

PROAKTIV

Tiltalende 1/2-part
av toamannsbolig

I et av byens mest
attraktive boområder.

EIDSVOLLS GATE 33



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

SINGSAKER

Området har beholdt sin opprinnelige sjarm med frodige gater, velholdte hager og ærverdige boliger fra tiden rundt begynnelsen av 1900-tallet.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Eidsvolls gate 33, 7052 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 406, bnr. 233, i Trondheim kommune

Prisantydning: 9.650.000,-

Omkostninger: 261.240,-

Totalpris: 9.911.240,-

Kommunale avgifter: 27.704,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1920

Rom/soverom: 6/4

BRA: 235 m²

BRA-i: 207 m²

BRA-e: 28 m²

TBA: 43 m²

Garasje/Parkering: Parkering i egen garasje.

Tomt: 731.3 m²

Energimerke: Energiklasse:ORANSJE F.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	36	48	52
Boligen i bilder	Vedlegg	Plantegninger	Kjerneinformasjon
57	58	67	92
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Kommunal informasjon
102	112		
Energiattest	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, 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. Flinker 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



SINGSAKER

Kommune: Trondheim / Område: SINGSAKER

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på beste Singsaker. Området har beholdt sin opprinnelige sjarm med frodige gater, velholdte hager og ærverdige boliger fra tiden rundt begynnelsen av 1900-tallet. Med denne beliggenheten bor man tilbaketrukket i rolige og flotte omgivelser, og likevel med korte avstander til det meste byen har å by på.

Ærverdige Singsaker
Singsaker er et villastrøk i Trondheim som i nord grenser til Rosenborg og Kristiansten festning, i øst til Berg, i sør til Gløshaugen og i vest til Baklandet. Området har sitt navn etter Singsaker gård, som ble fradelt Elgeseter gård i 1796. I 1874 startet utparselleringen av eiendommene med en rekke store trehus for overklassen ved den østlige delen av Nedre og Øvre Allé. De fleste av villaene ble oppført årene 1920 til 1945.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Jonsvannsveien Linje 25, 28, 63	2 min 0.2 km
🚶 Lerkendal stasjon Linje R70	14 min 1.3 km
🚶 St. Olavs gate Linje 9	21 min 1.8 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Joker Festningen PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Rosenborg PostNord	12 min 1 km

VARER/TJENESTER

📦 Mercursenteret	17 min
🏪 Vitusapotek Rosenborg	12 min

SPORT

⚽ Singsaker skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
⚽ Duedalen ballplass Ballspill	5 min 0.4 km
🏊 Feel24 Singsaker	9 min
🏊 High Energy Trondheim	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kolbjørn Hejes vei 1D	11 min
🚗 NTNU Kjemi 3 bygget, Trondheim	14 min



Etter en pause i utbyggingen blir det i 1903 reist tre murgårder på Singsaker da det ble innført murtvang som omfattet hele byen. Imidlertid protesterte naboene så sterkt mot murgårdene at det i 1906 ble lagt villa-klausul på Singsaker, og området ble slik sikret en villamessig bebyggelse for fremtiden. Neste store utbyggingsperiode kommer i forbindelse med etableringen av Norges Tekniske Læreanstalt (NTH) på Gløshaugen rundt 1910.

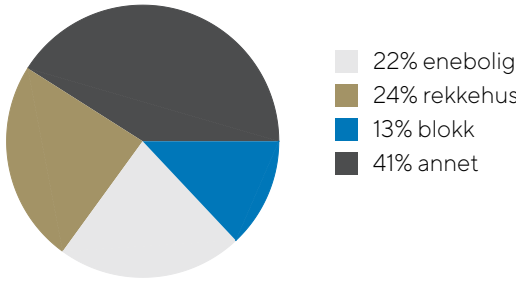
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Da kom "professorvillaene", arkitekttegnede og individuelt utformet. Under første verdenskrig fortsetter utbyggingen av storslåtte villaer, utformet av noen av Norges ledende arkitekter med tilknytning til høyskolen.

Sentrumsnær beliggenhet
Boligen er tilbaketrukket fra selve bykjernen, men nyter korte gangavstander til det meste. Baklandet har koselig trehusbebyggelse, brosteinsbelagte gater og sjarmerende kafeer og restauranter, og på Solsiden finnes et yrende folkeliv, shopping og et mangfoldig tilbud av spisesteder. Innenfor ca. 10 minutters gange har man dagligvarebutikken Bunnpris Lerkendal. Videre har man også Joker Festningen 5 minutters gange unna som holder søndagsåpent.

Skoler og barnehager
Området er velegnet for familier da det er kort gangavstand til barnehager, skoler og grøntområder med lekeplasser. Domkirken barnehage og Kristiansten barnehage ligger innenfor 8 minutters gange. Adressen sogner til Berg barneskole og Singsaker barneskole, samt Rosenberg ungdomsskole.

BOLIGMASSE



Fra boligen er det 3 minutters gange til Singsaker skole, 6 minutter til Berg skole, samt 10 minutters gange til Rosenberg ungdomsskole og 13 minutter til Strinda videregående skole. Like bortenfor boligområdet ligger NTNU sitt campus Gløshaugen med en rekke studieretninger. Innenfor gang- og sykkelavstand ligger også flere av de andre studieinstitusjonene i byen.

Turmuligheter og rekreasjonsområder
Rundt Kristiansten festning er det anlagt store grøntområder som er et populært tilholdssted for mange av byens innbyggere. Her har man fantastisk utsikt over byen. Området blir brukt til alt fra turgåing, lek og ballspill, til piknik og avslapping. Innen gangavstand finner man også sjarmerende Kvilhaug gård. Gården er fra 1820 og er i dag en av Trondheims største restauranthus med 450 sitteplasser. Her serveres smakfulle måltider til flott utsikt over byen. Ved finere dager er det flott å sitte utendørs utover ettermiddagen.

SKOLER

Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	2 min 0.2 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	10 min 0.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	10 min 0.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Bybroen videregående skole 210 elever	14 min 1.2 km

BARNEHAGER

Singsaker barnehage (1-5 år) 30 barn	2 min 0.2 km
Kristiansten barnehage (1-5 år) 71 barn	5 min 0.5 km
Domkirken barnehage (0-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km



På grøntarealene rundt Kristiansten festning og ved Rosenberg Park er det anlagt flere fotballbaner og lekeplasser. På vinterstid er Duedalen et populært oppholdssted for familier i nabolaget med akebakke og skøyteis. I Småbergan blir det kjørt opp skiløype. Her finnes også et idretts- og aktivitetstilbud for de fleste med lokale klubber som Trond fotball og Rapp håndball. En tur i nærområdet kan være vel så praktfullt, og da spesielt opp til Kuhaugen. Fra toppen av Kuhaugen har man flott utsikt over byen, og på klarværsdagene er det vakkert å nyte solnedgangen her.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av enebolig- og rekkehusbebyggelse.

Adkomst

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

VELKOMMEN TIL EIDSVOLLS GATE 33

Vi starter utendørs – boligen har en flott og sjermet terrasse med god plass til ønsket utemøblering samt et steinbelagt uteområde i usjenerte omgivelser. Itillegg disponerer boligen er romslig garasje på 24 kvm.

Parkering

Parkering i egen garasje.

Tomtestørrelse

731,30 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig (halvpart) oppført i to etasjer + loft, over kjelleretasje. Bygningen er oppført som en murkonstruksjon, utvendig pusset. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket er et saltak, tekket med takstein. Vinduer med enkelt glass, 2- og 3-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Kjartan Korshavn (befaringsdato: Mandag, 12. oktober 2026)



TERRASE PÅ 43 KVM MED
GODE SOLFORHOLD







VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har gleden av å presentere Eidsvolls gate 33, en attraktiv halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig beliggende på populære Singsaker. Boligen har et internt bruksareal på hele 207 kvm og byr på en innholdsrik planløsning fordelt over fire nivåer, med generøse oppholdsrom, flere soverom og gode muligheter for å tilpasse boligen etter familiens behov.

Singsaker er et veletablert og attraktivt boligområde med en særegen sjarm, preget av frodige gater, velholdte hager og æverdige boliger fra begynnelsen av 1900-tallet. Her bor du i rolige og hyggelige omgivelser, samtidig som det er kort vei til NTNU Gløshaugen og flere av byens sentrale tilbud. Festningsparken er et populært friluftsområde i nærområdet, og eiendommen sogner til Singsaker barneskole og Rosenborg ungdomsskole.

På fremsiden av boligen finner du en fin og skjermet terrasse med god plass til ønsket utemøblering. Eiendommen byr også på et flott og usjenert uteområde som ligger godt til rette for avslapning, hyggelige måltider og sosiale sammenkomster utendørs. Boligen disponerer dessuten egen garasje på romslige 24 kvm, med god plass til parkering av bil og praktisk oppbevaring.

Velkommen inn!

1. etasje:

Du ønskes velkommen inn i en innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Entréen gir et praktisk første møte med boligen og leder videre inn til de øvrige oppholdsrommene.

Videre finner du en tiltalende stue med lyse fargetoner og store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen har gode møbleringsmuligheter og byr på en behagelig atmosfære, med plass til både avslapning og hyggelige sammenkomster. Den åpne forbindelsen til kjøkkenet skaper en luftig romfølelse og bidrar til en sosial planløsning.

Stue- og kjøkkenløsningen utgjør totalt 41,5 kvm og byr på romslige oppholdssoner med gode møbleringsmuligheter. Spisestuen har god plass til spisebord med tilhørende stoler, og ligger naturlig tilknyttet kjøkkenet. Her ligger alt til rette for hyggelige middager og sosiale sammenkomster med familie og venner.

Kjøkkenet er nytt og levert av KVIK, med et stilfullt design som kombinerer estetikk og funksjonalitet. Den smakfulle kjøkkenøya bidrar til gode arbeidsflater og en naturlig samlingsplass, samtidig som den gir kjøkkenet et eksklusivt preg. Innredningen har svært god skapplass og romslige benkeplater, som gir gode arbeidsforhold i hverdagen. Integrert vinskap og moderne hvitevarer, herunder stekeovn, mikrobølgeovn og kjøle- og fryseskap, kompletterer kjøkkenet. Integrerte downlights i himlingen sørger for god belysning og understreker det moderne uttrykket.

2. etasje:

I andre etasje finner du en romslig gang på 17 kvm, som i dag er innredet og benyttet som hjemmekontor. Arealet gir gode muligheter for alternativ bruk og kan tilpasses etter behov, enten du ønsker en praktisk arbeidsplass eller en annen funksjonell sone.

INNBYDENDE ENTRÉ

Innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.





Etasjen inneholder to romslige soverom. Det største soverommet måler 14,5 kvm og byr på gode møbleringsmuligheter samt svært god plass til oppbevaring. Det andre soverommet er på 13,5 kvm og har en integrert skyvedørgarderobe som gir praktisk oppbevaringsplass. Her er det god plass til dobbeltseng og øvrig ønsket innredning.

Baderommet i andre etasje er på 6,5 kvm og har flislagte overflater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett, servant og god skapsplass. I tillegg har etasjen et praktisk, separat toalettrom som gir ekstra funksjonalitet i hverdagen.

Loftsetasje:
Loftsetasjen byr på en romslig loftstue på hele 28 kvm, med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og en egen TV-sone. Dette er en fin tilleggsstue som gir familien ekstra oppholdsareal og gode muligheter for å skape en lun og tilbaketrukket sone for avslapning, filmkvelder eller sosialt samvær.

Etasjen har også to romslige boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Her får du praktisk plass til sesongutstyr, koffertar og annet som det er behov for å oppbevare utenfor de daglige oppholdsrommene.

I loftsetasjen finner du også et flislagt baderom med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Baderommet gir et praktisk supplement til boligens øvrige våtrom.

Kjelleretasje:
Kjelleretasjen inneholder to soverom på henholdsvis 11,5 kvm og 11,5 kvm. Begge rommene har gode muligheter for ønsket innredning og kan tilpasses ulike behov, eksempelvis som soverom, gjesterom eller hobbyrom.

Etasjen har videre et praktisk vaskerom på 13,5 kvm med god plass til klesvask, oppbevaring og organisering av hverdagens gjøremål.

Areal
Hovedbygg

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm



1. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

2. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

3. etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 43 kvm

Frittstående bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Deler av arealet på loft og deler av arealet til frittstående bod er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Loft:
BRA (Bruksareal): 42 kvm
ALH (Arealer med lav himlingshøyde): 13 kvm
GUA (Gulvareal): 55 kvm

Standard

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

TILSTANDSGRADER :
TGO: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.



TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 20 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Takkonstruksjon og loft: Ingen ventilering eller lufting av yttertak. Kostnadsestimat: Kr. 100.000 - 200.000,-.

- Vaskerom: Ikke tilfredsstillende vanntett sjikt. Kostnadsestimat: Kr. 200.000 - 500.000,-.

Boligen har fått følgende TG2:
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv.

- Rom under terreng: Risikokonstruksjon.

- Terrengforhold: Tilnærmet flatt terreng.

- Yttervegg og fasade: Stedwise riss/sprekker.

- Vinduer og dører: Isolerglass som er eldre enn 35 år har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Værslitte karmer og punktvisе råteskader med behov for vedlikehold/utskiftinger.

- Taktekking: Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Mosegrodd takstein.

- Renner og nedløp: Stedvisе bulker/ skader og høy slitasjegrad.

- Kjøkken (Avtrekk): Omluftsvifte (resirkulering av luft).

- Toalettrom (Ventilasjon): Naturlig ventilering via åpningsvindu.

- Toalettrom (Innredning): Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Total høydeforskjell over 30 mm. Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m.

- Avløpsrør: Eldre deler av anlegget har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

- Vannledninger: Eldre deler av anlegget har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

- Varmesentral: Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service.



- Bad loft (Overflater): Riss/sprekker i flisfuger.

- Bad loft (Fallforhold): Tilnærmet flatt gulv/ bruksvann blir stående på gulvet etter bruk.

- Bad loft (Sanitærutstyr): Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

- Bad 2. etasje (Fallforhold): Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.

- Bad 2. etasje (Membran, tettesjikt og sluk): Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

- Bad 2. etasje (Sanitærutstyr): Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Skorstein over tak: Skorstein er tildekt med beslag og er ikke synlig for kontroll.

- Oljetank: TGiu er satt da det ikke lar seg fastslå om bygningsdelen/installasjonen finnes.

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og varmepumpe.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.



Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger/arbeid på eiendommen de siste årene:

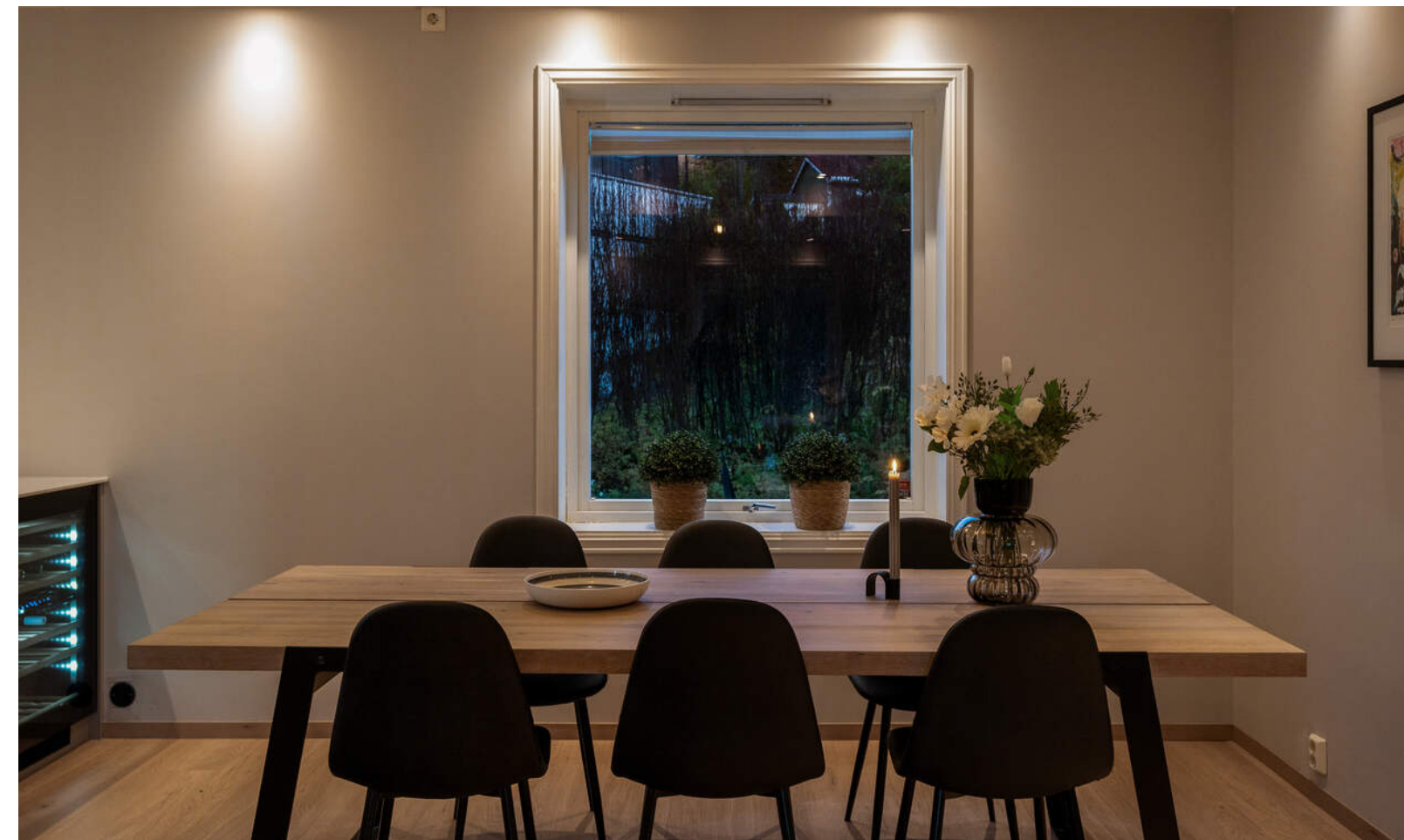
- Full rehabilitering sikringsskap inkl. montering overspenningsvern. Ombygging fra 1-fase til 3-fase. Alle sikringer byttet med nye (2023) Faglært arbeid.
- Utbedret skade etter varmgang i lampe på bad 2. etasje og byttet lampe (2023) Faglært arbeid.
- Installert elbil lader i garasje (2024) Faglært arbeid.,
- Nye kurser og installasjon av varmemefolie, stikk, lampe og spotter i kjeller. Snudd sikringsskap og lagt ny hovedstrømkabel fra utvendig boks til sikringsskap (2024) Faglært arbeid.
- Nytt tak på bad i 2. etasje (2025) Ufaglært arbeid.
- Avretting av gulv i kjeller (RS Gulv), nye kurser og elektrisk anlegg inkl. varmemefolie i gulv (2025) Faglært og ufaglært arbeid.
- Rør-i-rør etablert fra kjeller opp til nytt kjøkken. Avløp fra bad i 2. etasje ble flyttet i forbindelse med nytt kjøkken (2026) Faglært arbeid.
- Nytt tak vaskerom kjeller, satt opp vegg mot soverom og satt inn nytt vindu (2026) Ufaglært arbeid.
- Ferdigstilt lysgrav i forbindelse med nye vindu i kjeller (2026) Ufaglært.

- Nye kurser og opplegg av strøm til kjøkken. Kobling av stikk og spotter (2026) Faglært arbeid.
- Koblet spotter på spisestue og kjøkken (2026) Ufaglært arbeid.
- Rør fra kjeller til kjøkken er nytt. Rør-i-rør system. Kobling av vask og oppvaskmaskin. Fjernet gamle rør på kjøkken. Flyttet innvendig avløpsrør fra bad i 2. etasje (2026) Faglært arbeid.
- Rehabiliteret pipe og satt i stålrør (2026) Faglært arbeid.



TILTALENDE STUE/SPISESTUE

Stue- og kjøkkenløsningen utgjør totalt 41,5 kvm og byr på romslige oppholdssoner med gode møbleringsmuligheter. Spisestuen har god plass til spisebord med tilhørende stoler, og ligger naturlig tilknyttet kjøkkenet.



MODERNE KJØKKEN

Kjøkkenet er nytt og levert av KVIK, med et stilfullt design som kombinerer estetikk og funksjonalitet. Den smakfulle kjøkkenøya bidrar til gode arbeidsflater og en naturlig samlingsplass, samtidig som den gir kjøkkenet et eksklusivt preg.





ROMSLIG GANG PÅ 17
KVM, SOM I DAG ER
INNREDET OG BENYTTET
SOM HJEMMEKONTOR.



TO SOVEROM I 2. ETG

Etasjen inneholder to romslige soverom på 14,5 kvm og 13,5. Begge med god plass til dobbeltseng og ønsket innredning.



FLISLAGT BADEROM

Baderommet i andre etasje er på 6,5 kvm og har flislagte overflater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett, servant og god skap plass. I tillegg har etasjen et praktisk, separat toalettrom som gir ekstra funksjonalitet i hverdagen.



ROMSLIG LOFTSTUE

Loftsetasjen byr på en romslig loftstue på hele 28 kvm, med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og en egen TV-sone. Dette er en fin tilleggsstue som gir familien ekstra oppholdsareal og gode muligheter for å skape en lun sone for avslapning.





TO GODE SOVEROM

Kjelleretasjen inneholder to soverom på henholdsvis 11,5 kvm og 11,5 kvm. Begge rommene har gode muligheter for ønsket innredning og kan tilpasses ulike behov, eksempelvis som soverom, gjesterom eller hobbyrom.



PRAKTISK VASKEROM PÅ
13,5 KVM

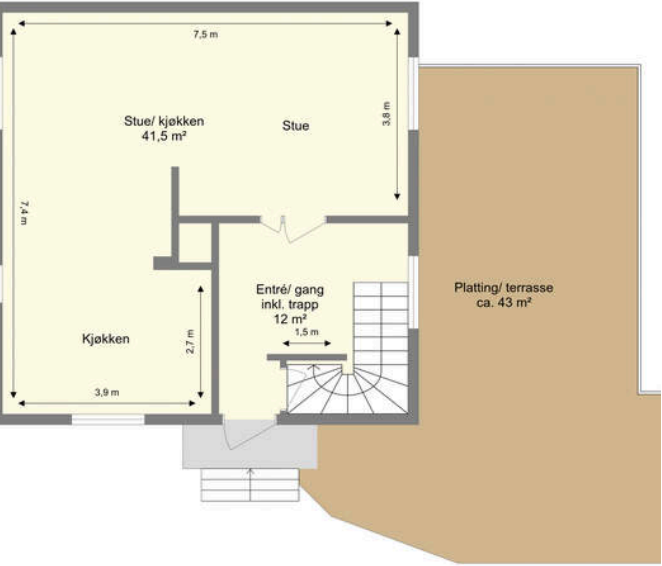


PLANSKISSER

PLANSKISSER



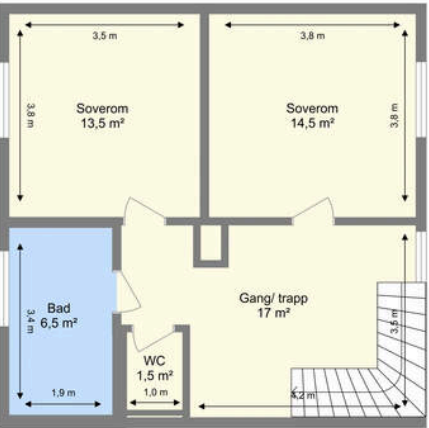
Eidsvoll's gate 33
1. Etasje



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.

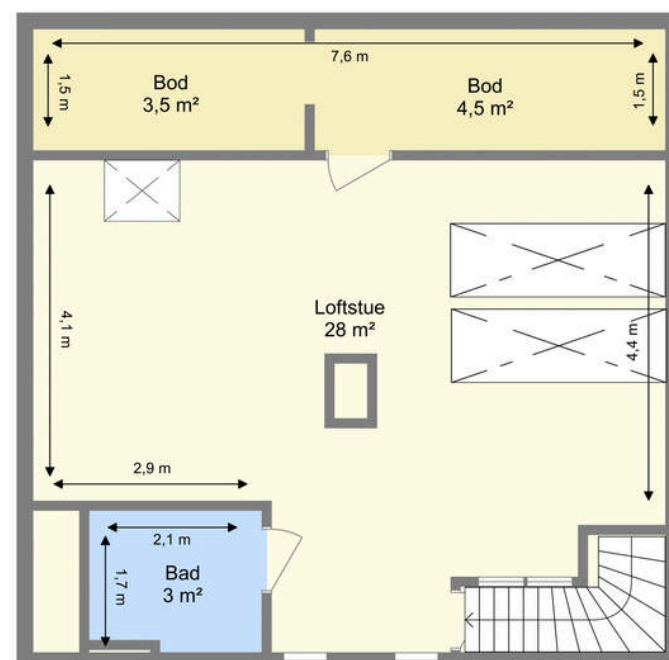


Eidsvoll's gate 33
2. Etasje



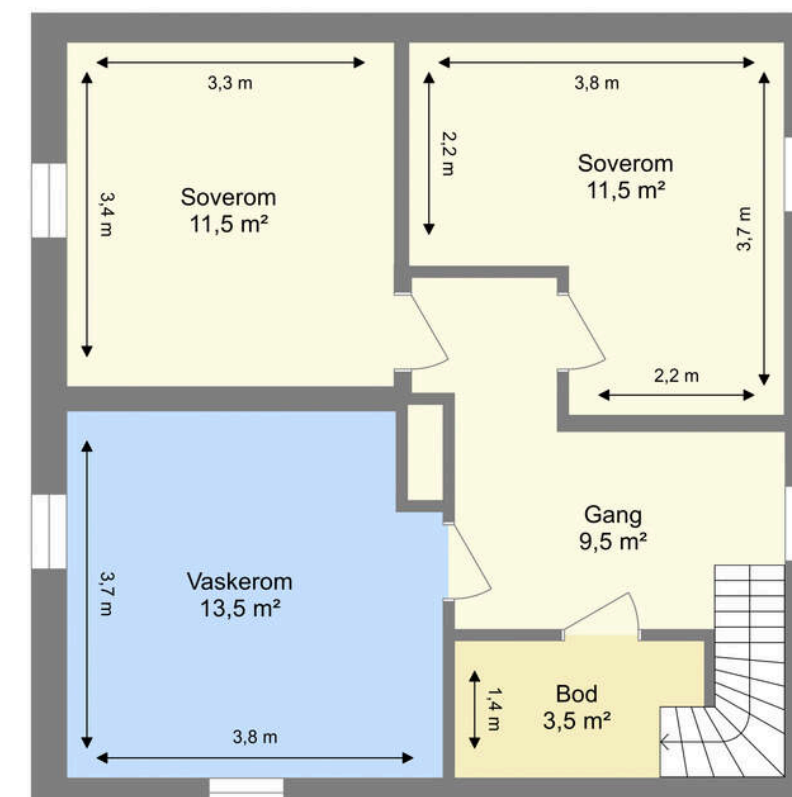
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Eidsvolls gate 33 Loft



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.

Eidsvolls gate 33 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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

731,30 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.277.179,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.108.717,- 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

27.704,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Vi gjør oppmerksom på at det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger: Deler av et soverom (hoveddel) i kjeller er godkjent som teknisk-rom (tilleggsdel). Hele loftetasjen ble søkt bruksendret til loftstue i 2004 og er i dag avdelt med to boder (tilleggsdeler), bad og loftstue.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspliktig bruksendring som ikke er byggemeldt eller godkjent. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Videre er det ikke tilfredsstillende rømning fra loftsetasjen.

Rekkverk til innvendig trapp er lavere enn dagens krav på 90cm og det er ikke etablert håndløpere langs vegger iht. dagens krav. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Rekkverk til terrasse er lavere enn dagens krav på 100cm og åpninger er større enn dagens krav på 10cm. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Det er ikke etablert snøfangere iht. krav, noe som anbefales etablert iht. krav og personsikkerhet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for bruks- og fasadeendring i kjeller datert 17.09.2026. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen tinglyste servitutter følger boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r0306 "Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler". For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg og bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Kjerneinformasjon

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.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. En del av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 650 000,00 (Prisantydning)

9 650 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
241 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

242 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
261 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 892 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 911 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.
Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Anette Løberg og Espen Andre Mikalsen Olsen

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 0,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 77 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti - (Normal pris kr. 10.000,-) kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr (1/2 pris av kr. 16 900,-) kr 8 450, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Kopi av hefter/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf - (gratis kveldsfoto - kampanje) kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport Supertakst kr 23 543,75
Sum vederlag kr. 130 190
Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 531
Totalt kostnadsoverslag kr. 162 720

Kjerneinformasjon

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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. Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har Megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse.

Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Eidsvolls gate 33, 7052 TRONDHEIM

14 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eidsvolls gate 33	Eidsvolls gate 33	

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?

September 2023

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.

Bodd i boligen selv siden September 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Espen Andre Mikalsen

Selger

Løberg, Anette

Forbehold

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

EIDSVOLLS GATE 33

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

Har vært kondens på rør til bad på loft. Iflg takstmann var dette på grunn av at rør ikke var isolert. Tok ned tak på bad i 2.etg og etterisolerte rør.

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

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rør-i-rør etablert fra kjeller opp til nytt kjøkken. Avløp fra bad i 2.etg ble flyttet i forbindelse med nytt kjøkken.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggerekspert1 AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt tak på bad 2.etg

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2026

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt tak vaskerom kjeller og satt opp vegg mot soverom. Satt inn nytt vindu



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

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ferdigstilt lysgrav i forbindelse med nye vindu i kjeller.

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

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

Varmgang i sikringsskap i 2023. Varmgang i gammel lampe på bad 2. etg.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

EIDSVOLLS GATE 33



☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full Rehabilitering eikringsskap inkl. montering overspenningsvern. Ombygging fra 1-fase til 3-fase. Alle sikringer byttet med nye.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2023

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedret skade etter varmgang i lampe på bad 2.etg og byttet lampe

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kvål El-installasjon AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2024

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert Elbil lader i garasje

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fjeldseth AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2

Årstall

2024

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye kurser og innstallasjon av varmemefolie, stikk, lampe og spotter i kjeller. Snudd sikringsskap og lagt ny hovedstrømkabel fra utvendig boks til sikringsskap

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?
Fjeldseth AS

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.5.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.5.2

Årstall
2026

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye kurser og opplegg av strøm til kjøkken. Kobling av stikk og spotter.

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?
Fjeldseth AS

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.6.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.6.2

Årstall
2026

10.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært☒ Ufaglært

10.6.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Koblet spotter på spisesue og kjøkken.

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
EIDSVOLLS GATE 33



2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rør fra kjeller til kjøkken er nytt. Rør-i-rør system. Kobling av vask og oppvaskmaskin. Fjernet gamle rør på kjøkken. Flyttet innvendig avløpsrør fra bad i 2.etg.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Rørleggerekspert1 AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

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

15

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

16

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

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2026

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rehabilitert pipe og satt i stålrør

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ceramics AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

18

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



Beskriv feilen eller endringen

Rehabilitert pipe og satt i stålrør. Ceramics AS utførte dette.

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

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2025

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Avretting av gulv i kjeller (RS Gulv), nye kurser og elektrisk anlegg inkl varmemefolie i gulv (Fjeldseth AS)

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

RS Gulv, Fjeldseth AS

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Etablert nye soverom (søkt og godkjent). Satt inn nye vindu, satt opp vegger, lagt gulv og lagt gips i tak.

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.1.9

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig



☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Landauer Nordic foretok radonmålinger i 2014. Stue 45, soverom andre etasje 34

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

Skriv opplysningene her:

1.etg er rehabilitert i 2026. Nytt gulv, tak og helparklet vegger. Nytt kjøkken fra KVIK.

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 49766136

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Anette Løberg	2026-10-14	Espen Andre Mikalsen Olsen	2026-10-14
Identification		Identification	
 bankID Anette Løberg		 bankID Espen Andre Mikalsen Olsen	

Eidsvolls gate 33
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1920
Hovedbygg BRA:	207 m ²
Hovedbygg BRA-i:	207 m ²
Sum alle bygg BRA:	235 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	207 m ²
Rapportdato:	12.10.2026 (Gyldig til 12.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	20	2	2



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



GNR: 406 BNR: 233

Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

PROJEKT Eidsvolls gate 33
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 TGIU: ikke undersøkt Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Takkonstruksjon og loft	- ingen ventilering eller lufting av yttertak (TG 3)
Våtrom: Vaskerom	- ikke tilfredsstillende vanntett sjikt (TG 3)

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - forhøyet fuktnivå i vegg/gulv (TG 2)
Rom under terreng	- risikokonstruksjon (TG 2)
Terrengforhold	- tilnærmet flatt terreng (TG 2)
Yttervegg og fasade	- stedvise riss/ sprekker (TG 2)
Vinduer og dører	- isolerglass som er eldre enn 35 år har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - værslitte karmen og punktvises råteskader med behov for vedlikehold/ utskiftinger. (TG 2)
Taktekking	- tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - mosegrodd takstein (TG 2)
Renner og nedløp	- stedvise bulker/ skader og høy slitasjegrad. (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering av luft) (TG 2)
Toalettrom - Toalettrom/innredning	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon	- naturlig ventilering via åpningsvindu (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- total høydeforskjell over 30 mm (TG 2) - lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Avløpsrør	- eldre deler av anlegget har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- eldre deler av anlegget har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. (TG 2)
Varmesentral	- ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2)
Våtrom: Bad loft - Overflater	- riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
Våtrom: Bad loft - Fallforhold	- tilnærmet flatt gulv/ bruksvann blir stående på gulvet etter bruk (TG 2)
Våtrom: Bad loft - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner (TG 2)
Våtrom: Bad 2. etg - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)

Våtrom: Bad 2. etg - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad 2. etg - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Skorstein over tak	- skorstein er tildekt med beslag og er ikke synlig for kontroll. (TG IU)
Oljetank	TGIU er satt da det ikke lar seg fastslå om bygningsdelen/installasjonen finnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	8.10.2026	Rapportdato:	12.10.2026
----------------	-----------	--------------	------------

Hjemmelshavere

Navn:	Espen Andre Mikalsen Olsen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Anette Løberg	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Kjartan Korshavn	Telefon:	416 05 438
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	kk@tft.no
Tittel:	Takstmann/ Byggmester	Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring: Frønde Forsikring			

Egne premisser:

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

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



Informasjon om boligen

Adresse:	Eidsvolls gate 33, 7052 Trondheim		
Kommunenr: 5001	Gårdsnr: 406	Bruksnr: 233	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: 1920 - Kilde: Matrikkel
Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig			

Generell beskrivelse av boligen:

Vertikaldelt tomannsbolig (halvpart) oppført i to etasjer + loft, over kjelleretasje. Bygningen er oppført som en murkonstruksjon, utvendig pusset. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket er et saltak, tekket med takstein. Vinduer med enkelt glass, 2- og 3-lags isolerglass.

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://eiendommnorge.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	207	207	0	0	43
Frittstående bod	4	0	4	0	0
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	235	207	28	0	43

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	53	53 Gang, 2 soverom, vaskerom og bod.	0	-	-
1. etasje	56	56 Entré/ gang inkl. trapp og stue/ kjøkken.	0	-	43
2. etasje	56	56 Gang/ trapp, 2 soverom, bad og toalettrom.	0	-	-
Loft	42	42 Trapp, loftstue, bad og 2 boder.	0	-	-
Totalt m²	207	207	0	0	43

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	55	42	13
Totalt m²	55	42	13

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	4	0	4 Bod	-	-
Totalt m²	4	0	4	0	0

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	5	4	1
Totalt m²	5	4	1

Bygning: Garasje

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	24	0	24 Garasje	-	-
Totalt m²	24	0	24	0	0

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Deler av arealet på loft og deler av arealet til frittstående bod er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens bruk er kontrollert mot tegninger ifbm. bruksendring av kjeller i 2024, innredning av loft i 2004 og originale byggetegninger fra 1919. Deler av et soverom (hoveddel) i kjeller er godkjent som teknisk-rom (tilleggsdel). Hele loftetasjen ble søkt bruksendret til loftstue i 2004 og er i dag avdelt med to boder (tilleggsdeler), bad og loftstue. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspliktig bruksendring som ikke er byggemeldt eller godkjent. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger kun ferdigattest for bruks- og fasadeendring i kjeller datert 17.09.2026. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for øvrig.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke tilfredsstillende rømning fra loftetasjen.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm og det er ikke etablert håndløpere langs vegger iht. dagens krav. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og åpninger er større enn dagens krav på 10cm. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke etablert snøfangere iht. krav, noe som anbefales etablert iht. krav og personsikkerhet.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
-------------------------	--------------------------

Oppsummering	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da deler av innvendig grunnmur er utforet/ gjenkledd og utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå. Eventuelle riss/ sprekker eller skader er derfor ikke synlig på skjulte deler. Ingen synlige/ vesentlige skader eller symptomer på skader ble registrert på synlige deler av grunnmuren. For å avdekke faktisk tilstand på skjulte/ tildekte deler må det foretas ytterligere undersøkelser, evt. tiltak må vurderes deretter.	

6.3 Fuksikring og drenering

TG-2



Eksempelbilde av forhøyede fuktverdier.

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Beskrivelse	
Ukjent historikk/ omfang.	
Registrerte avvik	
- Fuksikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon - Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv	
Oppsummering	TG-2
Det er ukjent historikk/ utførelse på bygningsdelen. Bygningen er oppført på et tidspunkt hvor drenering, utvendig fuksikring og kapillærbrytende sjikt i gulv mot grunn ikke var normal byggeskikk på samme måte som i dag. Kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen er derfor påregnelig. Det registreres bruk av utvendig fuksikring langs grunnmuren mot terrasse, men med ukjent historikk og utførelse. Bygningsdelen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for svikt i tiden som kommer. Kontroll for å avdekke dreneringens funksjon er begrenset til fuksøk/ fuktmåling kombinert med visuelle observasjoner av fritt eksponert/ tilgjengelig murflater mot gulv på grunn og yttervegger i rom under og i mot terreng, samt hulltaking i utlektet vegg mot terreng. Ved fuksøk i fritt eksponert mur i vegger mot terreng ble det stedvis indikert forhøyede fuktverdier. Dette er et symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunn. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng og Terrengforhold.	

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja
Hulltaking ble foretatt på utlektet vegg mot terreng i gang.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Selger opplyser at kjelleren ble oppgradert/ innredet med blant annet soverom i 2024.	

Registrerte avvik	
Risikokonstruksjon	
Er dette en risikokonstruksjon?	Ja
Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd yttervegger/ oppforede gulv under og mot terreng er generelt en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.	

Oppsummering	TG-2
Som nevnt i pkt. Drenering ble det ved bruk av fuksøk i fritt eksponerte murflater mot terreng stedvis indikert forhøyede fuktverdier. Ved hulltaking i utlektet vegg mot terreng ble det ikke registrert fukt ved kontrollpunktet. Ingen synlige tegn til skader ble registrert, men for å avdekke faktisk tilstand ved utlektede konstruksjoner må det foretas større åpninger, evt. tiltak må vurderes deretter. Jevnlig kontroll og tilsyn anbefales pga. risikokonstruksjon.	

6.5 Terrengforhold

TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Registrerte avvik	
Tilnærmet flatt terreng	
Oppsummering	TG-2
Terrengforhold omkring boligen er tilnærmet flatt, noe som medfører risiko for økt fuktbelastning mot grunnmur. For å redusere risikoen bør terrengjustering foretas. Optimalt bør det være terrengfall fra grunnmuren i en avstand på ca. 3m, rundt hele bygningen.	

6.6 Yttervegg og fasade

TG-2



Eksempelbilde av riss/ sprekke.

Type fasade/kledning	Pusset fasade
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Registrerte avvik	
Stedvise riss/ sprekker	



Eksempelbilde av riss/ sprekk.

Oppsummering

TG-2

Utvendige fasader har pusset og malt utførelse. Ved visuell besiktigelse fra bakkenivå ble det registrert stedvis riss/ sprekker i murfasade. Det gjøres generelt oppmerksom på at innvendig byggemetode med utforet trekonstruksjon mot yttervegg/ mur er å betrakte som en risikokonstruksjon pga. eventuell fuktinntrekk som kan skje via åpninger i overflater som sprekker/ riss gjennom fasader eller kondens som kan oppstå som følge av luftlekkasjer fra oppholdsrom i bygningen, med påfølgende økt risiko for frostspreng. For å undersøke type oppbygging og tilstand i veggkonstruksjoner må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt av undertegnede. Ekstra vedlikehold og gjenpusning av riss/ sprekker må påregnes.



Eksempelbilde av slitasjegrad.

6.7 Vinduer og dører

TG-2



Eksempelbilde av slitasjegrad.

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Ja

Beskrivelse

Vinduer med enkelt glass, 2- og 3-lags isolerglass fra varierende årstall. Det ble registrert datostemplinger i glass fra blant annet 1977, 1984, 2001 og 2005 ved vinduer som er skiftet. Selger opplyser at flere kjellervinduer og innerdører i kjeller ble skiftet i 2024. I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at to takvinduer ble etablert i 2008. Ukjent årstall/ historikk på resterende. Vinduer med enkelt glass er trolig fra opprinnelig byggeår.

Registrerte avvik

- Isolerglass som er eldre enn 35 år har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Værslitte karmen og punktvis råteskader med behov for vedlikehold/ utskiftinger.

Oppsummering

TG-2

Eldre vinduer bærer generelt preg av alder/ slitasje og har malingsavflass og punktvis råteskader i karm. Eldre isolerglass har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt behov for vedlikehold og økt risiko for punktering av glass i tiden som kommer. Enkelte vinduer og dører tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer og bør også vurderes skiftet mtp energiokonomiske årsaker.



Eksempelbilde av slitasjegrad.

6.8 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Platting
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at platting ble etablert/ oppgradert i 2005, uten at dette er ytterligere dokumentert.
Oppsummering	TG-1
Selger har etter befaringsdagen foretatt oppretting av rekkverk, dokumentert med bilder på mail. Ingen vesentlige avvik utover normal aldringsmessig slitasje ble registrert.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

TG-3



Eksempelbilde av utett dampspærre.

Type konstruksjon	Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)
Registrerte avvik	Ingen ventilering eller lufting av yttertak
Oppsummering	TG-3
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da loft/ takkonstruksjon er lukket og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere/ verifisere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampspærre. Det opplyses i tidligere tilstandsrapport og erklæring fra tidligere eier om at loftet ble innredet uten lufting. Dette medfører risiko for skader. Videre bemerkes det stedvise åpninger i dampspærre der dette er synlig mellom panel og tilstøtende konstruksjoner. Ytterligere undersøkelser/ åpninger anbefales for å kartlegge omfanget av evt. skjulte følgeskader, evt. tiltak må vurderes deretter. Etablering av lufting eller etablering av diffusjonsåpent undertak må påregnes. Punktet må sees i sammenheng med pkt. Taktekking.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000
Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og kan variere vesentlig avhengig av valgte og nødvendige løsninger. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.	

6.10 Taktekking

TG-2



Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Taktekkingen ble besiktiget fra takvinduer og bakkenivå	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	1988
Beskrivelse	I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at taktekkingen ble oppgradert i 1988, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert.
Registrerte avvik	- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon - Mosegrodd takstein
Oppsummering	TG-2
Taktekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble kun utført en visuell besiktigelse fra bakkenivå og takvinduer pga. sikkerhetsmessige hensyn/ da det ikke var tilrettelagt for sikker adkomst til selve taket på befaringsdagen. Det ble registrert stedvis mose på takstein som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ytterligere undersøkelser fra selve taket, evt. tiltak må vurderes deretter. En oppgradering bør sees i sammenheng med omtalen beskrevet i pkt. Loft/ takkonstruksjon. Her kan valg av undertak være en del av løsningen på avvikene omtalt i pkt. Loft/ takkonstruksjon. Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales.	

6.11 Renner og nedløp

TG-2



Eksempelbilde av slitasjegrad/ buler.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	Ukjent historikk/ omfang, men fremstår eldre.
Registrerte avvik	Stedvise bulker/ skader og høy slitasjegrad.
Oppsummering	TG-2
Renner og nedløp bærer generelt preg av alder og har stedvis bulker/ skader i enkelte nedløp. En utskifting/ oppgradering bør sees i sammenheng med en oppgradering av taktekkingen.	

6.12 Skorstein over tak

TG-IU

Inspisert fra	Fra bakken
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Registrerte avvik	Skorstein er tildekt med beslag og er ikke synlig for kontroll.
Oppsummering	TG-IU
Skorstein over tak er tildekt med beslag og er ikke synlig for kontroll. For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ytterligere undersøkelser/ demontering av beslag. Evt. tiltak må vurderes deretter.	

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja
Rapport fra tilsyn er datert 14.02.2025.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2026
Beskrivelse	Skorstein ble rehabilitert med nytt røykrør i 2026. iht. faktura og ferdigattest.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
--	----

Når ble arbeidet utført?	2026
--------------------------	------

Oppsummering overflater og innredning	TG-0
Kjøkkenet er tilnærmet nytt/ ubrukt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
--------------	---------------------------------------

Registrerte avvik	Omluftsvifte (resirkulering av luft)
-------------------	--

Oppsummering avtrekk	TG-2
Kjøkkenet har platetopp med omluft/ kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0. Selve ventilatoren fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.	

6.15 Innvendig trapp

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Beskrivelse	Innvendige trapper er lukkede tretrapper. Ukjent historikk/ omfang på evt. endringer/ oppgraderinger.
-------------	---

Oppsummering	TG-1
Innvendige trapper fremstår i normal tilstand med normale bruksslitasjer iht. alder. For videre omtale vedrørende sikkerhet/ rekkverk, se pkt. Lovlighet/ HMS.	

6.16 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
--	----

Beskrivelse	I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at rommet ble oppgradert i 2000, selger opplyser det ble oppgradert med nytt gulv og servant i 2025.
-------------	--

Registrerte avvik	Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne
-------------------	---

Oppsummering toalettrom/innredning	TG-2
Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av lekkasjevann eller fremvist dokumentasjon på alternativ godkjent løsning. Dersom det skulle oppstå lekkasje kan det føre til skjulte skader. Tiltak for å håndtere lekkasjevann fra innebygget sisterne må ikke utføres uten å ha kjennskap til bakenforliggende utførelse og konstruksjon.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Beskrivelse	Naturlig ventilering via åpningsvindu.
-------------	--

Registrerte avvik	Naturlig ventilering via åpningsvindu
-------------------	---

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig ventilering via åpningsvindu med spalteventil. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.	

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
------	-----------------------------------

Registrerte avvik	- Total høydeforskjell over 30 mm - Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m
-------------------	--

Oppsummering	TG-2
Det ble foretatt stikkprøvekontroller av minst to tilfeldige rom per etasje. Ved enkel nivellering ble det registrert totalt avvik på ca. 5cm på loft og ca. 2cm i 2. etg. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom forøvrig. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe bevegelse/ nedbøyning over tid og/ eller unøyaktig utførelse, men for å avdekke årsak til påviste skjevheter må det foretas ytterligere undersøkelser. Evt. tiltak må vurderes deretter. Ved evt. legging av gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.18 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Selger opplyser at deler av innvendige avløpsrør ble oppgradert ifbm. oppgradering av kjøkken i 2026. Deler opplyses å være fra ca. 2000 i følge tidligere tilstandsrapport. Eldre ukjent årstall på resterende. Dokumentasjon/ faktura i forbindelse med oppgraderinger i 2019 og 2026 kan fremlegges av selger.
Registrerte avvik	Eldre deler av anlegget har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Oppsummering	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Eldre deler av anlegget har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasje i tiden som kommer. Jevnlig tilsyn/ kontroll anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre avløpsrør.	

6.19 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber, Plast (rør i rør)
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja
Hovedstoppekran er plassert i kjeller og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	Synlige vannledninger av kobber og rør-i-rør. Det er etablert åpen rørfordeling i kjeller. Selger opplyser at deler av innvendige vannledninger ble oppgradert ifbm. oppgradering av bad i 2019 og kjøkken i 2026. Deler opplyses å være fra ca. 2000 i følge tidligere tilstandsrapport. Eldre ukjent årstall på resterende. Dokumentasjon/ faktura i forbindelse med oppgraderinger i 2019 og 2026 kan fremlegges av selger.

Registrerte avvik	Eldre deler av anlegget har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
Oppsummering	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert, men det opplyses i tidligere tilstandsrapport at utvendig stoppekran er defekt. Eldre deler av anlegget har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasje i tiden som kommer. Jevnlig tilsyn/ kontroll anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre vannledninger. Tiltak ved utvendig stoppekran må påregnes.	

6.20 Elektrisk

Beskrivelse	Sikringsskap plassert i kjeller.
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det foreligger samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring for: "Installasjon av nytt bad på loft..." datert 19.09.2019 "...8stk nye spotter/ downlights. 1stk ny dimmer." datert 02.02.2022 "Omkobling hovedsikring pga varmgang." datert 26.09.2023 "Montering taklys bad. Tilkobling speillys bad." datert 02.10.2023 "Varmgang i taklampe bad 2. etg. Lampen har tydelig avgitt varme over mange år. Utbedret skaden ved å skifte ut brent/svidde ledere i koblingsboksen. Koblet ikke til ny lampe, da kunden ikke hadde kjøpt ny." datert 09.10.2023 "Rehabilitering sikringsskap inkl. mont overspenningsvern. Ombygging fra 1-fase til 3-fase. Oppretting etter varmgang i en fase." datert 23.11.2023 "Omlegging av inntakskabel. Installasjon i soverom i kjeller." datert 20.06.2024 "Sikringer til kjøkken i sikringsskap. Komplettering kjøkken." datert 07.05.2026 "Montering av lamper.." datert 21.10.2024 Ukjent historikk/ omfang på resterende, men det opplyses at det ble foretatt total rehabilitering av det elektriske anlegget i 2000.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	Ja
En kurs mangler merking, anbefales oppdatert.	
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Ja
Selger opplyser at det ble varmgang i sikringsskap og taklampe etter overtakelse. Det opplyses at sikringsskapet og taklampe ble skiftet/ utbedret etter dette.	

Oppsummering
Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.
Selger opplyser at han har gjort arbeid på el-anlegget som egeninnsats/ ufaglært (tilkobling av downlights og lys).
På bakgrunn av opplysninger om ufaglært arbeid, manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

6.21 Varmtvannsbereder

TG-1

Volum (liter)	198
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2013
Beskrivelse	
Berederen er fra 2013 i følge informasjon på produktet.	
Oppsummering	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.22 Varmesentral

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe i entré/ gang i 1. etg fra 2016 i følge informasjon på innedel.	
Registrerte avvik	
Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service	

Oppsummering	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service. Manglende regelmessig service kan medføre redusert effekt og driftssikkerhet samt økt risiko for driftsstans og feil over tid. Det anbefales å få utført service av anlegget av kvalifisert fagperson og iht. produsentens anvisninger. Selve varmepumpa er ikke videre vurdert eller funksjonstestet.	

6.23 Oljetank

TG-IU

Oppsummering	TG-IU
Det er ikke kjent om det foreligger en nedgravd oljetank på eiendommen. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter eller avkrefter dette, og forholdet lot seg ikke avklare ved visuell befarng. TGiU er satt da det ikke lar seg fastslå om bygningsdelen/installasjonen finnes.	

6.24 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-1
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom, toalettrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.25 Våtrom: Bad loft



Eksempelbilde av riss/ sprekker i flisfuger.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2019
Beskrivelse	
I følge fremvist faktura ble badet oppgradert i 2019.	

Overflater

Type vegg	Annet
Vinylflis	
Type gulv	Annet
Vinylflis	
Registrerte avvik	
Riss/sprekker i flisfuger	

Oppsummering overflater	TG-2
Det ble registrert riss/ sprekker i flisfuger et større område med ukjent årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak må vurderes deretter. Dør er plassert i våtsone men er ikke utsatt for vannsprut pga. dusjvegg.	

Fallforhold

Registrerte avvik
Tilnærmet flatt gulv/ bruksvann blir stående på gulvet etter bruk

Oppsummering fallforhold	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fallforhold. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv/ svakt fall mot sluk slik at vannansamlinger etter dusjing er påregnelig. Svabring etter dusjing er påregnelig, alternativt anbefales det etablert et dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk. Selger har etter befaringsdagen etablert en oppkant av vanntett sjikt ved dør, dokumentert med bilder på mail. Vannsikkerheten vurderes derfor å være ivaretatt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Annet
Ukjent tettesjikt og utførelse.	

Type sluk	Plast
Plastsluk med synlig klemring og mansjett/ membran.	

Beskrivelse
I følge faktura fra 2019 er det utført flikking av membran i forbindelse med støping av fall og legging av vinylflis. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om alder eller utførelse av vanntett sjikt for øvrig.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen synlige symptomer på avvik ble registrert.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Registrerte avvik	

Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av lekkasjevann eller fremvist dokumentasjon på alternativ godkjent løsning. Tiltak for å håndtere lekkasjevann fra innebygget systerne må ikke utføres uten å ha kjennskap til bakenforliggende utførelse og konstruksjon, da dette kan medføre brudd i tettesjiktet.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

6.26 Våtrom: Bad 2. etg



Eksempelbilde av eldre monteringshull i våtsone.

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.	

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen, fra loft. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--------------------------------	---

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
---	-----

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
--	----

Når ble arbeidet utført?	2001
--------------------------	------

Beskrivelse
Det opplyses at badet ble oppgradert i 2001 av ufaglært og faglært.

Overflater

Type vegg	Flis
-----------	------

Type gulv	Flis
-----------	------

Oppsummering overflater	TG-1
Selger opplyser at himlingen ble skiftet som en forsikringssak etter overtakelse pga. fuktskader som opplyses å skyldes kondens fra vannrør. Ingen synlige/ vesentlige avvik utover normal aldringsmessig slitasje ble registrert på befaringsdagen.	

Fallforhold

Registrerte avvik
Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold	TG-2
Høydeforskjell er mindre enn 25mm fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 15mm fra topp flis foran dør til topp slukrist. Det er lokalt fall ved sluk, gulvet for øvrig er tilnærmet flatt med risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning. Tiltak for å bedre vannsikkerheten ved dør anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Annet
Type tettesjikt og utførelse er ukjent.	
Type sluk	Plast
Overgangen mellom klemring og mansjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim.	
Registrerte avvik	
Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Vanntett sjikt har nådd en høy alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble registrert flere eldre monteringshull i dusjsone, noe som medfører usikker tetthet i området. På grunn av alder og monteringshull i dusjsone anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk, for å begrense belastningen med fritt vann på overflater i påvente av en oppgradering i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Vegghengt klosett, Dusjkabinett, Servant
Registrerte avvik	
Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av lekkasjevann eller fremvist dokumentasjon på alternativ godkjent løsning. Tiltak for å håndtere lekkasjevann fra innebygget sisterne må ikke utføres uten å ha kjennskap til bakenforliggende utførelse og konstruksjon, da dette kan medføre brudd i tettesjiktet.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Oppsummering ventilasjon	
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen, fra toalettrom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet. Det gjøres oppmerksom på at badet har vært benyttet med dusjkabinett, slik at fuktsøl på overflater har vært begrenset.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--------------------------------	---

6.27 Våtrom: Vaskerom



Eksempelbilde av sprekk i gulvflis.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja
---	----

Totalrenovering

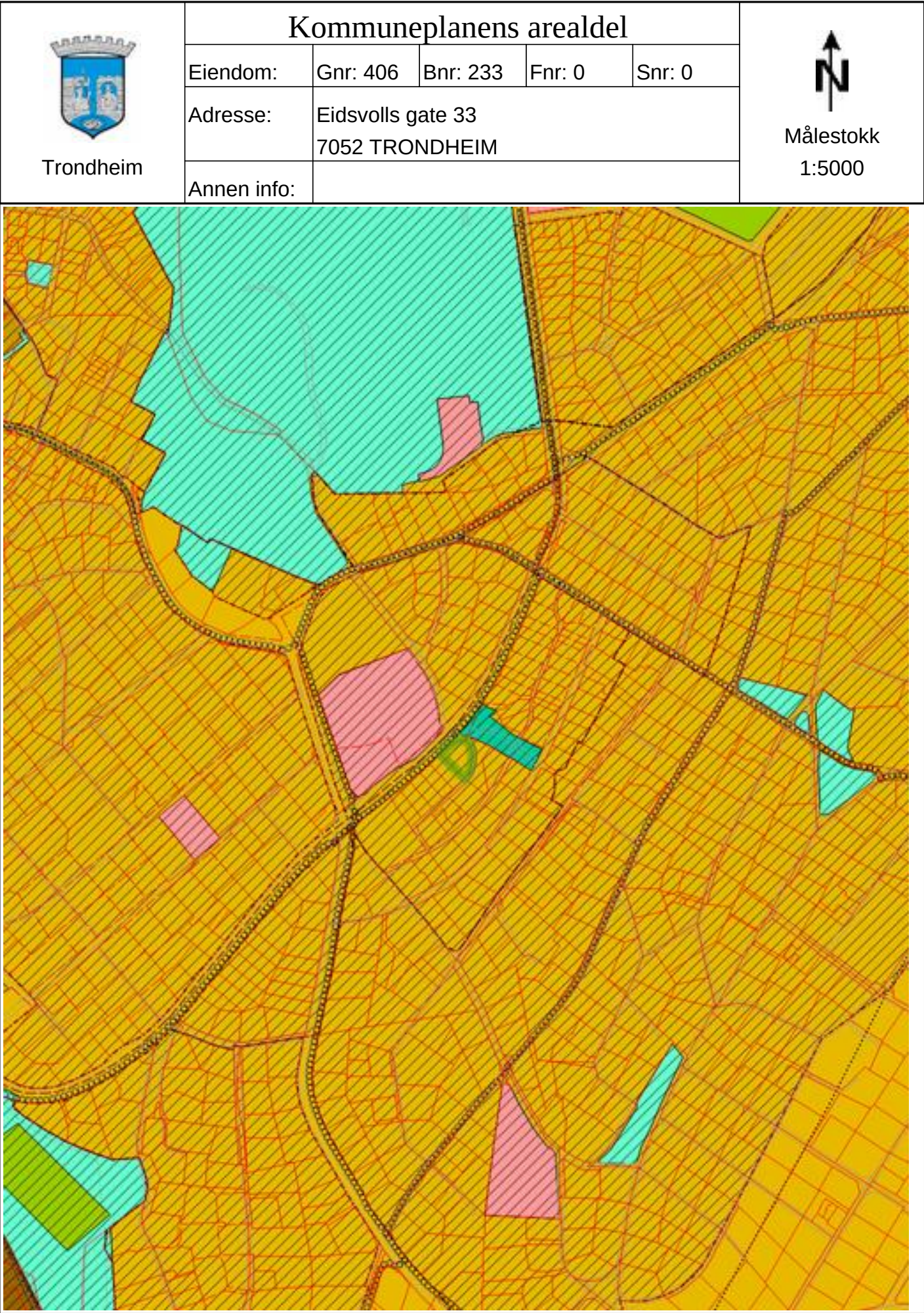
Beskrivelse
Vaskerom i kjeller med flislagt gulv og malt mur på vegger mot terreng. Av utstyr er det etablert skyllekum, opplegg for vaskemaskin, sluk og naturlig ventilering.
Registrerte avvik
Ikke tilfredsstillende vanntett sjikt

Oppsummering	TG-3
Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom da det ikke er etablert vanntett sjikt i definerte våtsoner. Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at gulvflis ble etablert i ca. 2001. Ukjent/ usikker bruk av tettesjikt under gulvflis. Ved enkel nivellering ble det registrert fall mot eldre støpejernssluk uten klemring. Det ble registrert riss/ sprekker og bom (mangelfull heft mot underlag) i enkelte gulvflis. Rommet har kun naturlig ventilering. Rommet vurderes likevel å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering, men fritt vann på gulv/ vegger bør unngås i påvente av dette.	

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000
Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for en helhetlig oppgradering iht. dagens krav til våtrom. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.	

6.28 Garasje

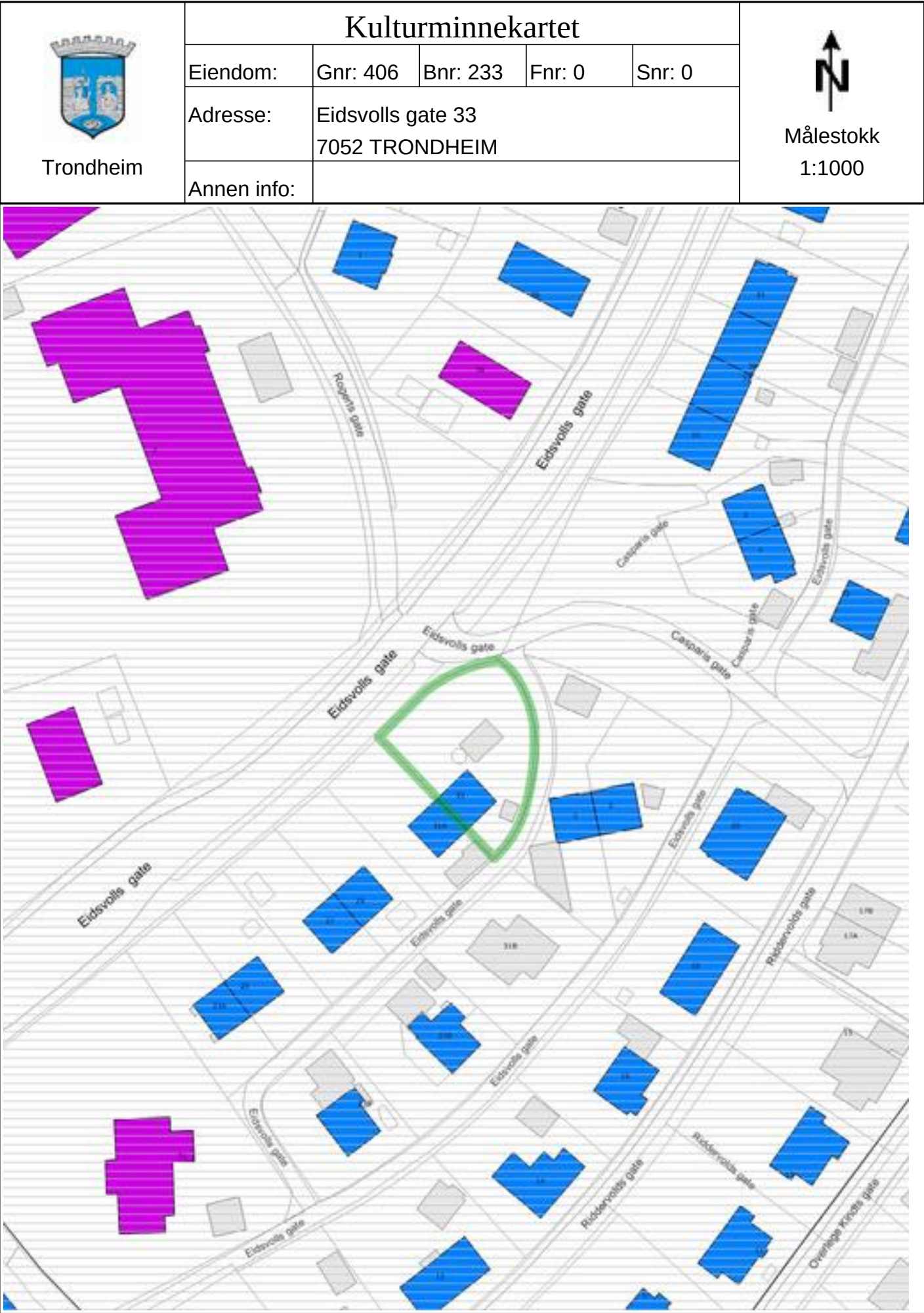
Beskrivelse
Det opplyses at garasjen ble oppført i ca. 2005 som egeninnsats. Garasjen har støpt gulv, vegger oppført med lettklinkerblokker og tre, utvendig kledd med stående panel og pusset utførelse. Taket har saltaksform tekket med torv. Det er etablert en leddport med portåpner. Garasjen er ikke videre vurdert.



Tegnforklaring

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

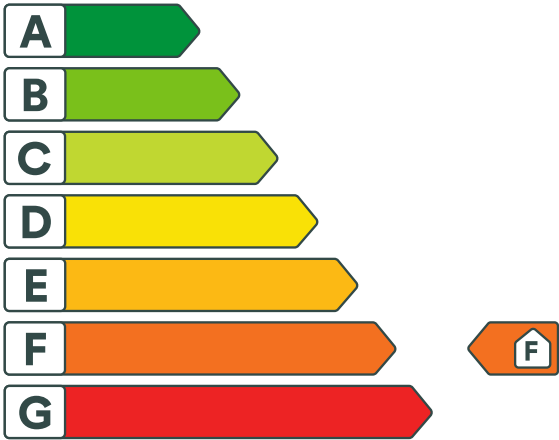




Tegnforklaring		
	C: Antikvarisk verdi	B: Høy antikvarisk verdi
	Fotolenker	InfoAksomhet
	Udefinert bygning	Bygning
	Veg	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .		



Adresse Eidsvolls gate 33, 7052 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 13.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-368221
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182744999
Gårdsnummer 406	Bruksnummer 233
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår 1920	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 207,0 m²	Oppvarmet bruksareal 207,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi
kWh/m² per år 332,71



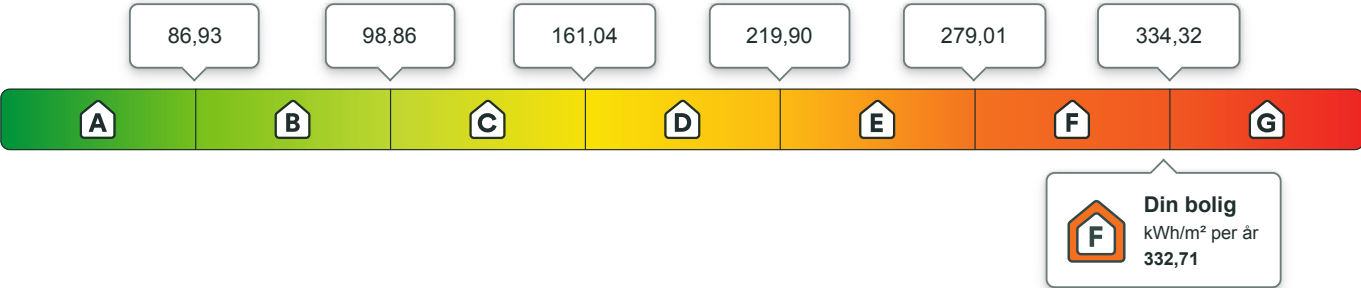
Eidsvolls gate 33, 7052 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 71 655,37	kWh/m² per år 346,16
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Eidsvoll's gate 33, 7052 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Eidsvoll's gate 33, 7052 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: 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 utendørs

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: 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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

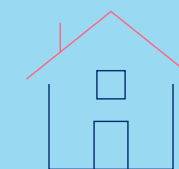
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Eidsvolls gate 33, 7052 TRONDHEIM. Gnr. 406, bnr. 233, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260433
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

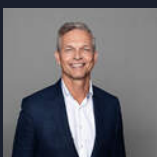
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Eirik Døsen

Advokat MNA/ Partner
970 59 220
ed@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

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