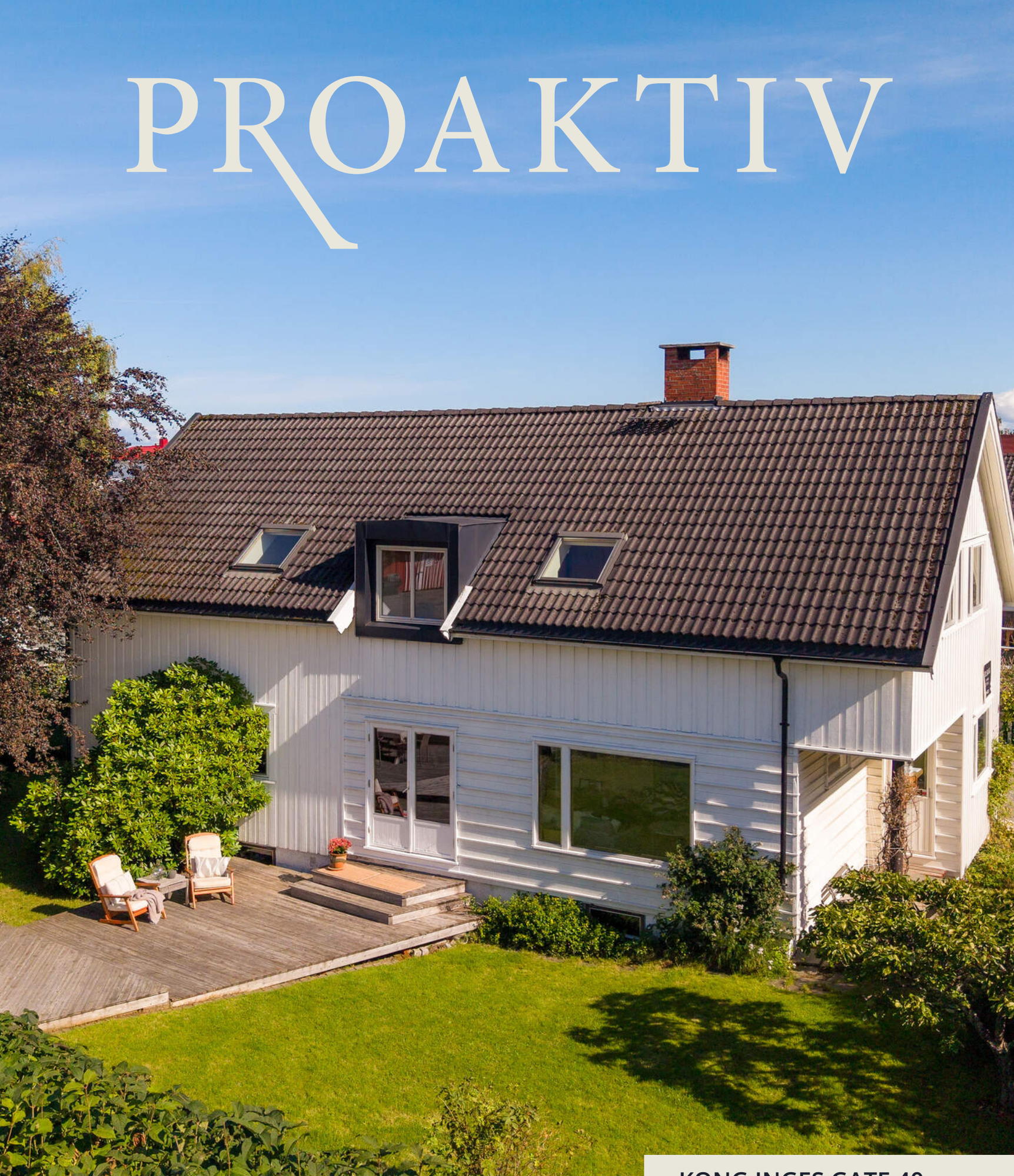
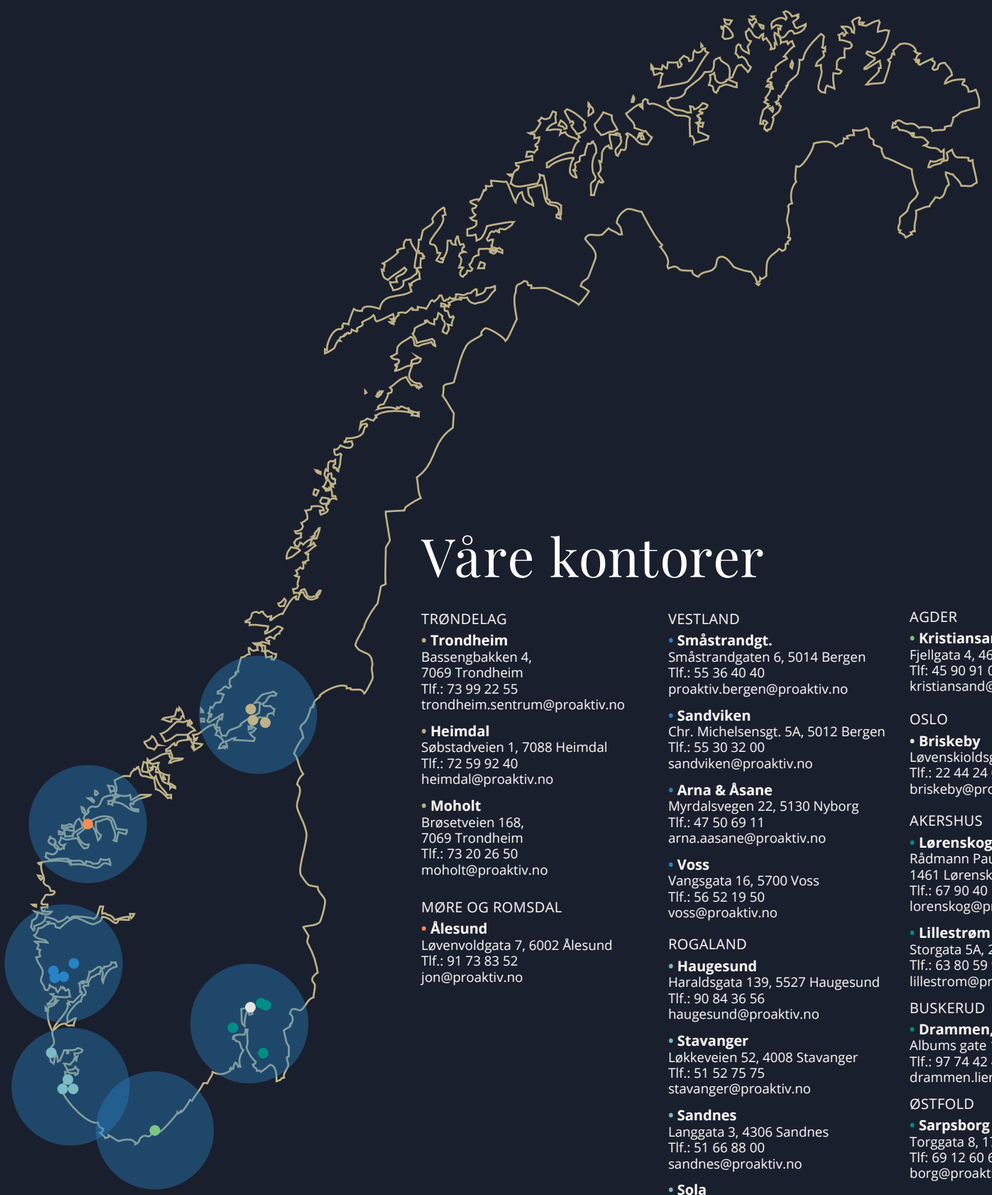
PROAKTIV



KONG INGES GATE 40



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

TYHOLT

Særdeles innholdsrik familiebolig med etterspurt beliggenhet. 6 soverom. Stor og skjermet hage. Solrik tomt. Nær skoler.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Kong Inges gate 40, 7052 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 58, bnr. 344 i Trondheim kommune

Prisantydning: 11.950.000,-

Omkostninger: 317.740,-

Totalpris: 12.267.740,-

Kommunale avgifter: 28.000,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1962/2002

Rom/soverom: 8/6

BRA: 370 m²

BRA-i: 328 m²

Garasje/Parkering: Garasje og biloppstillingsplasser på tomten.

Tomt: 931 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Intervju med selger

14 Informasjon om boligen

34 Boligen i bilder

80 Plantegninger

84 Kjerneinformasjon

90 Vedlegg

144 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fantastisk service og tilstedeværelse!»

«Ingen ting var overlatt til tilfeldighetene følte jeg - alt var gjennomtenkt!.»

Huseier: Fredrik Lillemyr

«God kommunikasjon, raske og gode svar på spørsmål, veldig profesjonelt, men også hjertelig.»

«Vi var meget fornøyde med hele prosessen i forbindelse med salget, fra første befaring til nøkkeloverrekkelse til de nye eierne..»

Huseier: Trine Holmen

«Kommer til å benytte oss av Proaktiv ved salg»

Huseeier: Lise Kjørsvik

«Jeg opplevde hele salgsprosessen som svært ryddig og positiv. Megler fremsto som kompetent, erfaren og godt forberedt. Han hadde gode innspill vedrørende salg av bolig, men kom også med gode og veloverveide råd i forbindelse med kjøp av ny bolig. Jeg er alt i alt svært fornøyd!.»

Huseier: Silje Iren Sundsby Haugan

«Profesjonell håndtering og god kontakt»

Proaktiv har en god kundeoppfølging både under og etter salgsprosessen som var viktig for meg som ikke alltid kunne være tilstede under prosessen. Tore Resell og Proaktiv tok hånd om alt.

Huseier: Per Arne Five

«Velstrukturert og omsorgsfull.»

«Trygt å gi en komplisert prosess til en erfaren og proessjonell hjelper.»

Huseier: Peter Sohlberg

«Oppleves seriøs og engasjert. Strekte seg langt for å gi oss ett best mulig salg.»

Huseier: Erlend Reppe Gynnild

«God og konstruktiv dialog med megler, som ga solid oppfølging og kjappe tilbakemeldinger. I helhet, et seriøst samarbeid mellom megler og kunde. »

Huseier: Trond Hofstad

«Ryddig, trygg og topp nivå hele veien!»

«God kommunikasjon, ingen overraskelser med unntak av salgsprisen.»

Huseier: Tomas Manik

«Proaktiv fremstår som seriøse og grundige»

«Gjennomfører det vi har avtalt på en god måte, har et velfungerende system, og viser en høy faglig kompetanse.»

Huseier: Ove Jonny Mogård

«Profesjonell og realistisk mhp marked. Gode konkrete råd om hvordan få solgt et objekt jeg hadde hatt ut i marked med annen megler tidligere uten å få solgt. Det tok ikke mer enn 2 uker med hele prosessen hos Proaktiv.»

Huseier: Ragnvald Mathiesen

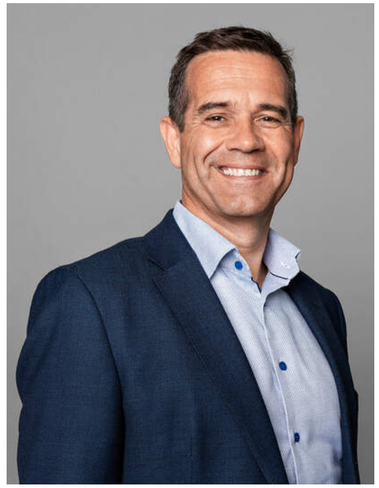
«Tore var tett på i hele prosessen»

Han var svært dyktig på oppfølging av interessenter både før, under og etter visning noe jeg tror hadde stor betydning for salget. Svært fornøyd med valget av megler!

Navn Jørgen Helgemo

"Erfaring, faglig dyktighet og en innsats som eliminerer tilfeldighetenes spillerom gjennomsyrer arbeidet vi gjør. Dette resulterer i lojale kunder som kommer tilbake og anbefaler oss til andre."

Megler: Tore Resell



MEGLER
Tore Resell
Daglig leder/Eiendomsmegler
Mobil: 97 05 92 22
E-post: Tore@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon: 73 99 22 55
Pacta Eiendom AS
Org.nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

Alle boligselgere ønsker et salg som er trygt og effektivt
Det er aldri markedet alene som avgjør prisen, men det er megleren og den jobben som gjøres for resultatet.

Tore startet som eiendomsmegler i 1994, og var med på etableringen av meglerkjeden Proaktiv Eiendomsmegling i 2013. Han er daglig leder på kontoret i sentrum, og har i tillegg opprettet kontorer på Heimdal og Moholt sammen med partnere. I løpet av sin lange karriere har han dessuten jobbet i flere år som fagansvarlig, og hatt verv som styremedlem i Trøndelag Eiendomsmeglerforening.

Med sin lange fartstid i bransjen har han de beste forutsetninger for å bistå både kjøpere og selger trygt gjennom bolighandelen. Tore megler alle typer eiendommer og investerer mye tid i grundig oppfølging av alle parter i hver eneste bolighandel. Det resulterer i mange trofaste kunder og høy score på kundetilfredshet.



Ansvarlig megler: **Tore Resell**

«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, konsert-scener, 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 eiendomsmegler-virksomhet 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. Flinke 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



TYHOLT

Kommune: *TRONDHEIM* / ***Område:*** *TYHOLT*

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
Eneboligen har en meget attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Tyholt. Her nyter man korte avstander til de fleste av byens fasiliteter, samtidig som man bor tilbaketrukket i rolige omgivelser.

Fra boligen er det korte avstander til det meste man behøver i hverdagen. Det er gang- og sykkelavstand til dagligvarebutikker som Bunnpris Gourmet Tyholt, Coop Mega Valentinlyst, Joker og REMA 1000 Rosenborg og Bromstad. I nærområdet finner man også Mikalsen bakeri & konditori, som tilbyr et godt utvalg av ferske bakevarer.



OFFENTLIG TRANSPORT

Strinda vgs. Linje 22	4 min 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	19 min 1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 2.6 km
St. Olavs gate Linje 9	8 min 3 km

DAGLIGVARE

Joker Festningen Søndagsåpent	8 min 0.6 km
Bunnpris & Gourmet Tyholt	9 min

VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	14 min
Vitusapotek Rosenborg	14 min

SPORT

Strinda videregående Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 0.4 km
Blussuvoll skole Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Feel24 Singsaker	9 min
Fresh Fitness Valentinlyst	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Midt Norge Invest A/S Telenorbygget	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





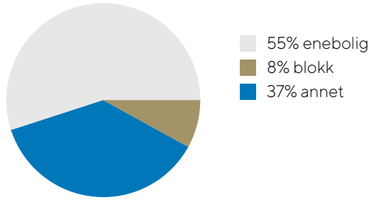
Fra boligen er det videre korte avstander til flere servicefunksjoner. Valentinlystsenteret ligger kun femten minutters gange fra boligen, og her finner man blant annet bakeri, bank, vinmonopol, treningssenter, lege- og tannlegekontor m.m. Videre er Sirkus Shopping og Solsiden kjøpesenter innen korte avstander, og de tilbyr et bredt utvalg av butikker og hyggelige spisesteder. Trondheim sentrum ligger også innen gang- /sykkelavstand med alle sine kulturelle tilbud og store utvalg av shoppingmuligheter.

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

I umiddelbar nærhet fra boligen ligger ærverdige Kvilhaugen gård som ble bygget i 1820. Kvilhaugen gård er i dag en av Trondheims største restauranthus med 450 sitteplasser. Kjøkkenet kombinerer god gammeldags kokkekunst med nåtidens smaker. Man kan også leie gården til diverse sammenkomster. Gården er omkranset av store grøntarealer, og her kan man nyte den fantastiske utsikten over byen. Like ned bakkene ligger Kristianstens festning og Festningsparken som er et populært rekreasjonsområde. Festningsparken er en stor sosial arena, med rom for soling, ballspill og grilling i godt lag.

Kun få minutters gange fra boligen ligger populære Tyholttårnet, som rager 120 meter over bakken. Tårnet har en roterende restaurant i toppetasjen, hvor panoramautsikten over Trondheim by og fjord kan nytes til et godt måltid fra restauranten. Mellom Tyholttårnet og Strinda vgs er det en stor gresslette som kan benyttes til lek og rekreasjon om sommeren, samt aking og skilek om vinteren. I vintersesongen prepareres det fine skiløyper som egner seg godt for barn. På gressletta er det også et pent opparbeidet anlegg med lekeplass, treningsapparater og grillplass.

BOLIGMASSE





I tillegg til gangavstand til de fleste fasiliteter, er det gode bussforbindelser i nærområdet. Holdeplassen ved Strinda vgs er den nærmeste og ligger ca. 300 meter fra boligen. Her passerer buss nr. 22 med hyppige avganger i retning sentrum og Vestlia. Holdeplassen Ankers gate ligger også innen kort avstand fra boligen og her passerer buss nr. 25 som går til hurtigbåtterminalen via Singsaker i ene retningen og mot Vikåsen i motsatt retning.

Fra boligen er det kort avstand til flere barnehager. Tårnet barnehage er den nærmeste og ligger kun 5 minutters gange fra boligen. Fra eiendommen er det også kort gangavstand til Berg barneskole, samt umiddelbar nærhet til Blussuvoll ungdomsskole og Strinda videregående skole. Fra boligen tar du deg også raskt til flere av Trondheims studiesteder som Gløshaugen, Øya, Handelshøyskolen og Dragvoll.

En kort sykkeltur fra boligen ligger Strindamarka med sitt flotte turterreng og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Her er Estenstadhytta et naturlig turmål og her er det anlagt en

SKOLER

Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	14 min 1.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	6 min 0.4 km
Bybroen videregående skole 210 elever	19 min 1.6 km

BARNEHAGER

NRK Marintek barnehage (1-5 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Hundremeterskogen Bhg (1-5 år) 24 barn	6 min 0.5 km
Berg barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km



natursti som inneholder nesten 30 tavler med informasjon om alt fra planter til dyr. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper i Estenstadmarka, mens på sommerstid kan Estenstaddammen by på en frisk dukkert. Ladestien er også en kort tur unna med bil, buss eller sykkel fra boligen. Turløypen strekker seg blant annet gjennom flotte badestrender som Korsvika, Djupvika og helt frem til Rotvoll, og er et yndet sted for mange.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og flermannsboliger.

Adkomst
Feil budbeløp

Livet i Kong Inges gate 40

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg/vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Astrid Lægreid

Når kjøpte dere eiendommen?
Vi flyttet inn sommeren 1996.

Hva var avgjørende for valget deres?
Vi ønsket oss en eiendom med godt livsrom for oss og ungene våre med 8 års aldersforskjell. Romslig og allsidig hage stod høyt oppe på listen. Huset hadde en planløsning som gjorde at vi kunne fjerne veggen mellom kjøkken og spisestue for å skape et stort og åpent sentrum i huset. Hagen var perfekt for oss med flat, romslig pen, omkranset av tett og høy syrinhekk og full av nydelige stauder og bærbusker. Vi var spesielt glad for at barneskole, ungdomsskole og videregående skole alle bare et steinkast unna og at vi fikk kort vei til jobb, midtbyen og Estenstadmarka. Som ekstra bonus fikk vi Tyholttårnet og Kvilhaugen som nærmeste nabo.

Hvorfor skal du flytte?
Jeg har bodd her alene de siste årene og huset er alt for stort for meg. Nå har jeg kjøpt et lite hus i samme område. Der jeg kan gjenskape Kong Inges gate 40 sine gode kvaliteter - både i hus og hage.

Hva liker du best ved boligen?
Det er mye lys og luft både inne og ute. Kjøkken, spisestue og stue danner et sentralt, romslig flerbruksområde for måltid, leksearbeid, hjemmekontor og musikk. Ved å bygge på andreetasjen med loftstue, stort bad, fire soverom fikk vi rikelig plass til både oss selv og til hyppige overnattinger fra besteforeldre, barn og barnebarn i alle aldre. Alle fikk armslag med soverom og bad for seg selv i førsteetasjen. Ungdommene har brukt den store kjellerstuen mye for gaming og festlige samvær.



Hagen bugner av bær og frukt. Plommetreet gir godt over 50 kg opal plommer i gode år. To store ripsbusker og tre solbærbusker får over 50 kg bær hvert år. Den store jostabær-busken gir oss årlig over 20 kg bær og to bjørnebærbusker har store, søte bær. Tre store rabarbaraplanter forsyner oss med mer enn vi greier å spise.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?
Bruksverdien av kjellerstuen ville vært enda bedre hvis vi hadde hatt et lite bad i kjelleren og større vindu i kjellerstuen.

Hva har dere likt best med området?
For oss som familie var det trolig fint at ungene kunne ha barneskole, ungdomsskole og videregående rett rundt hjørnet. Her har de hatt mange gode venner som har blitt med de i voksenlivet. Vi føler oss hjemme med naboer og skolevenn-familier. Alle her kjenner sterk tilhørighet og omsorg for Tyholt-platået. Mange løkker og åpne plasser gir luft og rom med særlig rikelig boltreplass på den store gressletta. Freidigbanen, Voll gård og Estenstadmarka er alle nær. Baker Mikalsen har ferske bakevarer også på søndager. Tyholttårnet har vært perfekt for uformelle møter med familie og venner og for pause fra utelek på gressletta. Kvilhaugen har bydd på stemningsfull inne- og uterestaurant med nydelig utsikt over byen og fjorden. I de koselige stuene i hovedhuset har vi feiret mange familiefester: konfirmasjoner, runde år, bryllup.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?
Vi har sola fra morgen til kveld. Vår, sommer og høst kommer den grytidlig på badet oppe og på kjøkkenet. Vi er mye i hagen med terrassen som spise- og hvileplass - godt luna av syrin, gjerde og uthus. På vinteren er det aking og skilek på gressletta og skiturer inn i Strindamarka kan starte ved Freidigbanen hvis vi vil hoppe over kjøreturen til Bekken.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Lys og luft og "midt i smørøyet".

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL KONG INGES GATE 40

Vi starter utendørs – tomten er pent opparbeidet med beplantning, trær og hekker som skaper en skjermet hage.

Parkering
Garasje og biloppstillingsplasser på tomten.

Tomtestørrelse
931 m²

Beskrivelse av tomt
Selveier tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betongstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående samt liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein samt metalplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Bygningssakskyndig
Espen Sivertsen (befaringsdato: Onsdag, 10. september 2025. Oppdatert: 5. mars 2026)





BOLIGEN HAR EN FANTASTISK HAGE SOM ER SKJERMET MED SYRINHEKK



I HAGEN ER DET EN ROMSLIG TERRASSE HVOR MAN KAN NYTE SOLFYLTE DAGER TIL DET FULLE












TIL SALGS
PROAKTIV

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 Tore Resell har gleden av å presentere en familievennlig enebolig i et rolig og etablert boligområde på Tyholt. Her bor man med kort avstand til daglige servicetilbud, Trondheim sentrum, barnehager, samt umiddelbar nærhet til Strinda vgs, Blussuvold ungdomsskole og Berg barneskole.

Boligen er fordelt over tre etasjer, hvor arkitekttegnet andre etasje ble ferdigstilt i 2002 og fremstår som romslig og gjennomtenkt med særs hensiktsmessige og fleksible planløsninger. Videre inneholder boligen 6 romslige soverom, to stuer, to bad, samt gode lagringsmuligheter i flere boder. Her er det gode muligheter til å utforme et innholdsrikt familiehjem etter egne behov.

Tomten er pent opparbeidet med prydbusker, blomster, bærbusker, frukttre og syrinhekker som skaper en hyggelig og privat atmosfære. Innkjørselen er gruslagt, og eiendommen har garasje og flere biloppstillingsplasser. Hagearealet er romslig og tilrettelagt for både lek og rekreasjon. I hagen er det en romslig terrasse med svært gode solforhold som egner seg utmerket for både avslapning, utendørs måltider og sosiale sammenkomster. I tillegg finnes en praktisk hagebod/uthus som gir gode lagringsmuligheter.

Entréen er romslig og herifra er det adkomst til kjøkken, stue og en garderobebod med gode lagringsmuligheter. Garderobeboden er målt til 11 kvm som gir gode muligheter for etablering av garderobeløsninger for oppbevaring av yttertøy og sko.

Stuen måler hele 43,5 kvm og oppleves som luftig og innbydende, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Stuen har rikelig rom for stor sofakrok, mediemøblement og annen ønsket innredning. I den åpne planløsningen kan man fritt utforme stue, spisestue og kjøkken etter egne behov.

Mellom stue og kjøkken er det etablert en hyggelig spiseplass. Her er det god plass til å samle familie og venner, og herifra er det også utgang til hagen. En peisovn i overgangen mellom rommene bidrar til god varme på kjølige dager.

Kjøkkenet er praktisk utformet og velholdt, og har rikelig med både skap- og benkeplass. Planløsningen gir god kontakt med spiseplassen som gir en sosial atmosfære.

I denne etasjen finner man også to romslige soverom på henholdsvis 8,5 kvm og 12 kvm. Rommene har god plass til seng, nattbord, har innebygde garderober med mye plass, og oppleves som lyse og trivelige.

Baderommet er flislagt på gulv og vegger, og er utstyrt med gulvvarme. Rommet er romslig og innredet med servant, toalett og dusjhjørne.









I boligens andre etasjer finner man en ekstra stue, fire gode soverom samt et baderom. Etasjen byr på flott utsikt i flere retninger, blant annet mot Trondheimsfjorden, Fosenalpene, Kvilhaugen, Byåsen og Tyholttårnet.

Stuen i denne etasjen får godt med naturlig lys fra store takvinduer, og fungerer som et behagelig oppholdsrom med fleksible innredningsmuligheter. Fra stuen har man tilgang til et kaldloft hvor det er lagt gulv som gir rikelig med lagringsplass.

Soverommene er på henholdsvis 9 kvm, 9 kvm, 11 kvm og 15,5 kvm, og har god fleksibilitet med tanke på bruk og innredning. Ett av soverommene brukes i dag til kontor. Det største av soverommene har direkte adkomst til baderommet via en kort passasje med innebygde garderober.

Baderommet er romslig og har flislagt gulv og vegger og behagelig gulvvarme. Videre er baderommet innredet med to servanter, toalett og dusjhjørne. Fra takvinduene har man også flott utsikt mot Tyholttårnet.

Kjelleretasjen består av et rom innredet som kjellerstue, vaskerom, gang samt rikelig med bodplass. Rommet som er innredet som kjellerstue er utstyrt med peisovn, som bidrar til en lun og komfortabel atmosfære.

Areal
Hovedbygg

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 114 kvm
Total BRA: 114 kvm

1. etasje
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 23 kvm
Total BRA: 143 kvm

2. etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 68 kvm

Utvendig bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm

Garasje og utvendig bod er benevnt som BRA-e.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.





Standard
Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt 4 stk. TG3, 17 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Rom under terreng: det er påvist fukt i oppforet gulv til rom benevnt som kjellerstue.
- Vinduer og terrassedør (kjeller og 1. etasje): terrassedør tar i karm og har utvendig slitasje, soveromsvindu og vindu i rom benevnt som kjellerstue er punktert, og enkelte vinduer tar i karm.
- Yttervegger: påviste råteskader og behov for tiltak.
- Bad 2. etasje: tidligere vannlekkasje ved sluk, lokale utbedringer av tettesjikt med usikker funksjon samt høy alder på badets opprinnelige membran.

Boligen har fått følgende TG2:
- Drenering: indikasjoner på fukt i kjeller, terrengforhold og oversteget halvparten av forventet brukstid.
- Grunnmur og fundament: det registreres sprekk i innvendig grunnmur ved pipe i vaskekjeller og en horisontal sprekk i kjellerbod.
- Vinduer 2. etasje: enkelte vinduer tar i karm, det er registrert kondensmerker i foringer og karmer, samt avskalling på utvendig beslag ved vindu i gavlvegg.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): påviste fuktmerker rundt pipe og behov for ytterligere undersøkelser.
- Taktekking (hoveddel): det registreres stedvis noe mose på taket samt at ytterligere undersøkelser av utvendig beslag rundt pipe anbefales.
- Etasjeskille og gulv på grunn: det registreres skjevheter på ca. 15 mm ved 1. etasje.
- Ildsted/Skorstein: det registreres at sotluker er fulle og det er behov for feiing.
- Kjøkken 1. etasje (overflater og innredning): slitte overflater og noen skjevheter i kjøkkenskap.
- Trapp til 2. etasje: slitte overflater til trapp og vedlikehold er påregnelig.
- Kjellertrapp: Åpninger i rekkverket er over 10 cm og trappen mangler håndløper langs veggen.
- Avløpsrør: oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
- Vannledninger: oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
- Varmtvannsbereder: berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.
- Bad 1. etasje (membran, tettesjikt og sluk): oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
- Bad 1. etasje (overflater): manglende oppbrett av membran ved terskel og usikker vannavledning til sluk.
- Vaskekjeller: manglende vanntett sjikt, fritt eksponerte murflater med fuktindikasjoner samt rommets alder og avvik fra dagens krav til våtrom.
- Garasje: slitasje og alder på taktekking, renner og beslag, lukket takkonstruksjon uten lufting samt begrenset kontroll av utvendige konstruksjoner.

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

Oppvarming
Elektrisk og ved.

Info strømforbruk
Selger opplyser at årlig strømforbruk er om lag 15 000 kWh.

Boligen er ikke tilknyttet strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende:
- Utvendig hovedvannledning ble skiftet i 2018.
- Det ble utført lokal tetting rundt sluk på bad i 2. etasje i 2021, utført av murerfirma, som følge av tidligere vannlekkasje.
- Uthus og terrasse ble etablert i 2005.
- 2. etasje ble påbygget i 1999-2002, og hele etasjen er fra dette året.
- Utvendig kledning ble skiftet i 1999.
- Taktekking er fra 1999. Taktekking til garasje er av ukjent alder.
- Renner og nedløp ble etablert i 1999 i forbindelse med ny taktekking.
- Boligens bad er fra 1999.
- Det ble etablert mekanisk avtrekksmotor tilkoblet bad på loft i 1999.
- Vannledninger av rør i rør ble etablert i 1999.
- Kjøkken i 1. etasje er fra 1996.



GODE VINDUSFLATER FRA
FLERE SIDER GIR EN LYS
OG LUFTIG ATMOSFÆRE


C.BECHSTEIN

KJØKKEN, SPISESTUE OG STUE DANNER DET SOSIALE MIDTPUNKTET I HUSET







KJØKKENET HAR RIKELIG SKAP- OG BENKEPLASS MED FRONTER I BJØRK HELTRE


Miele


KAFFE

BADEROMMET I 1. ETASJE
ER FLISLAGT OG HAR
ROMSLIG DUSJHJØRNE

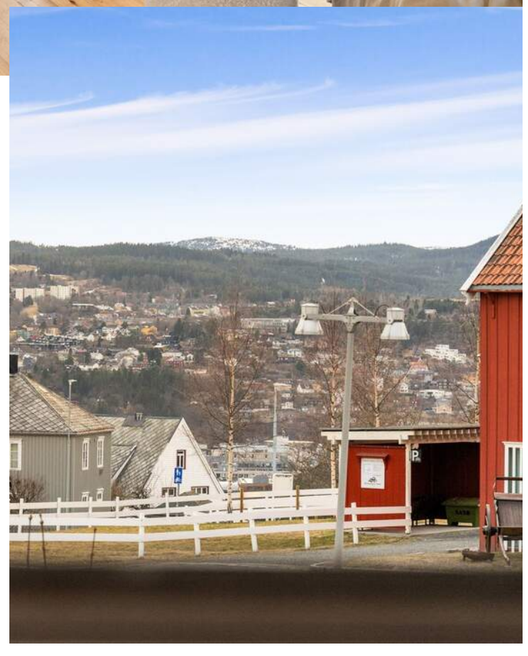
HOVEDSOVEROMMET I
1. ETASJE HAR ET ROMSLIG
GARDEROBEROM

2. ETASJE, FERDIGSTILT I 2002, HAR EN LYS OG LUFTIG LOFTSTUE

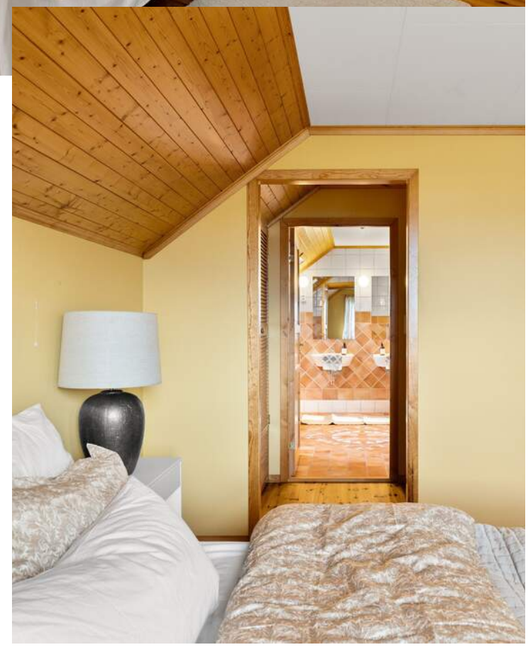




LOFTSTUEN HAR NYDELIG UTSIKT MOT KVILHAUGEN OG TILKNYTNING TIL SOVEROM, ARBEIDSROM OG BADEROMMET.







HOVEDSOVEROMMET I 2. ETASJE HAR DIREKTE ADGANG TIL BADET VIA PASSASJE MED INNEBYGD GARDEROBE





KONTOR/SOVEROM HAR VAKKER UTSIKT MOT TRONDHEIMSFJORDEN OG FOSENALPENE

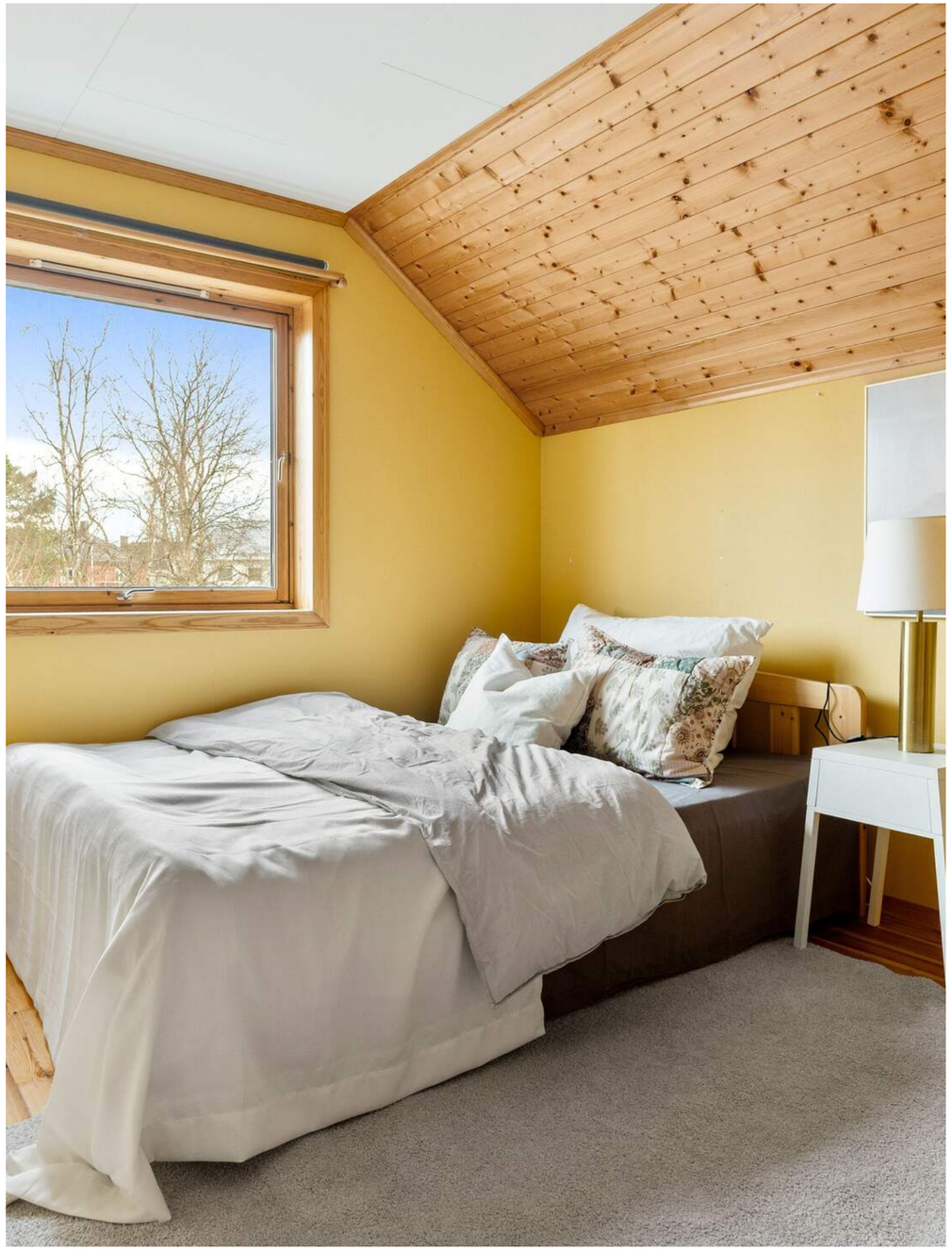








ØVRIGE SOVEROM I 2. ETASJE HAR GOD STØRRELSE OG INNEBYGDE GARDEROBESKAP




TINTIN

PLANTEGNINGER

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Kong Inges gate 40

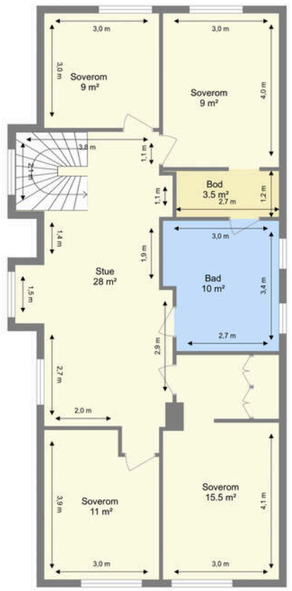
1. Etasje



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.

Kong Inges gate 40

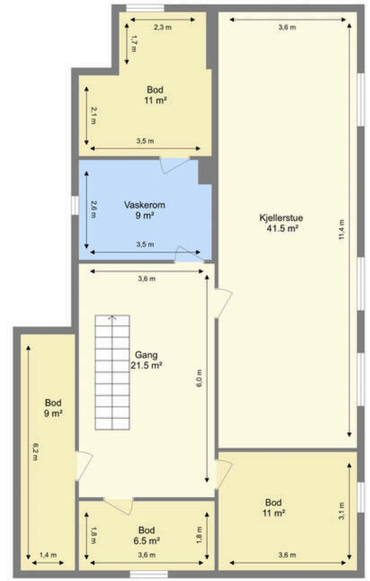
2. Etasje



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

Kong Inges gate 40

Kjeller



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er endret for skatteåret 2026. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Formuesverdi primær
Formuesverdi som primærbolig er kr. 2 101 076,- for 2024

Formuesverdi sekundær
Formuesverdi som sekundærbolig er kr. 8 404 303,- 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
Kommunale avgifter er stipulert til kr. 28.000,- for 2025.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc. Selger har oppgitt følgende:

Strømforbruk og andre fyringskilder:
- Årlig strømforbruk: ca. 15 000 kWh
- Årlig kostnad andre fyringskilder: ca. kr. 5 000,-

Bygningsforsikring;
- Leverandør: Fremtind
- Årlig kostnad: ca. kr. 16 000,-

Boligalarm:
- Leverandør: Verisure
- Månedlig kostnad: kr. 900,-

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

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at dagens bruk av boligen ikke er i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er etablert kjellerstue på bodareal i kjeller. Videre er det etablert bod i areal benevnt som ikke utgravd i kjeller. Terrasse på bakside av boligen er ikke benevnt i byggesaken. Et soverom i 2. etasje er godkjent som arbeidsrom, noe som i utgangspunktet ikke er et søknads pliktig tiltak.

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjellerstue og vinduer har begrenset størrelse i forhold til krav til dagslys.

Boligen er tilknyttet fiber fra både Telia og Telenor (blir installert i 2026), noe som gir gode valgmuligheter for bredbånd og TV. Det er også installert alarmsystem fra Verisure med røykvarslere, dørsensorer, kamera og komfyrvakt.

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 samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger godkjent tillatelse om å ta i bruk eneboligen datert 25.09.1962. Det foreligger også ferdigattest for påbygging av loft datert 16.07.2002. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0894/98, igangsettingstillatelse i ett trinn, enkle tiltak.

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

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

5001/58/344:
11.08.1975 - Dokumentnr: 11551 - Bestemmelse om gjerde, bebyggelse, vann/kloakkledning, vedlikehold med flere bestemmelser
Eiendommen har gjerdeplikt mot nabo og veg, og tomten skal ikke bebygges med større hus enn enebolig. Videre går det vann og kloakkledninger over eiendommen som også betjener andre eiendommer. Eierne som har tilknytning til ledningene har felles ansvar for vedlikehold og kostnader og forplikter seg å yte eieren av Kvilhaugveien 7 full erstatning for skader.
Det foreligger også rett for tilknytning til ledningsnettet for tilgrensede eiendom Kvilhaugen, gnr. 58, bnr. 3.

19.06.1962 - Dokumentnr: 303417 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:58 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 178938 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:58 Bnr:344

Kopi av de tinglyste servituttene kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område uten detaljregulering, men er omfattet av bebyggelsesplan etter eldre PBL med planid r0010a Kvilhaugen, stadfestet 17.11.1958. Eiendommen er videre omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området ligger innenfor byggesone 3. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Relaterte reguleringsplaner:

- r20210018 - Øvre del av Blusuvollsbakken og Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Kong Inges gate - Harald Bothners veg.
Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av en hovedrute for sykkel samt fortau på en strekning som starter ved toppen av Blusuvollsbakken og fortsetter i Sigurd Jorsalfars veg fram til Harald Bothners veg, for tilkobling til sykkelveg med fortau ved Strinda videregående skole.

Tiltaket innebærer regulering av sykkelveg med fortau der det i dag er gang- og sykkelveg mellom Nordahl Bruns veg og Kong Inges gate, og sykkelkryssing over Kong Inges gate er planlagt med tanke på prioritet for syklende. Mellom Kong Inges gate og Blusuvoll Allé stenges kjørevegen og det etableres sykkelveg med fortau. Kjørevegen mellom Blusuvoll Allé og Paul Fjermstads veg reguleres til envegskjøringi retning øst. Mellom Paul Fjermstads veg og Harald Bothners veg reguleres sykkelveg og strekningen er planlagt envegsregulert i retning øst. Videre vil innkjøringen til Kvilhaugen Gård bli flyttet nærmere Kong Inges gate 40. (Se vedlegg). I tillegg omfatter planen midlertidig anleggsbelte for å kunne realisere tiltak. Planen er i samsvar med gjeldende kommuneplan og ble vedtatt av bystyret i Trondheim. Konferer megler for ytterligere informasjon.

- r20220048 - Otto Nielsens veg 2 og 2B.
NRKs eiendom med bebyggelse på Tyholt er lite egnet for en moderne mediebedrift, og NRK har vedtatt å flytte fra lokalene på Tyholt. NRK ønsker derfor å avklare ny bruk av eiendommen gjennom detaljregulering. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av eiendommene til boligformål, i tillegg til barnehage og en mindre andel utadrettet virksomhet.

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
11 950 000,00 (Prisantydning)

_____
11 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
298 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
299 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
317 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
12 249 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
12 267 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Astrid Renner Lægreid

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 5 900,-, kredittkostnad kr. 3 000,-, visninger kr. 2 950,-, overtagelse kr. 2 000,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,-, markedsføringspakke kr. 21 900,- og gebyr elektronisk signering kr. 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 12 258,-. Utleggene omfatter tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring, gebyr restansesjekk kommunale avgifter, boligfotograf og kommunale opplysninger.

Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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 samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Kong Inges gate 40, 7052 TRONDHEIM 10 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kong Inges gate 40	Kong Inges gate 40	

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?

1996

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.

Eg har budd i Kong Inges gate 40 sidan 1996

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Lægreid, Astrid Renner

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sluket i dusjen på badet i andre etasje var ikkje forskriftsmessig tetta i overkant. Dette førte til ein mindre vasslekkasje i 2021. Sluket vart reparert av fagfolk og vass-skade reparert og kontrollert i etterkant (Recover utførte skaderapport og kontroll; måling viste at all fukt frå vasslekkasjen var tørka).Reparasjon var dekt av forsikring.

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**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

reparasjon av tetting i overkant av sluk i dusjen på bad 2. etg. som nemnd ovanfor; ALL-RØR rekvirerte murar-firma for deler av arbeidet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ALL-RØR

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

det er registrert fukt i fleire av romma i kjellaren; eg viser til tilstandsrrapport for huset, levert av Espen Sivertsen, Supertakst

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ekstern kontroll 2022 (tilsynsrapport - saks nr. 301470) viste nokre forhold (mellom anna stikk-kontaktar som hadde lausna frå veggen) som vart utbetra og innrapportert av elektrikar Svein Arne Maastad, Elmast Elektro. Utbetringane er godkjent

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**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbetring av stikk-kontaktar

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elmast Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

lekkasje i vassrør inn til huset, 2018

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Graving og nytt vassrøyr

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ALL-RØR

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er tomt og fjerna/sanert for ca 15 år sidan

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

1999

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2. etasje og nytt tak oppført. 1999. Huset hadde berre 1 etg før dette. Alle byggeplanar og godkjenningar foreligg hos kommunen. Byggfirma Kåsbøll rekvirerte fagfolk frå godkjente firma innan rørlegging, murararbeid og elektrisk anlegg

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kåsbøll

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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 31095071

Kong Inges gate 40
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1962
BRA: 351 m^2
BRA-i: 328 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	17	4	0

Supertakst
GNR: 58 BNR: 344
Espen Sivertsen
Takst-Forum Trøndelag AS
espen@tft.no
99244251
Kong Inges gate 40
7052 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35168

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Rom under terreng
- Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør (kjeller og 1. etasje)
- Yttervegger
- Våtrom: Bad 2.etasje:
  - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Vinduer og dører: Vinduer 2.etasje
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Taktekking: Hoveddel
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken: 1. etasje :
  - Overflater og innredning
- Trapp: Trapp til 2.etasje
- Trapp: Kjellertrapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad 1. etasje:
  - Membran, tettesjikt og sluk
  - Overflater
- Øvrig: Vaskekjeller
- Øvrig: Garasje

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens plan avviker i forhold til mottatte bygningstegninger da det er etablert kjellerstue på bodareal i kjeller. Videre er det etablert bod i areal benevnt som ikke utgravd i kjeller.

Terrasse på bakside av boligen er ikke benevnt i byggesaken. Et soverom i 2. etasje er godkjent som arbeidsrom, noe som i utgangspunktet ikke er søknads pliktig tiltak.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjellerstue og vinduer har begrenset størrelse i forhold til krav til dagslys.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2025

Rapportdato
14.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Astrid Lægreid**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Espen Sivertsen**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Telefon: **99244251**
Epost: **espen@tft.no**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Kong Inges gate 40, 7052 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **58** Bruksnr: **344** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1962** - Webmatrikkel
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
Grunnmuren er oppført i betongstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående samt liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein samt metalplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1999	Selger opplyser at 2.etasje ble påbygget i 1999 og hele 2.etasje er fra 1999.	Nei
1999	Selger opplyser at utvendig kledning ble skiftet i 1999.	Nei
1999	Taktekking er fra 1999, taktekking til garasje er av ukjent alder.	Nei
1999	Renner og nedløp ble etablert i forbindelse med ny taktekking.	Nei
2005	Selger opplyser at uthus og terrasse ble etablert i 2005.	Nei
1999	Boligens bad er fra 1999. Selger opplyser om vannlekkasje fra bad i 2.etasje, som opplyses skyldtes utettheter rundt sluk på grunn av manglende tettesjikt i overgang sluk. Selger opplyser at det ble utført lokal tetting rundt sluk i 2021, utført av murerfirma.	Nei
1996	Kjøkken i 1.etasje er fra 1996.	Nei
2018	Selger opplyser at utvendig hovedvannledning ble skiftet i 2018.	Nei
1999	Det ble etablert mekanisk avtrekksmotor tilkoblet bad på loft.	Nei
1999	Vannledninger av rør i rør ble etablert i 1999.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	351	328	23	0	68
Utvendig bod	19	0	19	0	0
Totalt m²	**370**	**328**	**42**	**0**	**68**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	114	114	0	0	0
1. etasje	143	120	23	0	68
2. etasje	94	94	0	0	0
Totalt m²	**351**	**328**	**23**	**0**	**68**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	114	73	41	Gang, vaskerom og kjellerstue.	4 boder.
1. etasje	143	107	36	Gang, kjøkken, stue, 2 soverom og bad.	Bod og garasje.
2. etasje	94	90	4	Stue, bad og 4 soverom.	Bod.
Totalt m²	**351**	**270**	**81**		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	19	0	19	0	0
Totalt m²	**19**	**0**	**19**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Garasje og utvendig bod er benevnt som BRA-e.

Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at det på grunn av vegetasjon mot grunnmurer, ble ikke terrengforhold tilstrekkelig kontrollert. Men terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og deler av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Med bakgrunn i alder kan det likevel ikke utelukkes redusert funksjon på drenering.

Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

TG2 er satt med bakgrunn i påviste forhold i kjeller, terrengforhold og oversteget halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder anbefales det etablert ny drenering med fuktsikring til boligen. I den forbindelse anbefales etablert fall på terreng fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Det registreres sprekk i innvending grunnmur ved pipe i vaskekjeller og en horisontal sprekk i kjellerbod (under bod i 1. etasje).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Som en konsekvens av dette registreres det mineralutslag (salt/kalkutslag) samt fuktindikasjoner i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Med bakgrunn i alder kan det ikke utelukkes redusert funksjon på drenering.

Det ble foretatt hulltaking i gulv og vegg til rom benevnt som kjellerstue. Det registreres i den forbindelse at påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Noe som til opplysning ikke var uvanlige på 80- tallet. Men dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Ved hulltaking ble det registrert fuktmålinger i gulv som viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Det registreres også synlig fukt i oppforet gulv.

TG3 er satt med bakgrunn i påvist fukt i oppforet gulv til rom benevnt som kjellerstue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at oppforet gulv og utforet vegger til rom benevnt som kjellerstue rives og at kjeller forblir en grovkjeller. I forbindelse med dette anbefales ytterligere undersøkelser av skjulte konstruksjoner for å kartlegge omfang.

Ved eventuell innredning av kjeller bør det etableres ny drenering samtidig som at påregnelig fukt opptrekk fra grunn hensyntas ved eventuell innredning.

Utbedringskostander er ca kostnader for riving av utforede vegger og oppforet gulv.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting: Plattinger

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Utover normal slitasje ble ingen skader registrert. Det gjøres oppmerksom på at fundament ikke ble kontrollert.

6.5 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør (kjeller og 1. etasje)

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags, og koblet glass .

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer i 1.etasje er datostemplet 1999 og 1982. Vinduer med komblet glass er fra byggeåret.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Det registreres at terrassedør tar i karm og er følgelig slitt utvendig, det registreres at soveromsvindu samt et vindu til rom benevnt som kjellerstue er punktert. Videre registreres det at enkelte vinduer tar i karm. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Med bakgrunn i alder og slitasje vil utskiftninger være påregnelig.

TG3 er satt på terrassedør og punkterte vinduer med behov for utskiftninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Utskifting av terrassdør må påregnes.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.6 Vinduer og dører: Vinduer 2.etasje

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i 2.etasje er fra 1999.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det registreres at enkelte vinduer tar i karm og det ble registrert kondensmerker i foringer samt karm til enkelte vinduer. Videre registreres det avskalling utvendig beslag til vindu ved gavlvegg.	
Med bakgrunn i registrerte forhold vil enkelte justeringer samt vedlikehold være påregnelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig vedlikehold og tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	**TG-3**
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Ved terrassedør og liggende kledning registreres det råteskader og svertesopp i maling. Videre registreres det behov for vedlikehold av utvendige fasader.	
Kledningen til garasje er ikke luftet. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
TG3 er satt på påviste råteskader og behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I forbindelse med utbedring av råteskader anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner. Vedlikehold og ettermontering av musetetting anbefales.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
Det regisseres lokal skade i undertak ved pipe og fuktmerker i dette området. Det ble ikke registrert noen fuktverdier i området og påviste forhold kan blant annet skyldes tidligere inndriv samt kondensering. Selger opplyser det var problemer med fukt under byggeperioden i 1999 og at det er en mulighet for at påviste forhold kan skyldes fra når taket var åpent under påbygging. Utover forhold rundt pipe ble ingen skader registrert på synlige deler av undertak.	
Deler av yakkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
TG2 er satt med bakgrunn i påviste fuktmerker rundt pipe og behov for ytterligere undersøkelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av tetting rundt pipe anbefales og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.9 Renner og nedløp: Hoveddel

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner samt nedløp er fra 1999.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**
Utover normal slitasje ble ingen tegn til skader registrert. Til opplysning er renner og nedløp til garasje vurdert under punkt «Garasje».	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**
Ingen tegn til skader ble registrert utvendige overflater. For å kartlegge tilstand i skjulte konstruksjoner må det foretas ytterligere undersøkelser.	

6.11 Taktekking: Hoveddel

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekking ble skiftet i 1999.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Som nevnt ble det registrert fuktmerker i undertak ved pipe på loft og ytterligere undersøkelser av utvendig pipebeslag anbefales. Taktekking til garasje og bod er vurdert under punkt «Garasje».	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fjerning av mose og ytterligere undersøkelser av utvendig beslag rundt pipe anbefales.	

6.12 Utstyr på tak

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

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Det ble registreres skjevheter på ca 15mm ved 1.etasje. Skjevheter i gulv er likevel ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-2**

Selger opplyser pipe ble forlenget i forbindelse med påbygg. Ved inspeksjon i sotluker registreres at disse er fulle og det er behov for feiing.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i delvis eldre pipe og påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.15 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

Kjøkken har slitte overflater og noen skjevheter i kjøkkenskap. Utover dette ble ingen skader registrert.

TG2 er satt med bakgrunn i slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fungerer som tiltenkt, men med bakgrunn i slitasjegrad vil tiltak være påregnelig for å oppnå dagens forventning til standard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.16 Lovlighet / HMS

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

Dagens plan avviker i forhold til mottatte bygningstegninger da det er etablert kjellerstue på bodareal i kjeller. Videre er det etablert bod i areal benevnt som ikke utgravd i kjeller.

Terrasse på bakside av boligen er ikke benevnt i byggesaken. Et soverom i 2. etasje er godkjent som arbeidsrom, noe som i utgangspunktet ikke er søknads pliktig 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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjellerstue og vinduer har begrenset størrelse i forhold til krav til dagslys.

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

6.17 Trapp: Trapp til 2.etasje

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	**TG-2**

Det registrere slitte overflater til trapp og vedlikehold er påregnelig.

TG2 er satt med bakgrunn i slittasjegrad til trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og tiltak rundt overflater til trapp må påregnes.

6.18 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført lokale utskiftninger i forbindelse med oppgradering av bad. Utover dette er opplegg av soil fra byggeåret.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Videre gjøres det oppmerksom på at opplegg fra 1999 har oversteget halvparten av forventet brukstid.	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Stakeluke er etablert i kjeller.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser rør i rør ble etablert i forbindelse med nye bad i 1999. Vannrør av kobberrør er av eldre/ ukjent dato.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Videre gjøres det oppmerksom på at opplegg med rør i rør har oversteget halvparten av forventet brukstid.	
Det registreres stedvis rust i skrue til stoppekran ved hovedinntak, utover dette ble ingen tegn til lekkasjer registrert på befaringsdagen.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av eldre kobberrør og jevnlig tilsyn av vannrør anbefales.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er gjennomført en elkontroll av Tenio datert 07. 11. 2022, med dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskekjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.24 Våtrom: Bad 2.etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Badet er fra 1999. Selger opplyser om vannlekkasje, som opplyses skyldtes utettheter rundt sluk på grunn av manglende tettesjikt i overgang sluk. Det opplyses at skadeselskap har kontrollert fukt og selger opplyser at det ble utført lokal tetting rundt sluk i 2021, utført av murerfirma. Det er foreligger skaderapport fra Recover.

Det gjøres oppmerksom på at lokale utbedringer av tettesjikt ikke er spesielt heldig da tetting i overgang eldre og ny membran kan være utfordrende.

Det er fuktmerker i innvendig himling under bad etter tidligere lekkasje. Det ble ikke registrert noen tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen, men med bakgrunn i lokale utbedringer av tettesjikt, kombinert med alder på opprinnelig tettesjikt kan det ikke gis noen garanti på at badet er tilstrekkelig tett. Med bakgrunn i kombinasjon av dette og alder vil en oppgradering være påregnelig.

Selger har etter befaring oversendt bilder av ny himling under bad og at det er etablert inspeksjonsluke, slik at areal kan holdes under tilsyn.

Anbefalte tiltak

For å sikre fremtidige lekkasjer fra bad vil en oppgradering være påregnelig.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 1999.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Ved en nivellering måles det fall mot sluk. Det er ikke etablert oppbrett på membran ved terskel og vannsikkerheten i dette området er ikke i varetatt. Videre gjøres det oppmerksom på at med bakgrunn i glassbyggerstein er det ikke sikkert eventuelt lekkasjevann ledes direkte til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

TG2 jeg satt med bakgrunn i overstegt halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og dusj.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

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**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Oljetank

Beskrivelse
Det er etablert en innebygget oljetank i kjeller. Selger opplyser at opprinnelig tank som var nedgravd på eiendommen ble fjernet. Selger mener at tank i kjeller er tømt, men dette er usikkert og ytterligere undersøkelser rundt dette anbefales. Videre opplyses det tanken er en kryssfiner tank.

6.27 Vaskekjeller

Beskrivelse
Vaskekjeller har ubehandlet overflater, mekanisk avtrekk og soilsluk.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Vaskerommet ikke har vanntett sjikt, noe som forøvrig ikke er vesentlig på grunn av fritt eksponerte murflater. Det gjøres likevel oppmerksom på at rommet ikke opprettholder dagens krav til våtrom og en oppgradering vil være påregnelig for å oppnå dagens krav til våtrom.

Som nevnt registreres det fuktindikasjoner og saltutslag i overflater. For videre omtale rundt dette henvises det til punkt «Rom under terreng».

TG2 er satt med bakgrunn i alder og fritt eksponerte flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering vil være påregnelig for å oppnå dagens krav til våtrom.

6.28 Garasje

Beskrivelse

Det er etablert en garasje som henger sammen med boligen. Garasje er av ukjent alder.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Taktekking og renner og beslag er følgelig slitt og bærer preg av alder. Videre gjøres det oppmerksom på at takkonstruksjon til garasje og bod er en lukket konstruksjon uten lufting. For å kartlegge tilstand i skjulte konstruksjoner anbefales ytterligere undersøkelser.

Det er etablert eternit plater i nedre del av garasje. Det gjøres oppmerksom disse platene inneholder asbest og ved sanering må materialene behandles deretter.

På grunn av vegetasjon mot utvendige konstruksjoner ble ikke alle konstruksjoner utvendig kontrollert.

TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasjegrad til taktekking, renner samt nedløp anbefales tiltak. I forbindelse med dette anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner.

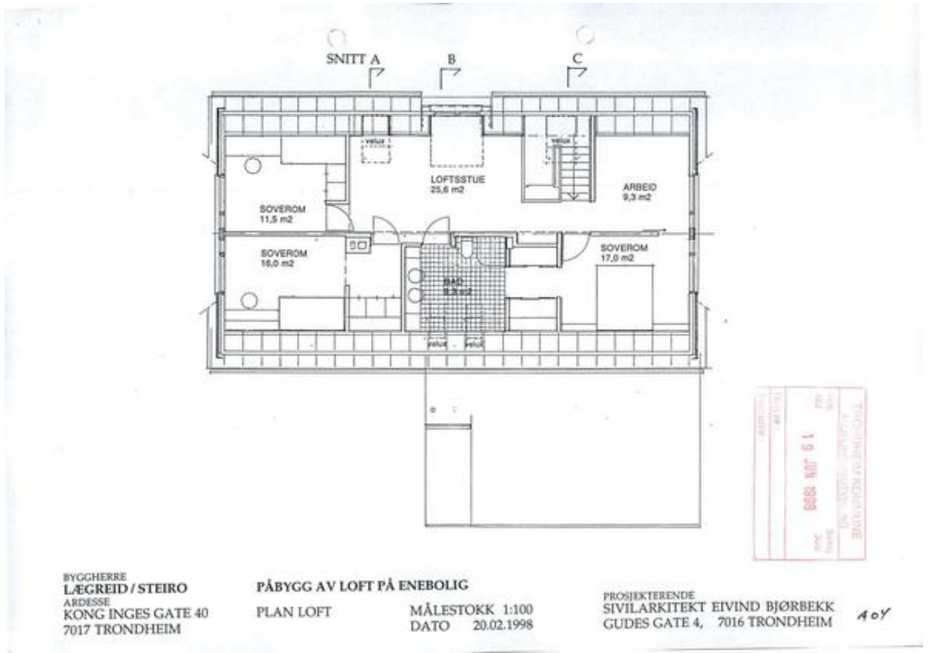
6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 344	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kong Inges gate 40 7052 TRONDHEIM			
	Annen info:				





BYGGHERRE
LÆGREID / STEIRO
ARDESSE
KONG INGES GATE 40
7017 TRONDHEIM

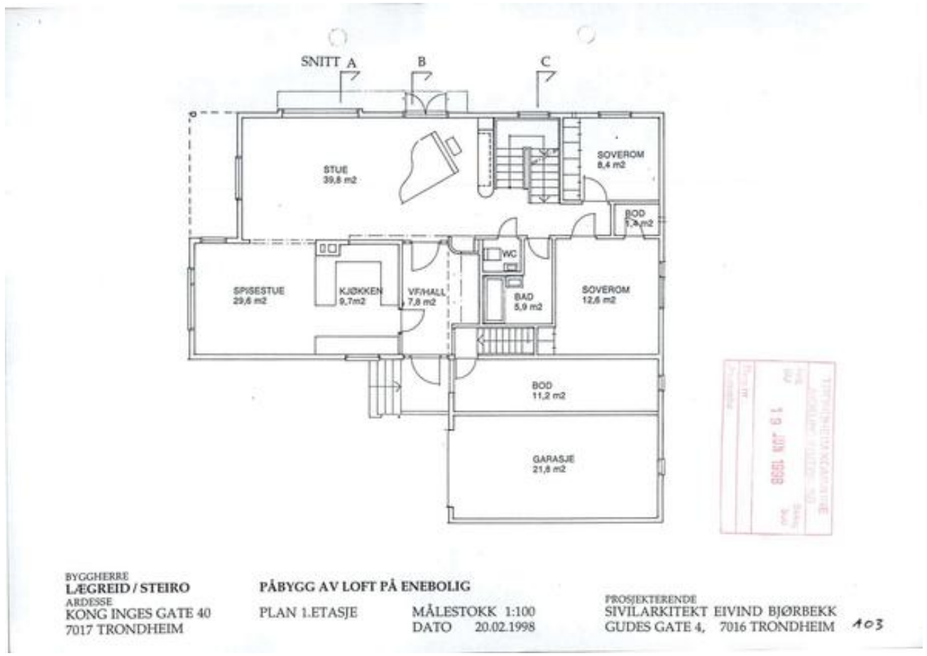
PÅBYGG AV LOFT PÅ ENEBOLIG

PLAN LOFT

MÅLESTOKK 1:100
DATO 20.02.1998

PROSJEKTERENDE
SIVILARKITEKT EIVIND BJØRBEKK
GUDES GATE 4, 7016 TRONDHEIM

A07



BYGGHERRE
LÆGREID / STEIRO
ARDESSE
KONG INGES GATE 40
7017 TRONDHEIM

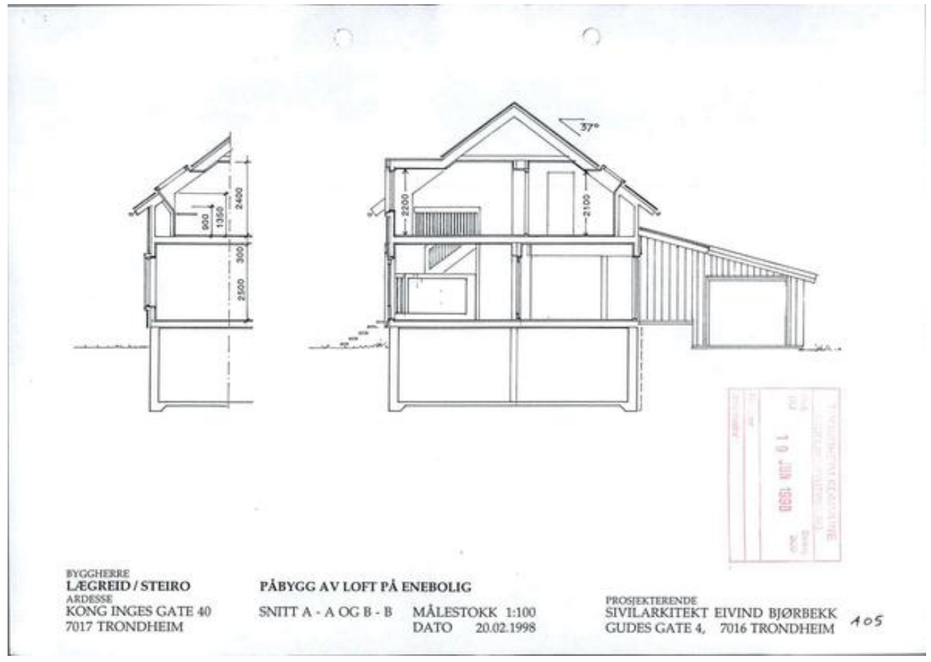
PÅBYGG AV LOFT PÅ ENEBOLIG

PLAN 1.ETASJE

MÅLESTOKK 1:100
DATO 20.02.1998

PROSJEKTERENDE
SIVILARKITEKT EIVIND BJØRBEKK
GUDES GATE 4, 7016 TRONDHEIM

A03



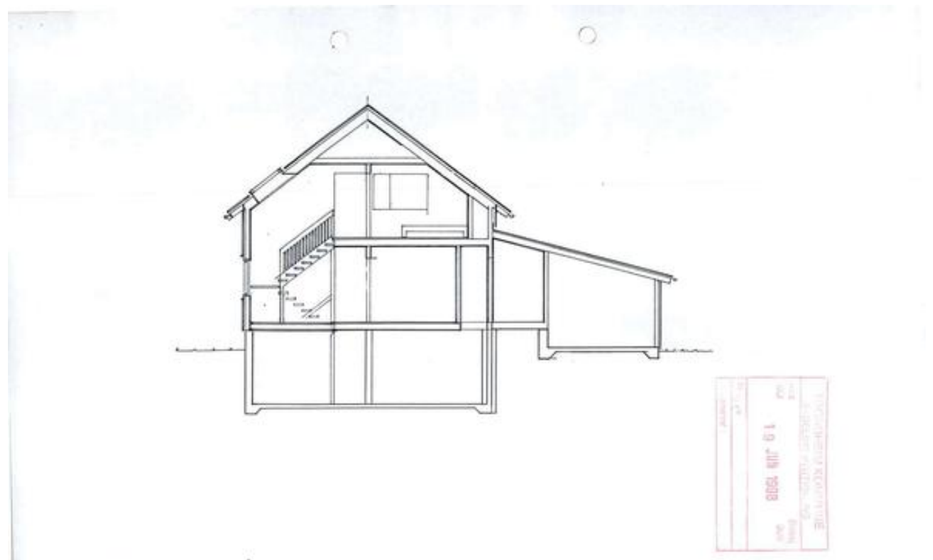
BYGGHERRE
LÆGREID / STEIRO
ARDESSE
KONG INGES GATE 40
7017 TRONDHEIM

PÅBYGG AV LOFT PÅ ENEBOLIG

SNITT A - A OG B - B
MÅLESTOKK 1:100
DATO 20.02.1998

PROSJEKTERENDE
SIVILARKITEKT EIVIND BJØRBEKK
GUDES GATE 4, 7016 TRONDHEIM

105



BYGGHERRE
LÆGREID / STEIRO
ARDESSE
KONG INGES GATE 40
7017 TRONDHEIM

PÅBYGG AV LOFT PÅ ENEBOLIG

SNITT C - C
MÅLESTOKK 1:100
DATO 20.02.1998

PROSJEKTERENDE
SIVILARKITEKT EIVIND BJØRBEKK
GUDES GATE 4, 7016 TRONDHEIM

106



BYGGHERRE
LÆGREID / STEIRO
ARDESSE
KONG INGES GATE 40
7017 TRONDHEIM

PÅBYGG AV LOFT PÅ ENEBOLIG

FASADE MOT VEST

MÅLESTOKK 1:100
DATO 20.02.1998

PROSJEKTERENDE
SIVILARKITEKT EIVIND BJØRBEKK
GUDES GATE 4, 7016 TRONDHEIM

107



BYGGHERRE
LÆGREID / STEIRO
ARDESSE
KONG INGES GATE 40
7017 TRONDHEIM

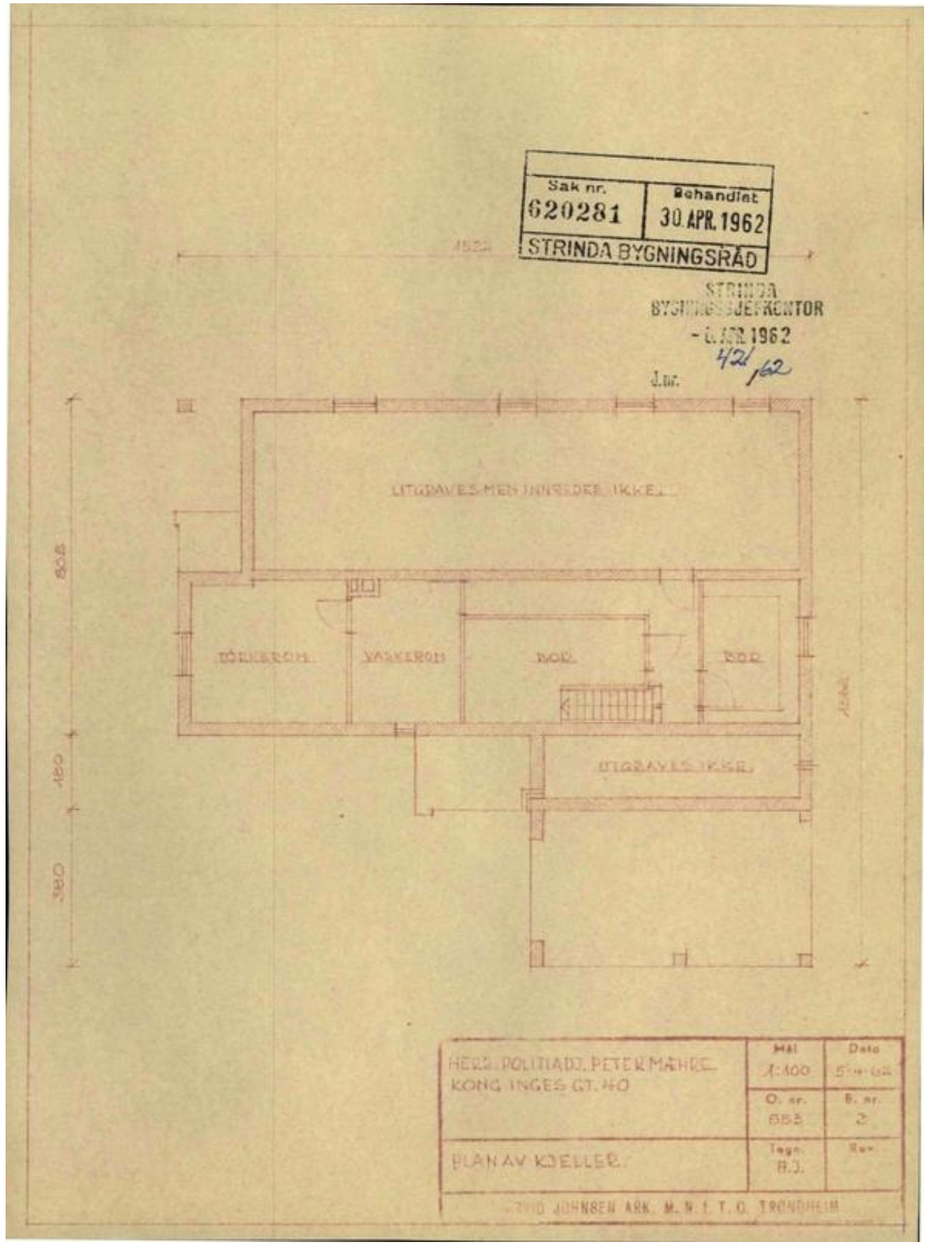
PÅBYGG AV LOFT PÅ ENEBOLIG

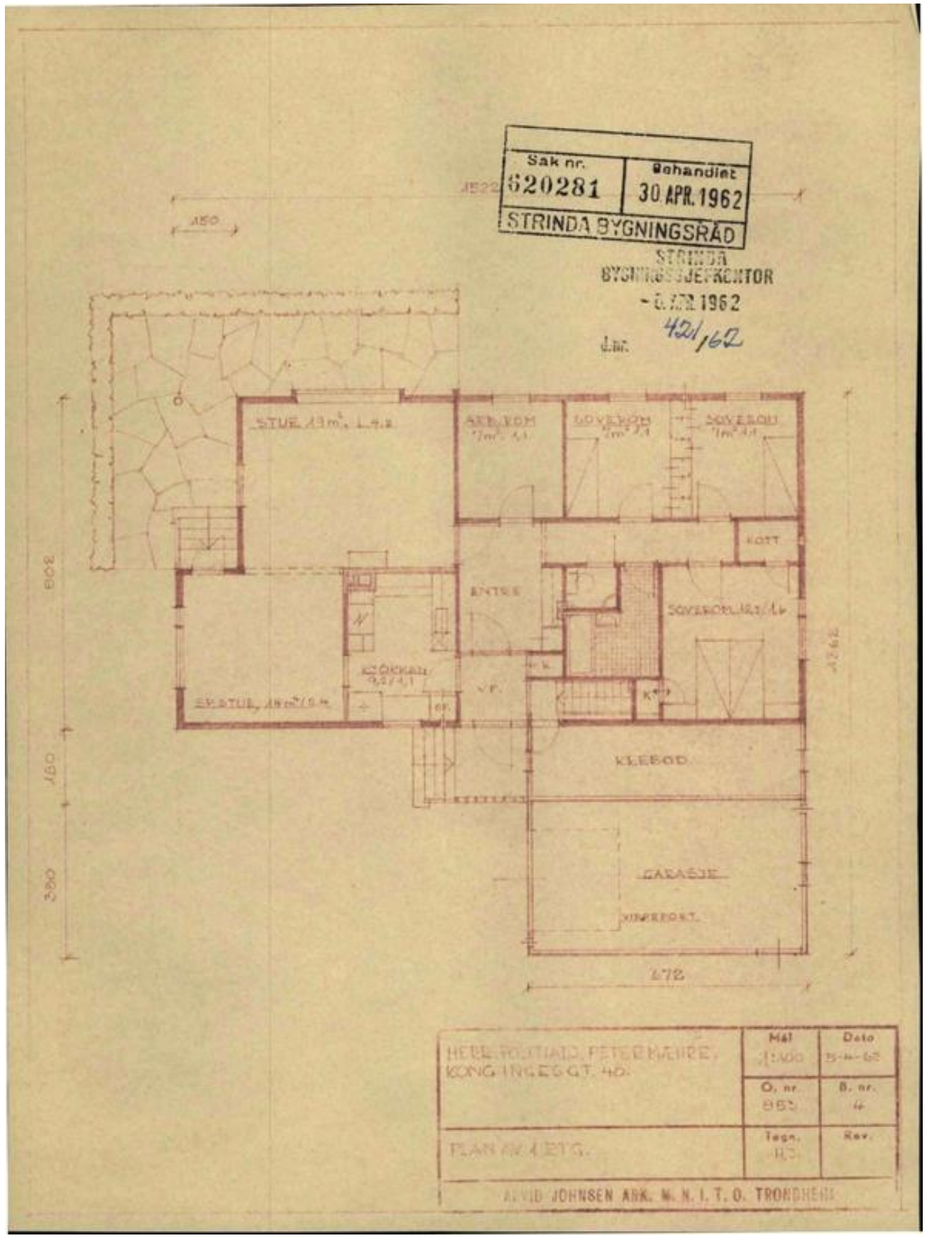
FASADE MOT SØR

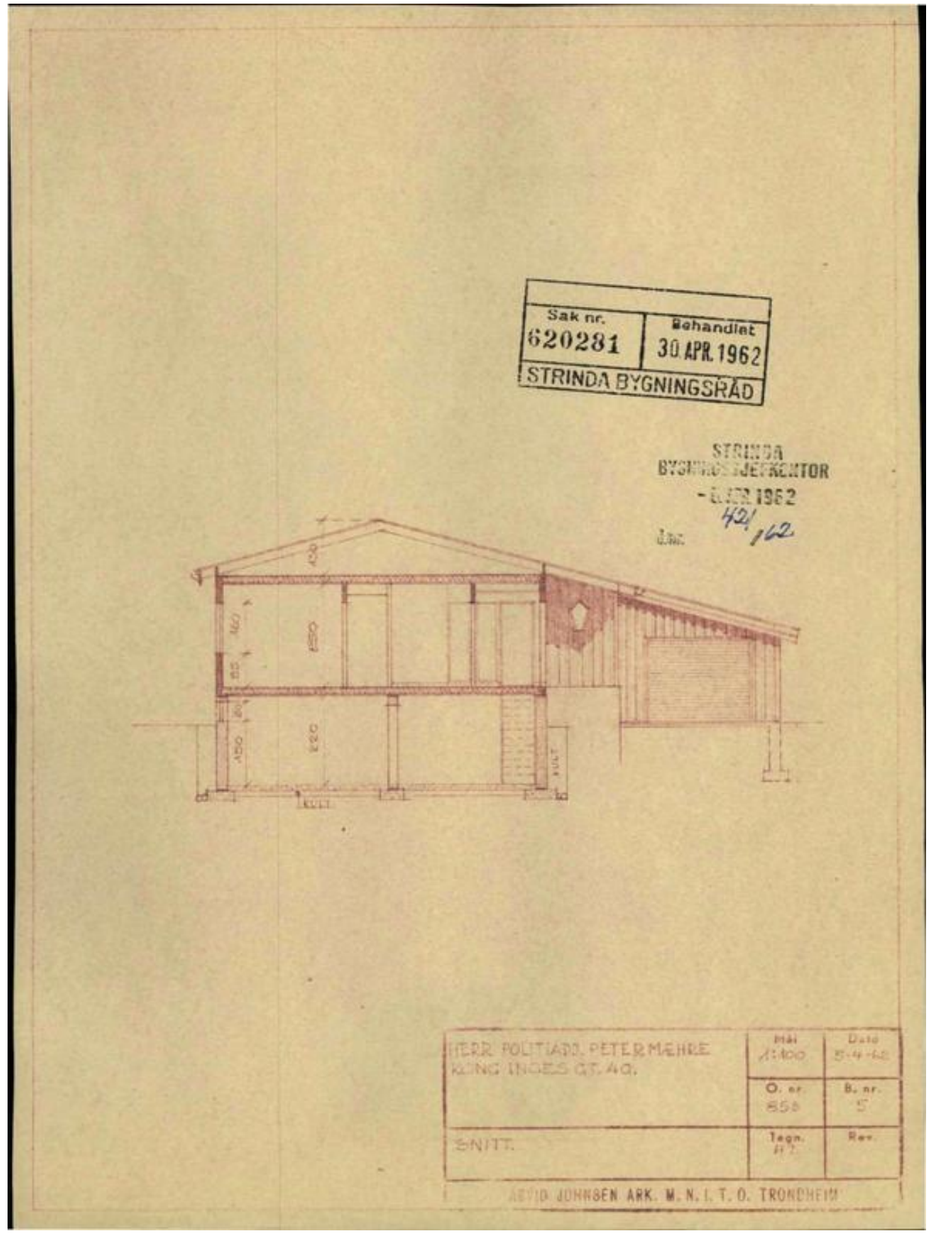
MÅLESTOKK 1:100
DATO 20.02.1998

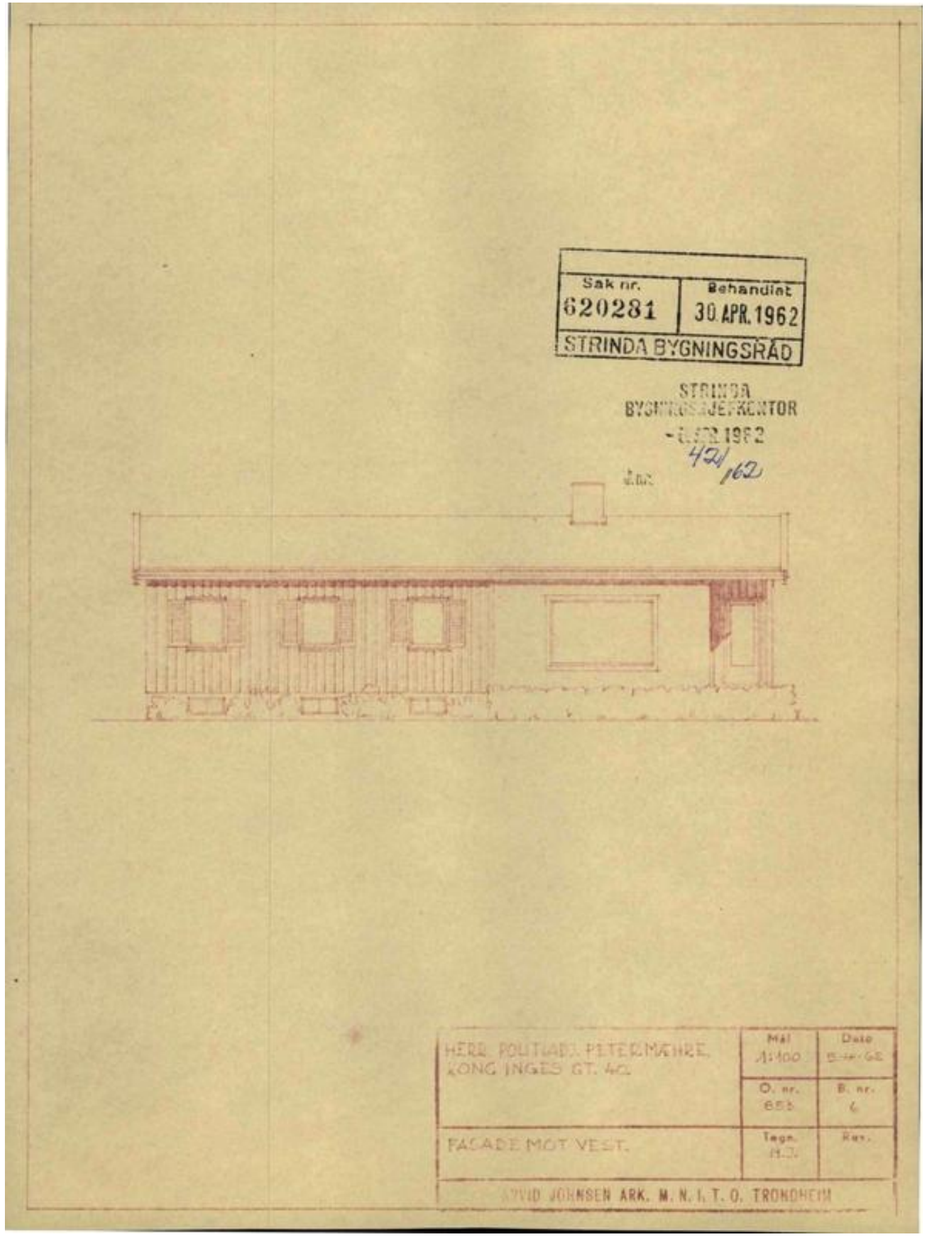
PROSJEKTERENDE
SIVILARKITEKT EIVIND BJØRBEKK
GUDES GATE 4, 7016 TRONDHEIM

A 10.


Sak nr.
620281
Behandlet
30. APR. 1962
STRINDA BYGNINGSRÅD
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
- 6. APR. 1962
J.nr.
421/62
UTGRAVES MEN INNREDES IKKE
TØRKEROM
VASKEROM
BOD
BOD
UTGRAVES IKKE
HERR. POLITIADJ. PETER MÆHRE.
KONG INGES GT. 40
Mål
1:100
Dato
5-4-62
O. nr.
883
B. nr.
2
PLAN AV KJELLER.
Tegn.
R.J.
Rev.
ARVID JOHNSEN ARK. M.N.I.T.O. TRONDHEIM


Sak nr.
620281
Behandlet
30. APR. 1962
STRINDA BYGNINGSRÅD
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
- 6. APR. 1962
J.nr.
421/62
STUE 23 m², L 4.2
SOVEROM
SOVEROM
KOTT
ENTRE
SOVEROM
KLEBOD
GARASJE
HERR. POLITIADJ. PETER MÆHRE.
KONG INGES GT. 40.
Mål
1:100
Dato
5-4-62
O. nr.
883
B. nr.
4
PLAN AV 1 ETG.
Tegn.
R.J.
Rev.
ARVID JOHNSEN ARK. M.N.I.T.O. TRONDHEIM


Sak nr.
620281
Behandlet
30 APR. 1962
STRINDA BYGNINGSRÅD
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
421/62
HERR POLITIADJ. PETER MÆHRE
KONG INGES GT. 40.
Mål
1:100
O. nr.
858
B. nr.
5
SNITT.
Tegn.
Rev.
ARVID JOHNSEN ARK. M.N.I.T.O. TRONDHEIM


Sak nr.
620281
Behandlet
30 APR. 1962
STRINDA BYGNINGSRÅD
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
421/62
HERR POLITIADJ. PETER MÆHRE
KONG INGES GT. 40.
Mål
1:100
O. nr.
858
B. nr.
6
FASADE MOT VEST.
Tegn.
Rev.
ARVID JOHNSEN ARK. M.N.I.T.O. TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Kaasbøll og Aune AS
Postboks 6192 Sluppen
N-7435 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mette Abelseth Putz	98/14399 oppgis ved alle henv.		16.07.2002

KONG INGES GATE 40, ANMODNING OM FERDIGATTEST - PÅBYGGING AV LOFT

Byggested:	**KONG INGES GATE 40**	Gnr.:	Bnr.: 58/344
Bygningsnummer:			
Ansvarlig søker:	**Siv. ark. Eivind Bjørbekk**		
Tiltakshaver:	**Astrid Lægran og Finn Dag Steiro**		
Tiltakets art:	**PÅBYGG**		
Bygningstype:	**BOLIG**		

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 05.04.2002.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. **DB 0894/98**, igangsettingstillatelse i ett trinn, enkle tiltak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

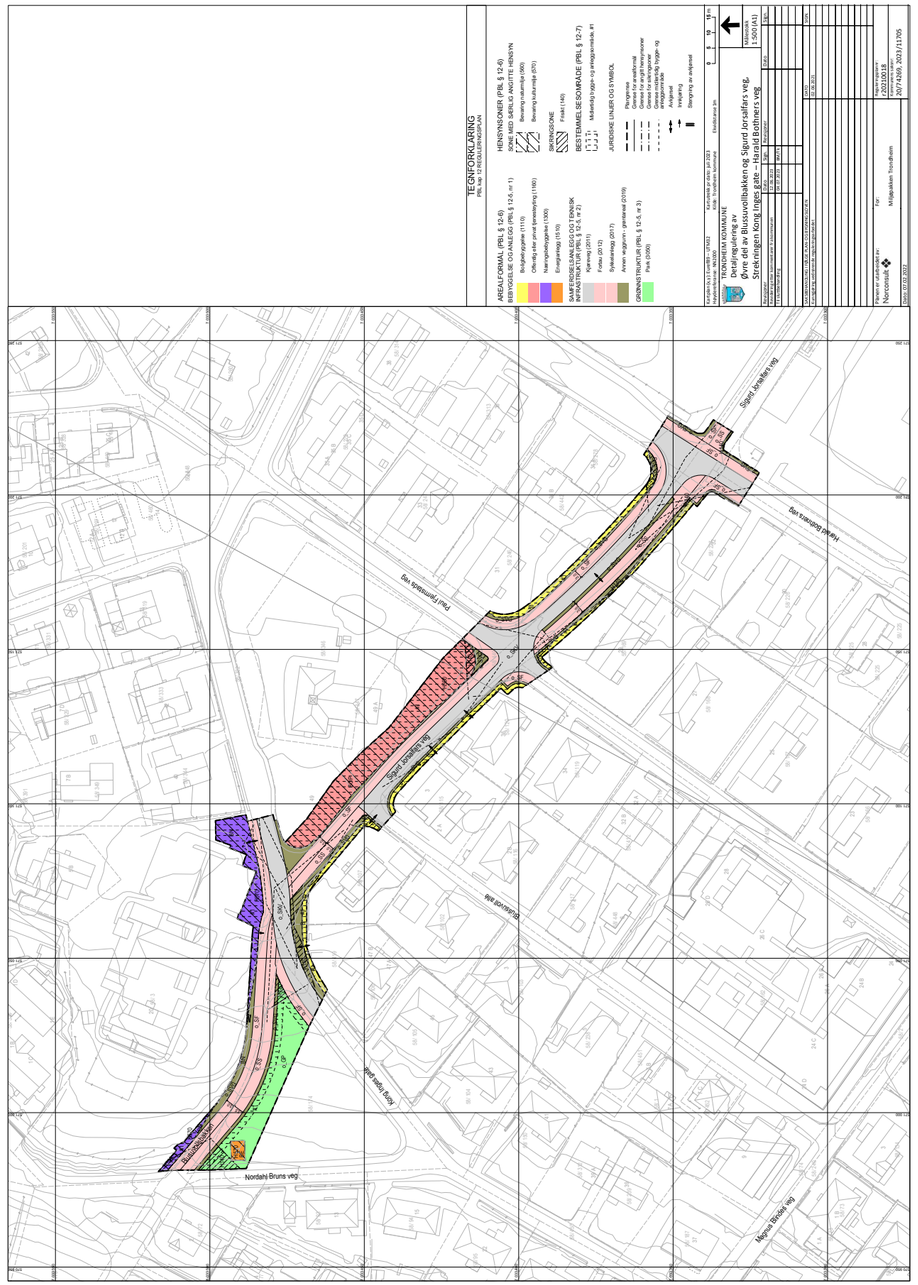
Bente Haugrønning
bygningssjef

Mette Abelseth Pütz
saksbehandler

Kopi: Astrid Lægreid og Finn Dag Steiro, Kong Inges gate 40, 7017 Trondheim

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

117124/02



enova

Energiattest

E

Adresse	
Kong Inges gate 40, 7052 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278374**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182217956**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **344**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **351,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **328,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **271,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **281,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **92 484 kWh**

A G E

Kong Inges gate 40, 7052 TRONDHEIM

Detaljering

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



Kong Inges gate 40, 7052 TRONDHEIM



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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



Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell 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



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
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kong Inges gate 40, 7052 TRONDHEIM. Gnr. 58, bnr. 344, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1300260025
Megler: Tore Resell, mobil: 97059222, e-post: tore@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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Tore Resell
Daglig leder/Eiendomsmegler
MNEF
970 59 222
tore@proaktiv.no

PROAKTIV

Pacta Eiendom AS
Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no