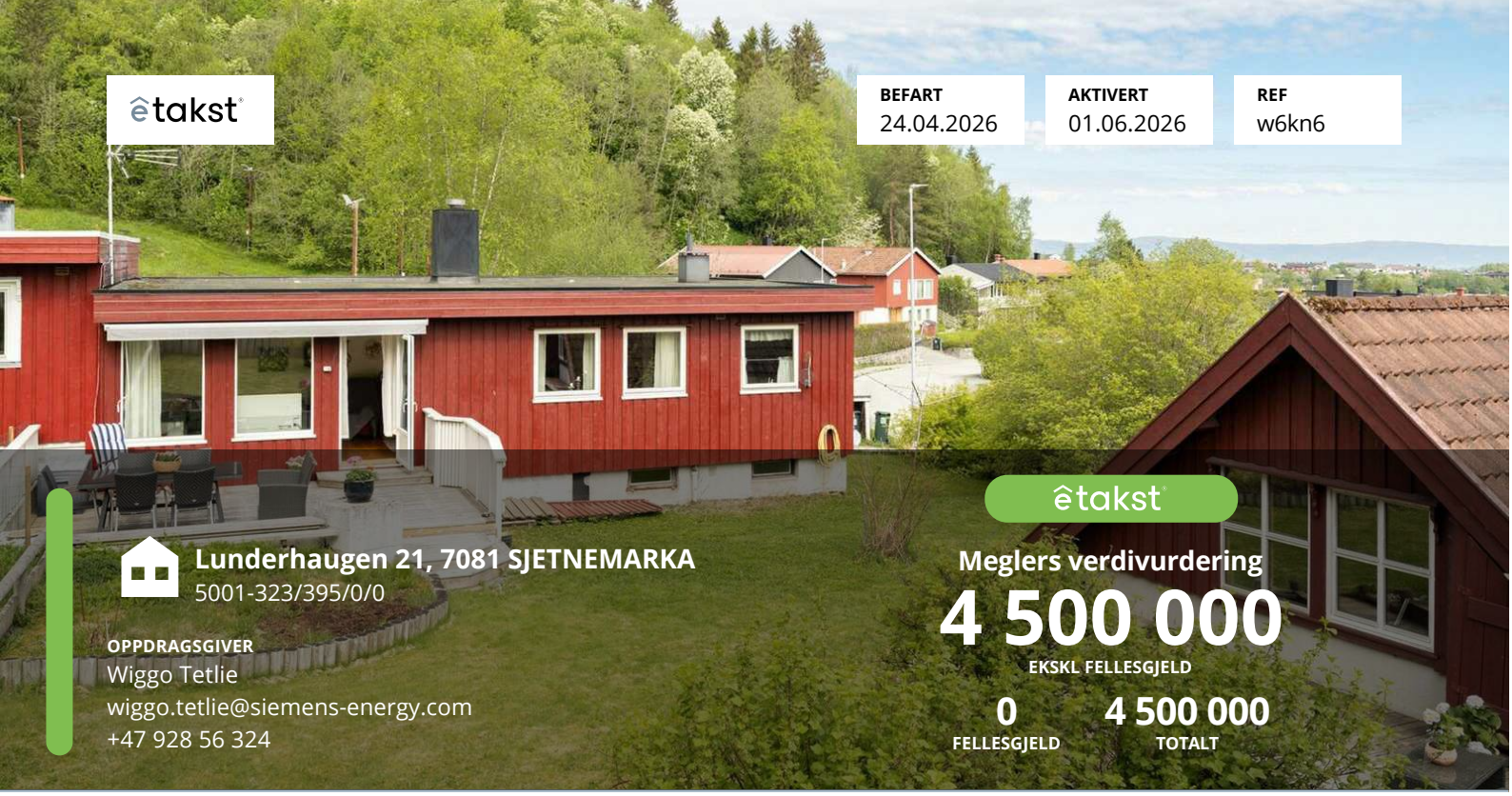
Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
24.04.2026	01.06.2026	w6kn6

Lunderhaugen 21, 7081 SJETNEMARKA
5001-323/395/0/0

OPPDRAGSGIVER
Wiggo Tetlie
wiggo.tetlie@siemens-energy.com
+47 928 56 324

etakst
Meglers verdivurdering
4 500 000
EKSKL FELLESGJELD

0	4 500 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier tomannsbolig	
Selveier tomt	629 m2
Byggeår	1970
Soverom	3
Etasjer	1
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	178 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke E

EGENSKAPER

Parkering, peis og kjeller.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Lykkmarka 10B, 7081 Sjetnemarka	24.05.2024	5 600 000	0	5 600 000	1972	207 m²
Lykkmarka 53B, 7081 Sjetnemarka	28.01.2025	5 300 000	0	5 300 000	1969	163 m²
Lykkmarka 64, 7081 Sjetnemarka	16.04.2026	5 150 000	0	5 150 000	1969	141 m²

Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

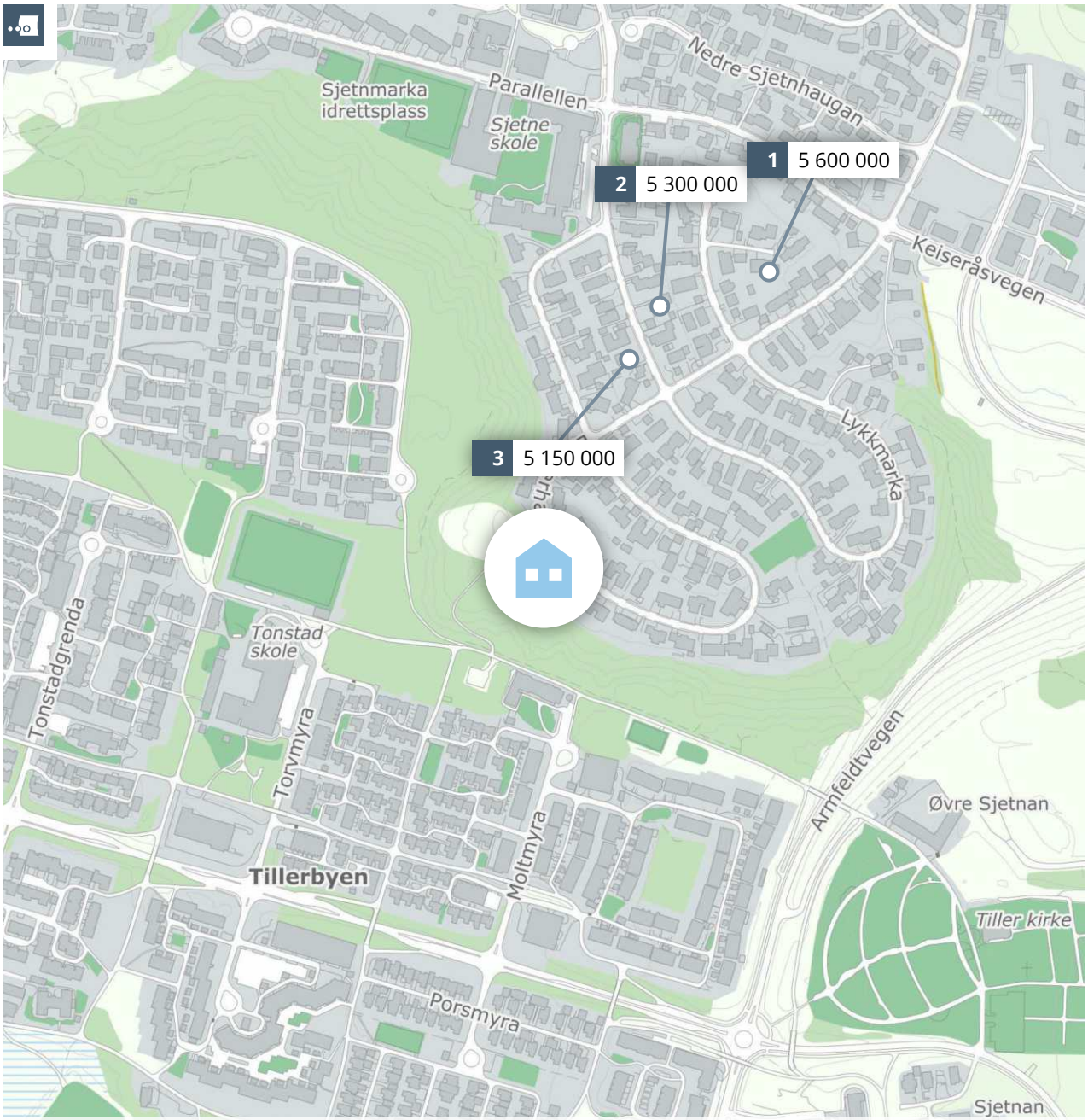
MEGLER
Kristian Rundgreen
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
+4793037834

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering
LUNDERHAUGEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 01.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Rundgreen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lunderhaugen 21, 7081 SJETNEMARKA

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 323 BNR 395 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Sjetne-Okstad 11

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	25 281
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	178 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					629 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lykkmarka 10 B 207 m²	1972	506 m²	2 sov	24.05.2024	5 290 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**27 053**
2	Lykkmarka 53 B 163 m²	1969	419 m²	4 sov	28.01.2025	5 350 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**32 515**
3	Lykkmarka 64 141 m²	1969	528 m²	3 sov	16.04.2026	5 290 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**36 525**

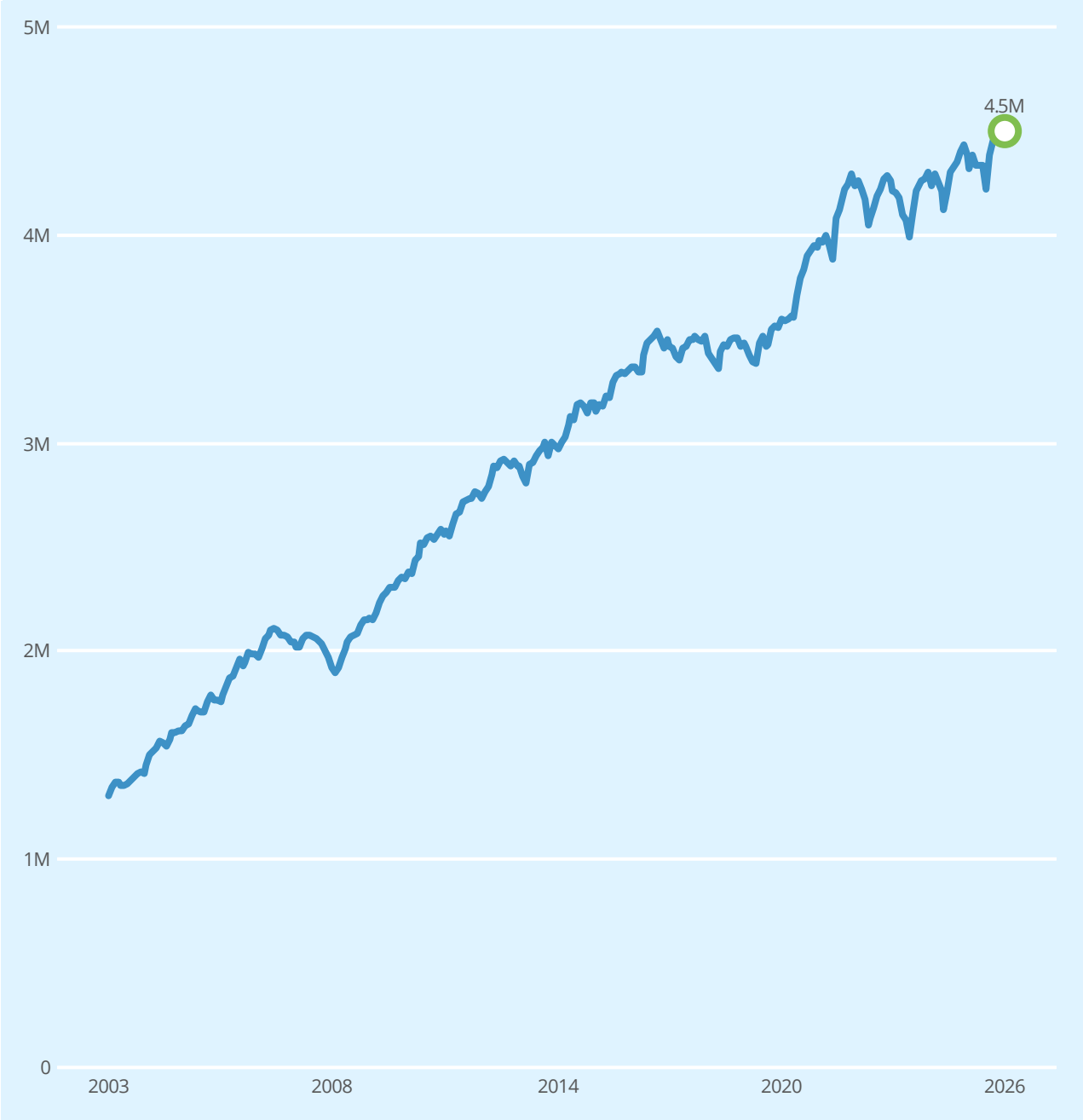
Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i 7081 SJETNEMARKA nå

2
tomannsboliger til salgs

4.5M
4.3M
4 140 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
8
dager

Tomannsboliger solgt i 7081 SJETNEMARKA siste 9 mnd

11
tomannsboliger solgt

5.4M
5.2M
5 086 000 Salgspris i snitt
4 912 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

41 091 Lerkendal bydel i snitt siste 9 mnd

32 904 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

25 281 Lunderhaugen 21 Totalpris 4 500 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lunderhaugen 21, 7081 Sjetnemarka
Gnr. 323, Bnr. 395, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260183

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kristian Rundgreen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 930 37 834

E-post: kristian.rundgreen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
