

# PROAKTIV

Stor villaeiendom  
med utleie

I et av byens mest  
attraktive områder.

KONG INGES GATE 23B



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

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

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



## BERG

Området har et rolig og familievennlig preg, med kort vei til skoler, barnehager, fritidstilbud, dagligvare og offentlig kommunikasjon.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Kong Inges gate 23B, 7052 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 58, bnr. 388, i Trondheim kommune

**Prisantydning:** 13.250.000,-

**Omkostninger:** 332.340,-

**Totalpris:** 13.582.340,-

**Kommunale avgifter:** 28.730,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1994

**Rom/soverom:** 8/5

**BRA:** 330 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 330 m<sup>2</sup>

**Etasjer:** Boligen strekker seg over 2 plan og hems

**Garasje/Parkering:** Egen garasje og biloppstillingsplasser på eiendommen.

**Tomt:** 911.3 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklass GUL D.

# INNHOLD

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	50	52	57
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Egenerklæring
66	88	96	106
Tilstandsrapport	Kommunal informasjon	Energiattest	Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## PROAKTIV TRONDHEIM

### Beliggenhet

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

### Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

### E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



# BERG

*Kommune: Trondheim / Område: BERG*

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

Kong Inges gate 23B ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Berg, øst for Trondheim sentrum. Området har et rolig og familievennlig preg, med kort vei til skoler, barnehager, fritidstilbud, dagligvare og offentlig kommunikasjon. Dette er en beliggenhet som egner seg særlig godt for familier som ønsker trygge og praktiske hverdagsrammer i et etablert bomiljø. Boligmassen i nærområdet består i stor grad av rekkehus, eneboliger og annen boligbebyggelse, noe som bidrar til et stabilt og hyggelig nabolagspreg. Her bor man tilbaketrukket fra den mest hektiske sentrumsjernen, men samtidig med kort vei til sentrale områder som Tyholt, Singsaker, Lerkendal og Trondheim sentrum.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Strinda vgs. Linje 22	7 min 0.6 km
🚶 Lerkendal stasjon Linje R70	13 min 1.2 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 2.7 km
🚶 St. Olavs gate Linje 9	7 min 2.7 km

## DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Tyholt	9 min
Joker Festningen PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km

## VARER/TJENESTER

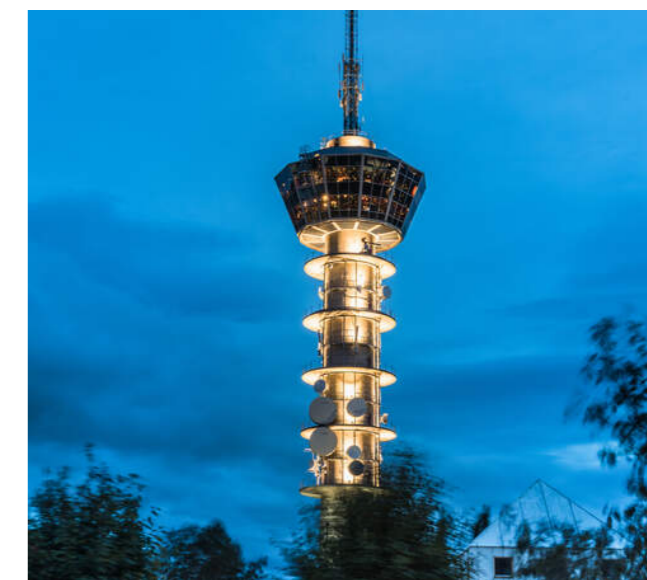
📦 Valentinlyst Senter	18 min
📦 Vitusapotek Rosenberg	15 min

## SPORT

🏃 Berg skole - gym.sal Aktivitetshall	3 min 0.2 km
🏃 Strinda videregående Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 0.5 km
🏃 Feel24 Singsaker	10 min
🏃 Fresh Fitness Valentinlyst	18 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 NTNU Kjemi 3 bygget, Trondheim	13 min
🚗 Midt Norge Invest A/S Telenorbygget	14 min



Dagligvarebutikker og servicetilbud  
Daglige innkjøp kan enkelt gjøres i nærområdet. Bunnpris & Gourmet Tyholt ligger ca. 9 minutters gange fra boligen, mens Joker Festningen også ligger ca. 9 minutters gange unna. Joker Festningen har i tillegg søndagsåpent og PostNord-tjenester, noe som gir ekstra fleksibilitet i en travel familiehverdag.

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

For et bredere servicetilbud ligger Valentinlyst Senter ca. 18 minutters gange fra eiendommen. Vitusapotek Rosenberg ligger ca. 15 minutters gange unna. Samlet gir dette god tilgang til dagligvare, apotek, handel og praktiske servicetjenester i nærrområdet.

Skoler og utdanningstilbud

Beliggenheten er svært godt tilrettelagt for barnefamilier. Berg skole ligger kun ca. 3 minutters gange fra boligen og gir en kort og enkel skolevei for barn på 1.-7. trinn. Singsaker skole ligger ca. 9 minutters gange unna, mens Trondheim International School, med tilbud fra 1.-10. trinn, ligger ca. 15 minutters gange fra eiendommen.

For ungdomstrinnet ligger Blussuvoll skole ca. 7 minutters gange unna, mens Rosenborg skole ligger ca. 15 minutters gange fra boligen. For eldre barn og ungdom ligger Strinda videregående skole ca. 6 minutters gange unna, og Bybroen videregående skole ligger ca. 20 minutters gange fra eiendommen. Det finnes også flere barnehager i nærrområdet. Berg barnehage ligger ca. 6 minutters gange unna, Domkirken barnehage ca. 7 minutters gange unna og Singsaker barnehage ca. 9 minutters gange fra boligen.

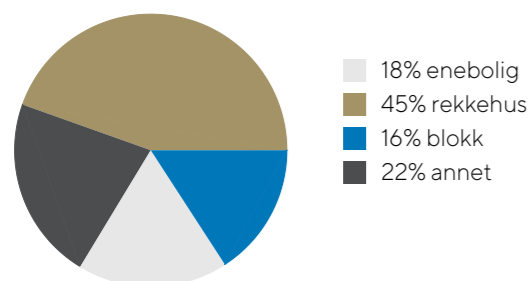


Dette gjør beliggenheten særlig praktisk for familier med barn i ulike aldre.

Idrett og fritid

Området gir gode muligheter for en aktiv hverdag. Berg skole sin gymsal ligger kun ca. 3 minutters gange fra boligen, mens Strinda videregående ligger ca. 6 minutters gange unna med aktivitetshall, ballspill og sandvolleyball. Dette gir gode nærrområdetilbud for barn, ungdom og familier som ønsker aktivitet tett på hjemmet. For trening ligger Feel24 Singsaker ca. 10 minutters gange fra eiendommen, mens Fresh Fitness Valentinlyst ligger ca. 18 minutters gange unna. I tillegg har Berg en gunstig plassering med kort vei til grønne omgivelser og turmuligheter i retning Tyholt, Singsaker og nærliggende rekreasjonsområder.

BOLIGMASSE



SKOLER

Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	3 min 0.2 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	15 min 1.3 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Bybroen videregående skole 210 elever	20 min 1.7 km

BARNEHAGER

Berg barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Domkirken barnehage (0-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Singsaker barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.7 km



Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området er godt. Nærmeste holdeplass er Strinda vgs., som ligger ca. 7 minutters gange fra boligen og betjenes av linje 22. Lerkendal stasjon ligger ca. 13 minutters gange unna og betjenes av toglinje R70. Trondheim S ligger ca. 2,7 km fra eiendommen, med tilgang til flere togforbindelser, blant annet F6, F7, R60, R70 og R71. St. Olavs gate ligger også ca. 2,7 km unna og betjenes av linje 9. Dette gir god fleksibilitet for familier med ulike behov i hverdagen, enten man skal til jobb, skole, fritidsaktiviteter eller sentrum.

Samlet sett byr Kong Inges gate 23B på en svært attraktiv og familievennlig beliggenhet på Berg. Her får man et rolig og etablert bomiljø med kort vei til skoler, barnehager, dagligvare, servicetilbud, idrettstilbud og kollektivtransport – en praktisk og trygg ramme for familielivet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av enebolig- og rekkehusbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

# VELKOMMEN TIL KONG INGES GATE 23B

Vi starter utendørs – Eiendommen ligger på en solrik og romslig tomt på 911 kvm, med pent opparbeidet gårdsplass, gode biloppstillingsmuligheter og egen garasje. Eiendommen kan skilte med flere flotte steinebelagte uteområder rundt boligen.

## **Parkering**

Egen garasje og biloppstillingsplasser på eiendommen.

## **Tomtestørrelse**

911 m<sup>2</sup>

## **Beskrivelse av tomt**

Areal: 911 kvm, Eierform: Eiet tomt

## **TAKST OG TILSTAND**

### **Byggemåte**

Enebolig oppført i betongkonstruksjon. Utvendige fasader i en kombinasjon av puss og stående trepanel. Taket har valmtaksform teknet med betongtakstein. Etasjeskille i betong. Vinduer er trevinduer med 2-lags glass.

### **Bygningssakskyndig**

Just Roar Dragsten (befaringsdato: Fredag, 5. juni 2026)



# STOR OG FRODIG HAGE

Uteområdet er godt tilrettelagt for både hverdagsbruk og sosiale anledninger, med en stor og frodig hage som gir rikelig med boltreplass for både store og små i grønne og skjermede omgivelser.





# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har gleden av å presentere en sjelden villaeiendom på attraktive Berg. Dette er en innholdsrik og familievennlig bolig med svært gode kvaliteter både inne og ute, generøse oppholdsarealer, fleksible romløsninger, egen utleieenhet og en tomt som gir boligen en flott ramme.

Eiendommen ligger på en solrik og romslig tomt på 911 kvm, med pent opparbeidet gårdsplass, gode biloppstillingsmuligheter og egen garasje. Uteområdet er godt tilrettelagt for både hverdagsbruk og sosiale anledninger, med en stor og frodig hage som gir rikelig med boltreplass for både store og små. Her ligger det godt til rette for lek, rekreasjon, hagearbeid og hyggelige sammenkomster i grønne og skjermede omgivelser. Det flotte, steinbelagte uteområdet skaper en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer og danner en innbydende ramme for utemøbler, grill og måltider under åpen himmel. Fra uteområdet kan man nyte gode solforhold og flott utsikt.

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde på Berg, med et familievennlig preg og kort vei til skoler, barnehager, fritidstilbud, dagligvare og offentlig kommunikasjon. Dette er en beliggenhet som egner seg svært godt for familier som ønsker trygge og praktiske hverdagsrammer i et attraktivt og veletablert bomiljø.

Velkommen inn!

I sokkeletasjen møtes man av en romslig hall/stue på hele 45 kvm. Rommet har gode oppbevaringsmuligheter og et flott stueområde som gir arealet en praktisk og hyggelig funksjon i hverdagen. Her er det god plass til å etablere en lun oppholdssone, samtidig som rommet fungerer godt som en romslig og representativ inngangssone. Fra stuen er det direkte utgang til det steinbelagte uteområdet, hvor man har gode solforhold og enkel adkomst videre ut i hagen.

Etasjen har to gode soverom tilhørende hoveddelen, på henholdsvis 9,5 og 9 kvm. Rommene har en praktisk størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller ungdomsrom. Soverommene har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, og fremstår som et behagelig og anvendelig rom.

Videre har etasjen et praktisk kontorrom som gir boligen ekstra fleksibilitet. Rommet egner seg godt som hjemmekontor, leserom eller en skjermet arbeidsplass i hverdagen, og er en nyttig kvalitet for familier med behov for flere funksjonelle soner i boligen.

I samme etasje finner man også et praktisk toalettrom, som bidrar til en enklere og mer komfortabel hverdag. Dette er en særlig nyttig løsning for familier, gjester og travle morgener.

Vaskerommet er på 5,5 kvm og har en funksjonell utforming med servant, god skapplass og opplegg for vaskemaskin. Rommet gir gode praktiske løsninger for klesvask, oppbevaring og organisering i hverdagen.





Trappen leder videre opp til 1. etasje, hvor den gode romfølelsen videreføres. Her får man et imponerende oppholdsareal med svært god takhøyde, store vindusflater og en luftig atmosfære.

Stuen er på hele 78 kvm og gir svært gode møbleringsmuligheter. Det generøse arealet kan naturlig deles inn i egne soner for TV-stue, loungesone og spiseområde, noe som gjør rommet godt egnet både for familieliv og sosiale sammenkomster. Store vindusflater og særdeles god takhøyde sørger for en lys, åpen og behagelig atmosfære. Spiseområdet har en tiltalende plassering med flott utsyn mot boligens frodige hage. Fra stuen er det også tilgang til en stilig fransk balkong, hvor man kan nyte utsikten og slippe inn rikelig med lys og luft.

Kjøkkenet er romslig og måler 14 kvm. Her får man en moderne innredning med god skap- og benkeplass, samt rom for et mindre spiseområde. Kjøkkenet fremstår som både praktisk og sosialt, med gode arbeidsflater og en funksjonell planløsning. I tilknytning til kjøkkenet ligger et praktisk grovkjøkken som gir boligen en verdifull tilleggsfunksjon, med gode muligheter for ekstra oppbevaring, mattilberedning og praktisk organisering utenfor kjøkkenet.

Hovedsoverommet er på hele 19,5 kvm og fremstår som et imponerende og komfortabelt privatrom. Her er det svært god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger. Rommet har direkte tilknytning til et stort og delikat en suite-bad på 12 kvm.

En suite-badet er flislagt og har downlights i himling, som bidrar til behagelig belysning og en lun atmosfære. Badet er velutstyrt med dobbeltspeil, dobbeltservant med underbygg, badekar, dusjhjørne og toalett. Den romslige størrelsen og direkte tilknytningen til hovedsoverommet gir en eksklusiv og komfortabel løsning i hverdagen.

Etasjens andre soverom er på gode 9,5 kvm og har plass til alle nødvendigheter. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller ekstra soverom, og bidrar til boligens fleksible og familievennlige planløsning.

Fra stuen er det direkte adkomst til en praktisk hems. Hemsens har et gulvareal på hele 34 kvm og byr på fleksible bruksmuligheter. Arealet kan benyttes som lekerom, hobbyrom, arbeidsplass eller disponibelt areal etter familiens behov.



Boligen har i tillegg en egen utleieenhet på 37 kvm med separat inngang. Enheten inneholder vindfang, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, badrom og praktisk bod for oppbevaring. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en funksjonell og arealeffektiv oppholdsflate, med god plass til både sofagruppe og spiseområde.

Kjøkkenet i utleieenheten er funksjonelt innredet med god skap- og benkeplass samt eget spiseområde. Soverommet er romslig og måler 9,5 kvm, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Badrommet er flislagt og utstyrt med toalett, dusjhjørne, servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg har enheten en praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Samlet sett er dette en sjelden og innholdsrik villaeiendom på Berg, med store oppholdsarealer, fleksible romløsninger, flott uteområde, egen garasje, gode parkeringsmuligheter og en separat utleieenhet. En meget attraktiv familiebolig med kvaliteter som dekker både dagens og fremtidens behov.

#### Areal

Bruksareal:  
Sokkeletasje  
BRA-i: 170 kvm  
Total BRA: 170 kvm

1. etasje  
BRA-i: 148 kvm  
Total BRA: 148 kvm

Hems  
BRA-i: 12 kvm  
Total BRA: 12 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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.

#### Ikke målbare arealer

Hems:  
- GUA (Gulvareal): 35 kvm  
- ALH (Arealer med lav himlingshøyde): 23 kvm  
- BRA (Bruksareal): 12 kvm

Kommentar fra takstmann: Deler av arealet på hems er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

#### Standard

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :  
TGO: Ingen avvik.  
TG1: Mindre avvik.  
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.  
TG3: Store eller alvorlige avvik.  
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 9 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Hovedbad (overflater): manglende fall på gulv utenfor dusjsonen samt at det ikke er synlig tettesjikt ved døråpning.

- Våtrom hybel (overflater): manglende fall på gulv utenfor dusjsonen samt at det ikke er synlig tettesjikt ved døråpning.

Boligen har fått følgende TG2:

- Drenering: Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

- Grunnmur og fundament garasje: Påviste sprekker i mur.

- Støttemur: Manglende rekkverk/sikring på toppen av støttemur.

- Vinduer: Høy alder på vinduer.

- Taktekkning: Høy alder på taktekkning og undertak.

- Kjøkken hybel (avtrekk): Kjøkken har kun kullfiltervifte/omluftsvifte som avtrekk.

- Hovedbad (membran/tettesjikt): membran/tettesjikt har oppnådd halvparten av forventet levetid.

- Våtrom hybel (membran/tettesjikt/sluk): Har oppnådd halvparten av forventet levetid.

- Vaskerom: Høy alder på badet samt begrenset fall til sluk.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Grunnmur og fundament: Pga. bygge måte er det ikke mulig å kontrollere selve grunnmuren for eventuelle sprekker eller skader.

- Skorstein over tak: Pipe er kun besiktiget fra bakken

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



### Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

HOVEDENHETENS TO  
SOVEROM I  
SOKKELETASJEN MÅLER  
9,5 OG 9 KVM



# PRAKTISK VASKEROM

Vaskerommet er på 5,5 kvm og har en funksjonell utforming med servant, god skaplass og opplegg for vaskemaskin. Rommet gir gode praktiske løsninger for klesvask, oppbevaring og organisering i hverdagen.



# TOALETTROM

Praktisk toalettrom, som bidrar til en enklere og mer komfortabel hverdag. Dette er en særlig nyttig løsning for familier, gjester og travle morgener.

# ROMSLIG STUE

Stuen er på hele 78 kvm og gir svært gode møbleringsmuligheter. Det generøse arealet kan naturlig deles inn i egne soner for TV-stue, loungesone og spiseområde, noe som gjør rommet godt egnet både for familieliv og sosiale sammenkomster.





SPISEOMRÅDE MED  
FLOTT UTSYN TIL HAGEN



# ROMSLIG KJØKKEN

Kjøkkenet er romslig og måler 14 kvm. Her får man en moderne innredning med god skap- og benkeplass, samt rom for et mindre spiseområde. Kjøkkenet fremstår som både praktisk og sosialt, med gode arbeidsflater og en funksjonell planløsning.



PRAKTISK GROVKJØKKEN



# HOVEDSOVEROM MED EN-SUITE-BAD

Hovedsoverommet er på hele 19,5 kvm og fremstår som et imponerende og komfortabelt privatrom. Her er det svært god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger. Rommet har direkte tilknytning til et stort og delikat en suite-bad på 12 kvm.



FLISLAGT EN-SUITE-BAD



# BEHAGELIG SOVEROM

Etasjens andre soverom er på gode 9,5 kvm og har plass til alle nødvendigheter. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller ekstra soverom, og bidrar til boligens fleksible og familievennlige planløsning.



# STIGEOPPGANG TIL HEMS

Fra stuen er det direkte adkomst til en praktisk hems.

HEMSEN HAR ET  
GULVAREAL PÅ HELE 34  
KVM



# EGEN UTLEIEENHET

Boligen har en egen utleieenhet på 37 kvm med separat inngang. Enheten inneholder vindfang, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, badrom og praktisk bod for oppbevaring.



FLISLAGT OG  
FUNKSJONELLT  
BADEROM



# PLANSKISSER



Kong Inges gate 23B  
Sokkel



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



Kong Inges gate 23B  
1. etasje

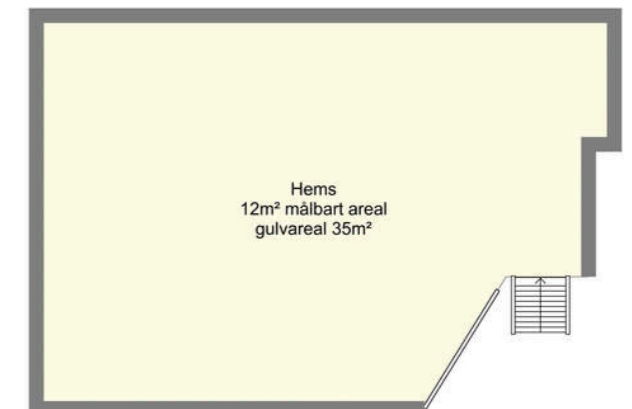


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

## PLANSKISSER



Kong Inges gate 23B  
Hems



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

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

911 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Areal: 911 kvm, Eierform: Eiet tomt

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

2.276.942,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

9.107.769,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

28.730,- for 2025

### Info formuesverdi

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

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### Diverse

Vi gjør oppmerksom på at dagens bruk av boligen ikke er i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning på tegninger tilsendt fra kommunen. Endringer gjelder blant annet: Etablering av toalett i sokkel på opprinnelig garderobe, ved vaskerom er det opprinnelig tiltenkt bod, dette arealet er i dag en del av gang/stue. Det er også foretatt mindre endringer i sokkel som at bad og bod i utleiedel har byttet plass samt at på vaskerom er det på opprinnelige tegninger tiltenkt badstue. I første etasje er det kun mindre endringer fra tilsendte tegninger som at grovkjøkken opprinnelig er tiltenkt vaskerom. Det foreligger ikke tegninger av garasje i bakkant av sokkel. Til opplysning så er endringer fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt er et søknadspliktig tiltak.

Videre er det ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer. Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og takteking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres.

Følgende oppgraderinger/arbeid er utført på eiendommen:

- Utbedring av feil/mangler på det elektriske anlegget, byttet 9 spottere (downlights) til LED på bad i 2. etasje og gang/hall 1. etasje. Montert koblingsboks for varmekabler i 1. etasje og installasjon av jordfeilvern/-varsel for bad, faglært arbeid (2016)
- Byttet kjøkken i hybel, rørleggerarbeid utført av faglært (2018)
- Ny vaskeromsinnredning, rørleggerarbeid utført av faglært (2018)
- Byttet ut noen taksteiner med sprekker, ufaglært arbeid (2025)
- Lagt nye drens- og overvannsrør og drenerte med singel, faglært arbeid (2025)
- Komplettering av loftsstue/hems, montering av lysskinner, montering av pleid styring for ventilasjon, festing og omkobling av anlegg i knevegg, faglært arbeid (2025)
- Montert dobbel jordet kontakt utendørs i forbindelse med varmepumpe, faglært arbeid (2026)

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser som følger eiendommen.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blant annet boligformål iht. reguleringsplan r0078g. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg og bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Videre ligger eiendommen i et område som er regulert av reguleringsplan r20110062 "Kong Inges gate, fortau (30.01.2014) til annen veggrunn - tekniske anlegg og kjøreveg.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

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

### 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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

13 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

331 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

## Kjerneinformasjon

332 340,00 (Omkostninger totalt)

-----  
13 582 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----

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

### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

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

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

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

## Kjerneinformasjon

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 rettskjøperforsikring 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.

### Eier

Siri Vaagan

### 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.

### Meglere vederlag

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

**Personopplysningsloven**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Vedlegg til salgsoppgave**

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

# Egenerklæring

**Kong Inges gate 23B, 7052 TRONDHEIM**

10 Jun 2026

**Informasjon om eiendommen**

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kong Inges gate 23B	Kong Inges gate 23B	

**Opplysninger om selger og salgsobjekt****Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**
 Ja  Nei
**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**
 Ja  Nei
**Når kjøpte du boligen?**

Er første eier. Bygde den selv

**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 den ble bygd. Ferdig i 1993/1994

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Storebrand Forsikring AS-65, 3360838

**Informasjon om selger****Selger**

Vaagan, Siri

**Forbehold**

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2018

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytta kjøkken i hybel. Rørleggerarbeid utført av faglært

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nidelven VVS

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Monterte ny vaskeromsinnredning.

#### 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

Bytta kjøkken i hybel. Rørleggerarbeid utført av faglært

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nidelven VVS

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bytta selve innredningen selv

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall

2018

#### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

KONG INGES GATE 23B



Faglært  Ufaglært

#### 2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny vaskeromsinnredning. Rørleggerarbeid utført av faglært

#### 2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nidelven VVS

#### 2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bytta selve innredningen selv

## 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

Lekkasje rundt pipe (teglsteinspipe over tak)  
Arbeid utført av Bye's Kobber og Blikk AS:  
Ytre rengjøring av pipa; fuging mellom blikk og teglstein på alle fire sider; fuging med mørtel på div sprekker mellom teglstein på toppen av pipa; impregnerte pipa to ganger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2025

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Har selv byttet noen taksteiner med sprekk

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Huset har sokkel på to sider i underetasje, men ikke kjeller.

Litt fukt i vegg på soverom i 1. etasje.

Klevelands Utemiljø AS gravde opp ved veggen og la nye drems- og overvannsrør og drenerte med singel.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**8.1.2 Årstall**

2025

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Litt fukt i vegg på soverom i 1. etasje. Klevelands Utemiljø AS gravde langs veggen og la nye drems- og overvannsrør og drenerte med singel.

**8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Klevelands Utemiljø AS

**8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2016

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Utbedring av feil/mangler etter generell kontroll (offentlig tilsyn) av det elektriske anlegget. Det ble byttet 9 spotter (downlights) til LED på bad i 2. etasje og i gang/hall i 1. etasje. Det ble montert koblingsboks for varmekabler i 1. etasje under trapp. Installasjon av jordfeilvern/-varsel for bad.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Berg & Wigum AS

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2025

KONG INGES GATE 23B

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komplettering av loftsstue/hems, montering lysskinner, montering av pleid styring for ventilasjon, festing og omkobling av anlegg i knevegg

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Kvål El-Installasjon AS

**10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.3.2 Årstall**

2026

**10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Monterte dobbel jordet kontakt ute i forbindelse med varmepumpe

**10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Kvål El-Installasjon AS

**10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.4.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.4.2 Årstall**

usikker

**10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Diverse små jobber utført med ujevne mellomrom (f.eks bytte av termostat for varmekabler, oppsett av nye stikkontakter ved behov)

**10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Berg & Wigum AS og Kvål El-installasjon AS

**10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader 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

Takstmann påviste sprekker i mur i garasje

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedovn. Ingen feil

### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre i hybel. Utryddet av Pelias.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ikke mottatt da boligen er oppført så tidlig som 1993

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

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Har fått nabovarsler fra beboere i Kong Inges gate 23 A og Kong Inges gate 25

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





## Egenerklærings skjema

Name	Date
Siri Vaagan	2026-06-10

Identification

 Siri Vaagan

### 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 51650098



# Kong Inges gate 23B 7052 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie  
Byggeår: 1994  
BRA: 330 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 330 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 8.6.2026 (Gyldig til 8.6.2027)



### Samlet vurdering



## 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/43610>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

Deler av boligen har et elanlegg uten dokumentasjon.

### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Hovedbad. - Overflater	TG 3 er satt pga manglende fall på gulv utenfor dusjsonen samt at det ikke er synlig tettesjikt ved døråpning.
Våtrom: hybel - Overflater	TG 3 er satt pga manglende fall på gulv utenfor dusjsonen samt at det ikke er synlig tettesjikt ved døråpning.

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 er satt da halvparten av forventet brukstid er oppnådd.
Grunnmur og fundament: Garasje	TG 2 er satt pga påviste sprekker i mur.
Støttemur	TG 2 satt pga manglende rekkverk/sikring på toppen av støttemur.
Vinduer og dører	TG 2 er satt pga alder på vinduer.
Taktekking	TG 2 er satt pga alder på undertak.
Kjøkken: Hybel - Avtrekk	TG 2 er satt da kjøkken kun har kullfiltervifte/omlufts vifte som avtrekk.
Våtrom: Hovedbad. - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt da membran/tettesjikt har oppnådd halvparten av forventet levetid.
Våtrom: hybel - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt da membran/tettesjikt/sluk har oppnådd halvparten av forventet levetid.
Vaskerom.	TG 2 satt pga alder på badet samt begrenset fall til sluk.

### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TGIU satt da det pga bygge måte er det ikke mulig å kontrollere selve grunnmuren for eventuelle sprekker eller skader.
Skorstein over tak	TGIU er satt da pipe kun er besiktiget fra bakken.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning på tegninger tilsendt fra kommunen. Endringer gjelder blant annet: Etablering av toalett i sokkel på opprinnelig garderobe, ved vaskerom er det opprinnelig tiltenkt bod, dette arealet er i dag en del av gang/stue. Det er også foretatt mindre endringer i sokkel som at bad og bod i utleiedel har byttet plass samt at på vaskerom er det på opprinnelige tegninger tiltenkt badstue. I første etasje er det kun mindre endringer fra tilsendte tegninger som at grovkjøkken opprinnelig er tiltenkt vaskerom.

Det foreligger ikke tegninger av garasje i bakkant av sokkel.

Til opplysning så er endringer fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt er et søknadspålagt tiltak.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen/tiltaket.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekkning, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**5.6.2026**

Rapportdato  
**8.6.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Siri Vaagan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S**

Epost: **just@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

#### Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Alle opplysninger vedrørende årstall og oppgraderinger er gitt av selger.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Kong Inges gate 23B, 7052 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **58**

Bruksnr: **388**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1994 - Webmatrikkelen.**

Boligtype: **Enebolig med utleie**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i betongkonstruksjon. Utvendige fasader i en kombinasjon av puss og stående trepanel. Taket har valmtaksform tekket med betongtakstein. Etasjeskille i betong. Vinduer er trevinduer 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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Kong Inges gate 23B

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	148	148 Romfordeling: 2 soverom, stue, kjøkken, grovkjøkken, bad og kott/bod.	0	0	0
U. etasje/sokkel	170	170 Romfordeling: Hoveddel: 2 soverom, vaskerom, vf, kontor/bod, stue/hall og wc. Utleiedel: Stue, kjøkken, soverom, vf og bad.	0	0	0
Hems	12	12 Romfordeling: Hems	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>330</b>	<b>330</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	35	12	23
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>35</b>	<b>12</b>	<b>23</b>

### Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på hems er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye drenerer på boligens nordside i 2025, det ble samtidig etablert nye overvannsdrens i samme området.	
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?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng og kan ved spesielle værforhold være utsatt for overflatevann.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at dreneringen også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levetid på 40 år. Videre er det en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dreneringen er som fra opprinnelig byggeår. Det er foretatt en visuell inspeksjon av sokkeletasjen kombinert med fuktøk i overflater. Ingen høye fuktindikasjoner eller fuktverdier blir registrert og ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen blir registrert. På bakgrunn av overnevnte vurderes dreneringen å fungere som opprinnelig tiltenkt. For videre omtale se "Rom under terreng"

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga alder anbefales jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak vurderes fortløpende.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur er en betongvegg som støpes i ferdigisolerte forskalingsplater laget av treull og sement.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
TG-IU	
Pga bygge måte er det ikke mulig å kontrollere selve grunnmuren for eventuelle sprekker eller skader.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Jevnlig tilsyn .	

### 6.3 Grunnmur og fundament: Garasje

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
TG-2	
Det registreres sprekker i grunnmur innvendig i garasje. Dette kan skyldes tidligere bevegelser som nå er stabile eller at det fremdeles pågår bevegelser i grunnen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å avkrefte eller bekrefte om det fremdeles pågår vesentlige bevegelser i grunnen må forholdet observeres over tid. En gjenpussing med løpende observasjoner anbefales, og tiltak vurderes deretter.	

### 6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i støpt utførelse.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	
TG-2	
Det er ikke etablert rekkverk/sikring på toppen av støttemur.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	

### 6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	
TG-1	
Vegger mot terreng har fritt eksponert murflate eventuelt kledd med fli, pga dette er hulltaking ikke foretatt.	

### 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	
TG-2	
Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Soveromsvindu utleiedel mangler sålebensbeslag.	
Boligens dører og vinduer er fra byggeåret og ingen vesentlige skader ble registrert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vedlikehold av vinduer må påregnes.	

## 6.7 Yttervegg og fasade

Type fasade	Stående kledning, Murpuss
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?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av yttervegg og fasade</b> <b>TG-1</b>	
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b> <b>TG-IU</b>	
Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.	

## 6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
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 treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b> <b>TG-1</b>
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Det blir registrert luftespalter ved raft slik at ventileringer av takkonstruksjonen synes å være ivarettatt. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

## 6.10 Takteking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type teking	Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av takteking</b> <b>TG-2</b>	
Undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.	
Vannnett sjikt (undertak) er fra byggeåret (ca. 30 år gammelt) og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Jevnlig tilsyn av innvendige overflater som et forebyggende tiltak.	

## 6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei

<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>
Visuell kontroll viser ingen tegn til skader. Utover dette har ikke undertegnede utstyr eller kompetanse for tilstandsvurdering av piper og ildsteder.	

## 6.12 Kjøkken: med grovkjøkken.

### Overflater og innredning

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

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkken fra 2022 (oppvaskkum fra 2026) fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

## 6.13 Kjøkken: Hybel

### Overflater og innredning

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

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkken fra 2018 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>
Undersøke muligheten for å etablere avtrekk med utkast ut.

## 6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning på tegninger tilsendt fra kommunen. Endringer gjelder blant annet: Etablering av toalett i sokkel på opprinnelig garderobe, ved vaskerom er det opprinnelig tiltenkt bod, dette arealet er i dag en del av gang/stue. Det er også foretatt mindre endringer i sokkel som at bad og bod i utleiedel har byttet plass samt at på vaskerom er det på opprinnelige tegninger tiltenkt badstue. I første etasje er det kun mindre endringer fra tilsendte tegninger som at grovkjøkken opprinnelig er tiltenkt vaskerom.

Det foreligger ikke tegninger av garasje i bakkant av sokkel.

Til opplysning så er endringer fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt er et søknadspliktig tiltak.

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?	Ja
--	----

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen/tiltaket.

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?	Nei
--	-----

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
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekkning, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

## 6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

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? Nei

**Oppsummering av avløpsrør** TG-1

Ingen avvik ble registrert.

## 6.16 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? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Ikke kontrollert

**Oppsummering av vannledninger** TG-1

Ingen avvik ble registrert.

## 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 Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

Byttet spotter i boligen.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Det er ikke framlagt samsvarserklæring på alt el-arbeider i boligen.

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 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, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

**Oppsummering av elektrisk**

Siste el-kontroll utført i 2015.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

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

## 6.18 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget?

Siste service tatt i 2025

<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Varmepumpe fra 2023.	

## 6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod under trapp.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021.	
Størrelse	
Ca 200 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Foruten mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken har oppholdsrom naturlig ventilering	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

## 6.21 Våtrom: Hovedbad.

<b>Overflate</b>
Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Gulvet er flatt med lokalt svakt fall i dusjsone.	
Gulvet er ikke utformet slik at lekkasjevann ledes til sluk fra alle relevante områder i våtrommet. Ved lekkasje eller vannpåvirkning kan vann renne mot døråpning og videre ut av rommet. Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Det anbefales å montere inn et tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk for å begrense fritt vann på overflaten.	
Kostnadsestimat er kun for dusjkabinett.	
<b>Kostnadsestimat overflater</b>	<b>Under 20 000</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.  
Det er ikke etablert god tetting rundt rørføringer til servant og badekar.

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

**Sanitærutstyr**

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det innebygd sisterner til klosett? **Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? **Ja**

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

Det er ikke etablert drenering for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Innredning fra 2010 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

**Ventilasjon**

Type ventilering **Mekanisk avtrekk**

Er ventilasjonen funksjonstestet? **Ja**

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? **Ja**

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? **Nei**

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Hulltaking er utført fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon **Nei**

**6.22 Våtrom: hybel****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Nei**

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? **Ja**

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? **Ja**

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? **Nei**

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? **Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? **Ja**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? **Nei**

Er det registrert knirk i gulvet? **Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

**Oppsummering av overflater** **TG-3**

Det registreres ett fall på ca 15 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, dette er mindre enn referansenivået på 25mm.

På grunn av begrenset fall på gulv samt manglende tetting ved dørterskel er det fare for at lekkasjevann vik renne ut i tilstøtende rom.

Det registreres flere fliser på gulv og vegger med bom og sprekker.

**Anbefalte tiltak overflater**

Etablere bedre tetting ved dørterskel i påvente av en oppgradering.

**Kostnadsestimat overflater** **Under 20 000**

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? **Nei**

Type sluk **Plast**

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? **Ikke kontrollerbart**

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? **Ja**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? **Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? **Ja**

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er brukt membran i sluk. Det registreres usikker tetting rundt rørføringer til baderomsinnredning. Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak anbefales samt undersøke muligheten for bedre tetting ved dørterskel i påvente av en framtidig oppgradering.

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

### Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

### Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking ikke foretatt pga bygningsmessige hindringer og innredninger. Det er foretatt fuktmålinger inne på badet, ingen vesentlige avvik registreres.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

## 6.23 Vaskerom.

### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med flis på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, innredning og utslagsvask. Rommet har sluk under innredning. Sluket ble ikke bra kontrollert da det ikke var tilgjengelig under innredning. Mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenhette. Etter enkel nivellering av gulv registreres svakt fall til sluk. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt pga bygningsmessige hindringer. DEt ble foretatt søk etter fukt inne på våtrommet, ingen vesentlige avvik ble registrert.

### Oppsummering TG-2

Vaskerommet vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at tettesjikt/membran har oppnådd over halvparten av forventet levetid.



### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.















## 6.24 Ikke relevante bygningsdeler

### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Balkong, terrasse, platting
- Oljetank
- Vannbåren varme

 Trondheim	Kulturminnekartet				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 388	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Kong Inges gate 23B 7052 TRONDHEIM				
Annen info:						

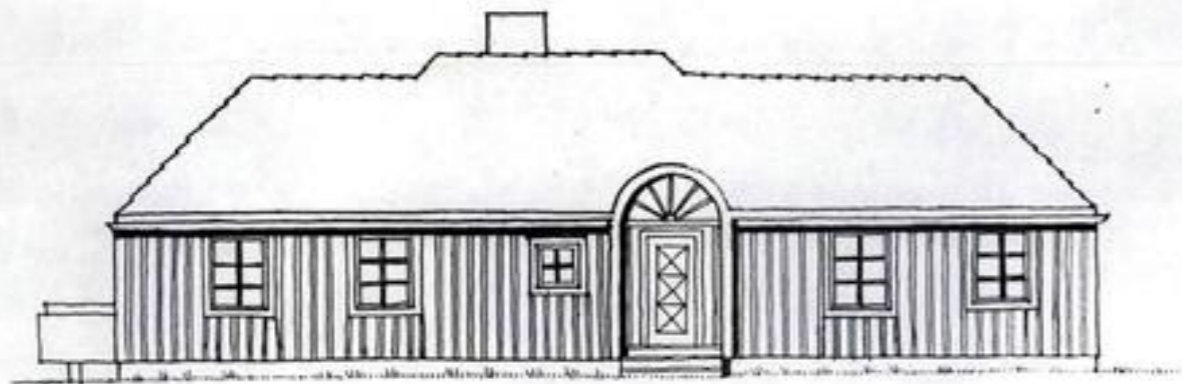


Tegnforklaring					
	Hensynssone i Kommuneplanens arealdel		C: Antikvarisk verdi		Bygningsinfo matrikkel
	Fotolenker		InfoAksomhet		Eiendomsgrenser
	Udefinert bygning		Bygning		Gang- og sykkelveg
	Veg		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		



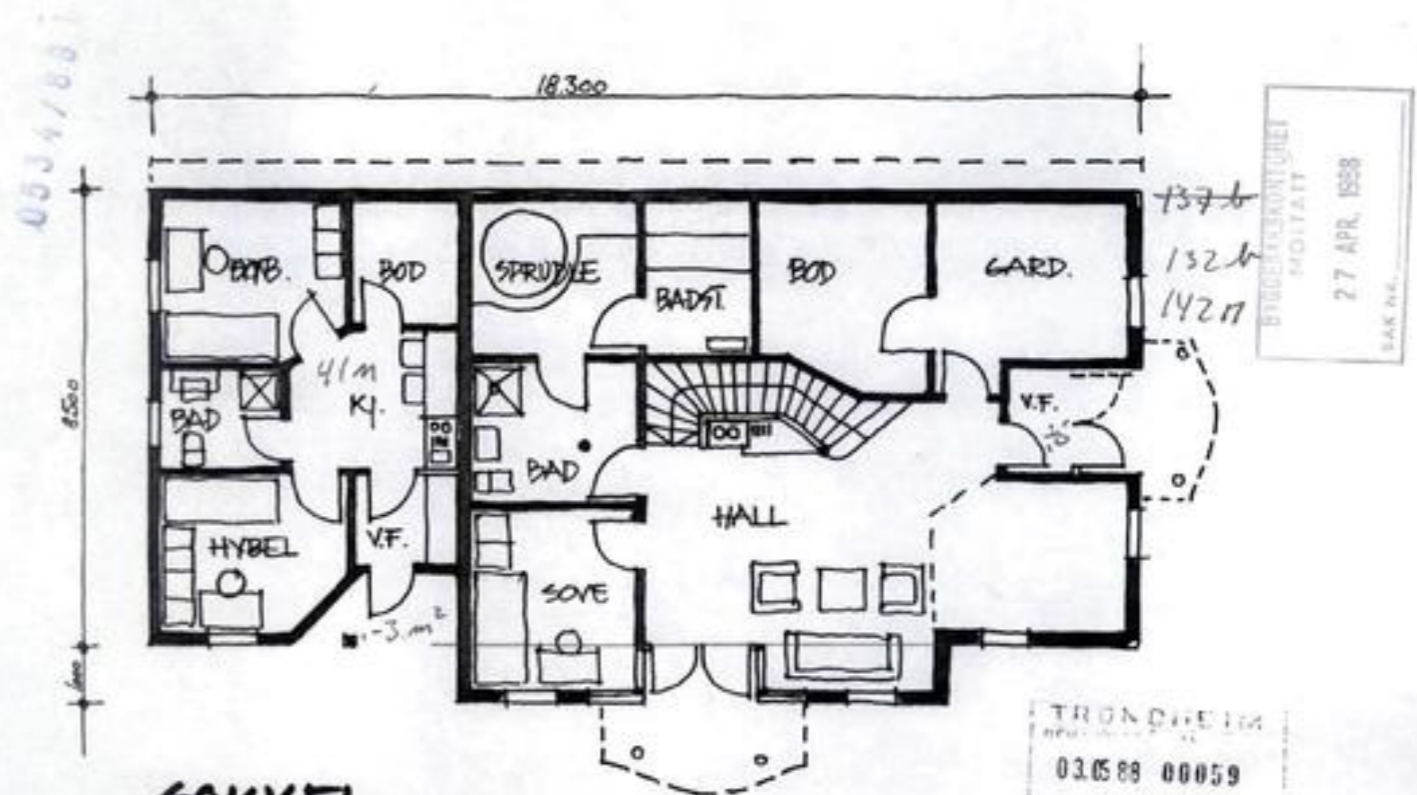
FASADE MOT VEST

BYGGESAK NR. MOTTATT  
09 MARS 1988  
SAK NR.



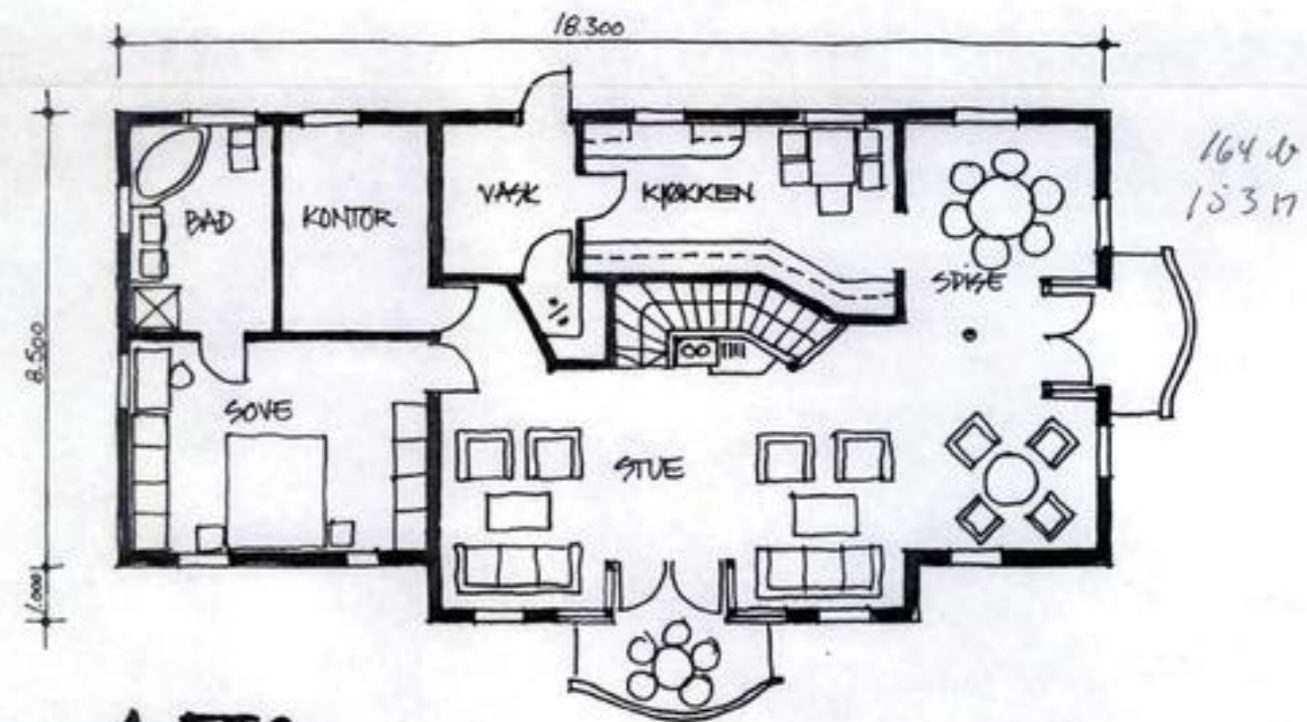
FASADE MOT ØST

BYGGESAKSKONTORET  
MOTTATT  
09 MARS 1988  
SAK NR.





SOKKEL

TRONDHEIM  
03.05.88 00059  
BYGNINGSRAD






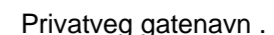
1. ETG.



BYGGESAKSKONTORET  
MOTTATT  
02 MARS 1988  
SAK NR.

 Trondheim	PlanOversikt					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 388	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Kong Inges gate 23B 7052 TRONDHEIM				
	Annen info:					



### Tegnforklaring

-  Veg
-  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
-  Kommunalveg gatenavn .
-  Privatveg gatenavn .

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 388	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Kong Inges gate 23B 7052 TRONDHEIM				
Annen info:						



Tegnforklaring					
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Turveg / turdrag		Jernbane - tunell		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		



## Kong Inges gate 23B, 7052 TRONDHEIM



Adresse <b>Kong Inges gate 23B, 7052 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>11.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-310565</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>10511186</b>
Gårdsnummer <b>58</b>	Bruksnummer <b>388</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

### 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 <b>1994</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>330,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>300,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**185,77 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>191,86 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>57 559 kWh</b>
--	---



## Kong Inges gate 23B, 7052 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

##### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# 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 prioritert dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)



## Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim  
[www.handelsbanken.no/trondheim](http://www.handelsbanken.no/trondheim)  
 E-post: [trondheim@handelsbanken.no](mailto:trondheim@handelsbanken.no)  
 Tlf. 73 83 30 00

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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 nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Kong Inges gate 23B, 7052 TRONDHEIM. Gnr. 58, bnr. 388, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260309  
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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](https://proaktiv.no)



**Eirik Døsen**

Advokat MNA/ Partner

970 59 220

[ed@proaktiv.no](mailto:ed@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim**

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, [trondheim@proaktiv.no](mailto:trondheim@proaktiv.no)