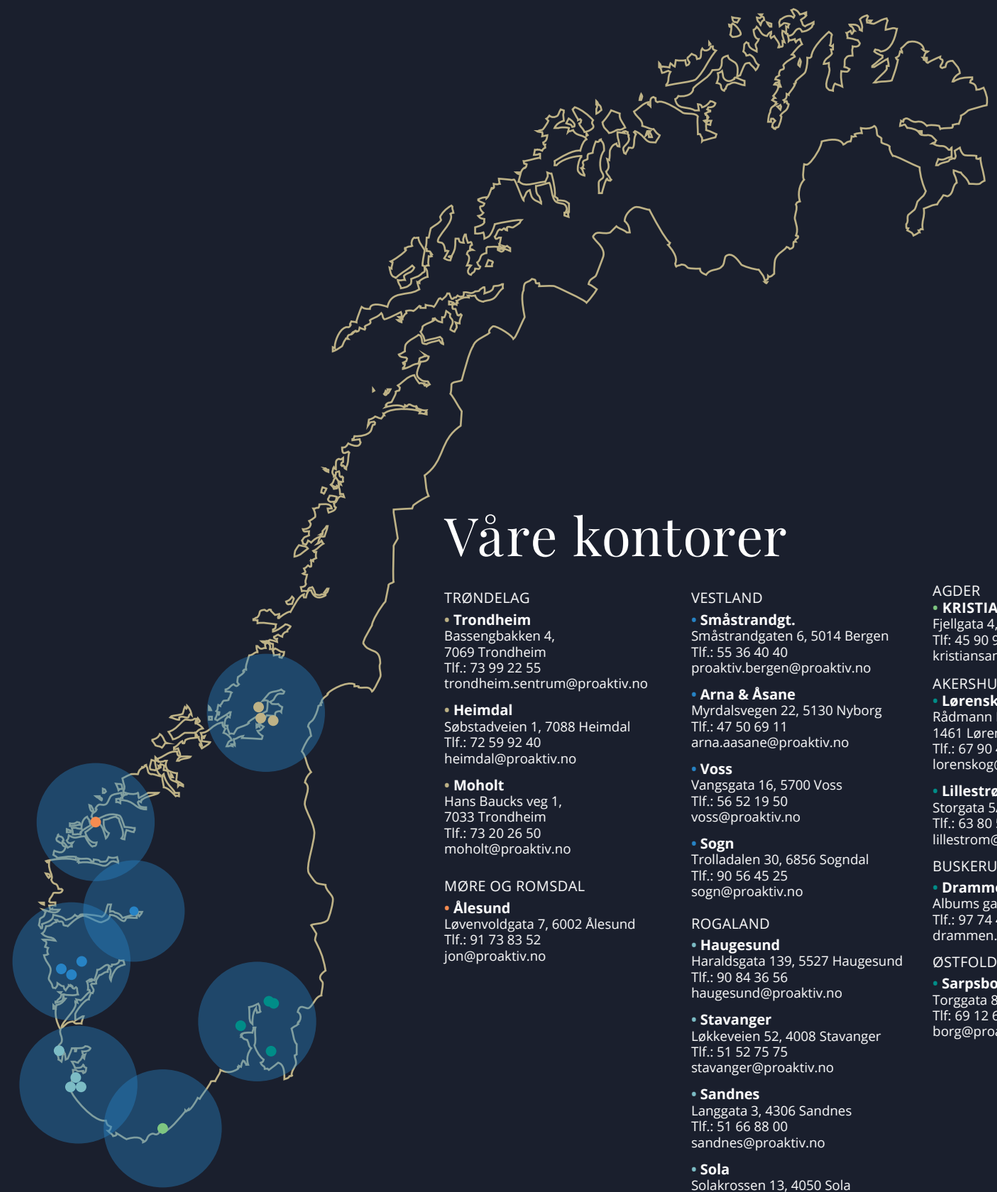
PROAKTIV



Innholdsrik og lekker familiebolig

I en av byens mest attraktive områder.

ASBJØRNSENS GATE 39



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

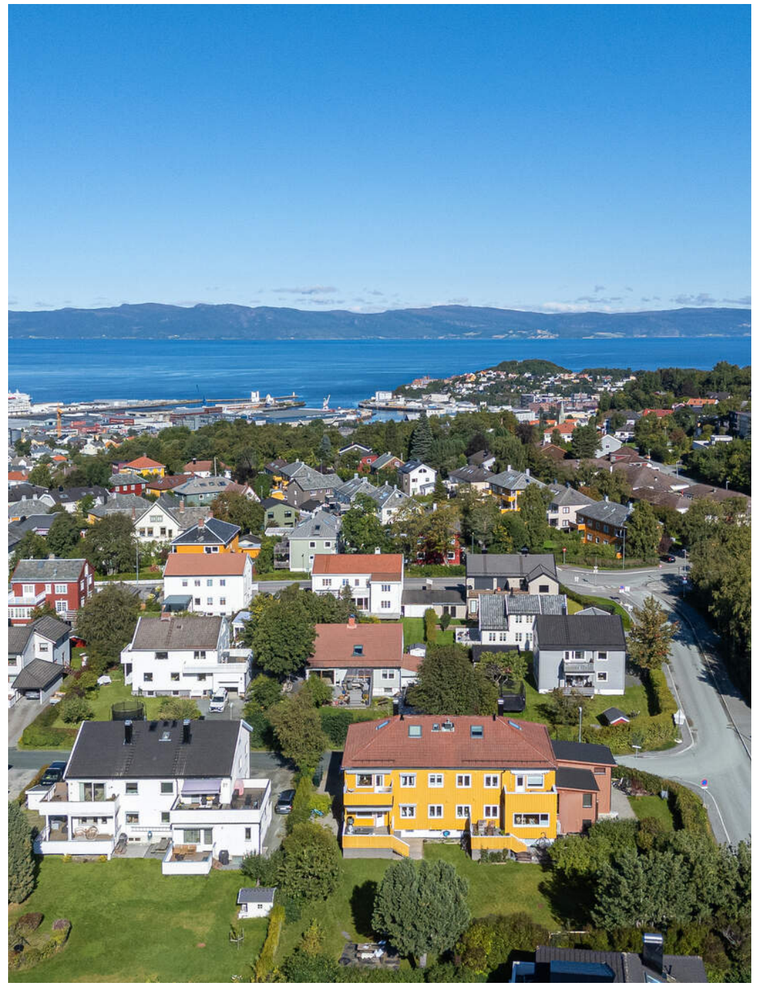
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



TYHOLT

Stilren familiebolig med fantastisk hage. 3 soverom.
Betydelig oppgradert og påkostet. P-plass med elbil-lader.
Ettertraktet område.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Asbjørnsens gate 39, 7052 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 57, bnr. 178, snr. 2 i Sameiet Asbjørnsens gate 39

Prisantydning: 7.490.000,-

Omkostninger: 206.060,-

Andel fellesgjeld: 177.509,-

Totalpris: 7.873.569,-

Kommunale avgifter: 24.502,- per år.

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1950

Soverom: 3

BRA: 139 m²

BRA-i: 139 m²

Etasjer: 2

Garasje/Parkering: Det medfølger en biloppstillingsplass til denne seksjonen. Etablert Elbil-lading. Ladepunktet er sikret for ladestrøm opptil 32 A.

Tomt: 1592.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.900,-

Felleskostnader inkl.: Avdrag og renter på fellesgjeld, kabel-tv, internett, husforsikring, brannvarslingsanlegg, strøm til fellesarealene, drift, vedlikehold og sparing.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

6 Nærområdet

10 Intervju med selger

12 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

50 Kjerneinformasjon

56 Vedlegg

116 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Likte så godt engasjementet for å hjelpe til med alle deler av prossessen, og den tette oppfølgingen underveis også. Hun brydde seg om detaljer og alt som skal gjennomføres fra du som kunde har signert, til overtagelsen er gjennomført.

Flønes nina beathe invest as

Jeg følte jeg ble ivaretatt og mine spørsmål ble besvart innen kort tid. Megler var lett å samarbeide med, og jeg fikk tips og råd til hvordan jeg kunne legge til rette for gode bilder til prospekt og annonse, samt til visninger.

Margit Emilie M I Wevang

Fra jeg fikk et uforpliktende besøk fra megler med mål om takst på leilighet, til jeg hadde flyttet og solgt leiligheten med fin gevinst, var hele prosessen trygg, tydelig, og en god opplevelse. Jeg opplevde å få tydelig informasjon med hva som skulle skje, tidsperspektiv og i tillegg gode råd gjennom min egen boligjakt. Alt dette FØR jeg selv hadde lagt ut min leilighet for salg, og startet den prosessen. Med interiørstylist inkl. i salgspakken, fikk jeg dyrebare råd som jeg også tar med meg videre, til ny bolig. Jeg opplevde jeg fikk mye for pengene, og megler var lett å kommunisere med og realistisk ift.mine forventninger. Forventninger som gikk over det en konkurrent hadde speilet, måneder tidligere. Jeg anbefaler proaktiv, da jeg ble tatt godt vare på helt til siste minutt. Megler var deltagende gjennom hele prosessen, med en eksemplarisk men jordnær service. Tusen takk!:)

Line Andrea Johnsen

Mer imøtekommende og hyggelig person skal du lete lenge etter! Fra oppfølging til slutt har proaktiv fulgt opp og gitt en helhetlig godt utført jobb! Anbefales på det sterkeste.

Kathrine Hammer

Lisa gjorde en trøblete salgsprosess til en lek. Utmerket service og kvalitet på tjenestene. Svært villig til å ta på seg oppgaver og utføre tjenester litt utenfor "oppdragsbeskivelsen" som f.eks. organisere med vaskebyrå for nedvask, organiserte alt ifbm. fotografering, styling, takstmann m.m. God kommunikasjon gjennom hele prosessen. 10 av 10.

Kay Bredo Heggset

Vi var særdeles fornøyd med hele salgs prosessen. Deres megler Lisa Vinje Bakke viste en utmerket profesjonell prospektbehandling og var konsis i prestasjonen av Proaktiv's policy og ledsaget oss på en behagelig og tilfredsstillende måte som vi som selger følte stimulerende. Vi erfarte prosessen som overhode ikke stressende noe som vi egentlig hadde forventet.

Jens Henrik Wold

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

Eiendomsmegler: **Lisa Vinje Bakke**



Lisa Vinje Bakke
Eiendomsmegler
Mobil: 97 05 92 38
E-post: liba@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Alle boligselgere ønsker et salg som gjennomføres trygt, effektivt og som resulterer i høyest mulig pris. Lisa vet at for å oppnå dette må man skreddersy en strategi som er tilpasset hver enkelt bolig, for å finne den rette kjøperen. Riktig kjøper er den som av de rette grunnene vil og kan betale mer enn alle andre. Skreddersydd markedsføring, gjennomtenkt salgsoppgave, engasjerende visning og en strategisk lagt opp budrunde gir alltid riktig kjøper og pris. Med stort engasjement og vilje overlater Lisa aldri noe til tilfeldighetene. Grunnen er enkel: Det er aldri markedet alene som avgjør prisen på en bolig. Det er megleren og den jobben megleren gjør som er utslagsgivende for resultatet.

Særdeles flott familiebolig med mange unike og flotte kvaliteter som barnefamilien vil sette stor pris på. Boligen ligger svært fint til på attraktive Tyholt, i en rolig sidegate uten gjennomgangstrafikk. Den har en stor felles hage på hele 1,6 mål med sol fra tidlig formiddag til sen kveld. Her kan barna leke fritt i skjermede og trygge omgivelser i hagen med trampoline, dukkestue og frukttrær. Boligen inneholder bl.a. 3 soverom og 2 stuer, kjøkken, spisestue, bad, vaskerom og boder. Parkering. Boligen har de senere år gjennomgått store oppussingsarbeider og fremstår som svært moderne og innbydende. Sameiet er veldrevet, og bygningsmassen godt vedlikeholdt og oppgradert de senere år.

Eiendomsmegler **Lisa Vinje Bakke**



TYHOLT

Kommune: *Trondheim /* ***Område:*** *TYHOLT*

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

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling ved Lisa Vinje Bakke har gleden av å presentere en innholdsrik familiebolig beliggende sentralt på Tyholt - et meget attraktivt og etablert boligområde sentralt i Trondheim. Her nyter man korte avstander til de fleste av byens fasiliteter, samtidig som man bor tilbaketrukket i rolige omgivelser. Boligen disponerer en flott, stor og solrik tomt, pent opparbeidet med diverse beplantning, frukttrær og bærbusker. Boligen ligger i en svært rolig sidegate uten gjennomgangstrafikk.

Samtidig som boligen har en tilbaketrukket og rolig beliggenhet, er den også sentrumsnær, med korte avstander til det meste man behøver i hverdagen.

Det er gang- og sykkelavstand til dagligvarebutikker som Bunnpris & Gourmet Tyholt, Coop Valentinlyst, Joker og REMA



OFFENTLIG TRANSPORT

Tyholt Linje 22	3 min 0.2 km
Lademoen stasjon Linje R60, R70	23 min 2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 2.6 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Joker Festningen PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km
Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	10 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	10 min
Boots apotek Valentinlyst	10 min

SPORT

Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	8 min 0.7 km
Strinda videregående Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	10 min 0.8 km
Feel24 Singsaker	7 min
Fresh Fitness Valentinlyst	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Valentinlyst Senter Trondheim	12 min
Midt Norge Invest A/S Telenorbygget	13 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



1000 Rosenborg og Bromstad. Fra boligen er det videre korte avstander til flere servicefunksjoner. På Bromstad har man blant annet apotek, restaurant og Plantasjen. Valentinlystsenteret ligger kun ti minutters gange fra boligen, og her finner man blant annet bakeri, bank, vinmonopol, treningssenter m.m. Videre er Sirkus Shopping og Solsiden kjøpesenter innen korte avstander, og de tilbyr et bredt utvalg av butikker og hyggelige spisesteder.

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

Solsiden blir ofte omtalt som Trondheims svar på Aker Brygge, med sitt yrende folkeliv, shopping og flere hyggelige spisesteder. På kveldstid byr Solsiden på et stemningsfylt uteliv.

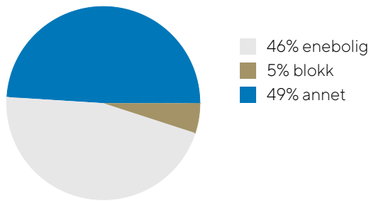
Kun få minutters gange fra boligen ligger det populære Tyholttårnet, som rager 120 meter over bakken. Tårnet har en roterende restaurant i toppetasjen, hvor panoramautsikten over Trondheim by og fjord kan nytes til et godt måltid fra restauranten.

Trondheim sentrum ligger også innen gang- /sykkelavstand med alle sine kulturelle tilbud og store utvalg av shoppingmuligheter.

Det er hyppige bussavganger i området. Busstoppet Tyholt ligger kun noen få minutter fra boligen hvor buss nr. 22 passerer ca. hvert 10. minutt. Til sentrum tar det kun 20 minutter. Alternativt kan man ta buss nr. 13 fra holdeplassen Valentinlyst som ligger ca. 10 minutter unna. Dette gjør det enkelt å forflytte seg uten å benytte bilen.

En kort sykkeltur fra boligen ligger Strindamarka med sitt flotte turterreng og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Her er

BOLIGMASSE





Estenstadhytta et populær mål for alle aldersgrupper. Estenstadmarka har et godt utbygd nett av lysløyper og turstier. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper i Estenstadmarka, mens på sommerstid kan Estenstaddammen by på en frisk dukkert. For mange er Estenstadhytta et naturlig turmål og her er det anlagt en natursti som inneholder nesten 30 tavler med informasjon om alt fra planter til dyr.

Kristianstens festning ligger like i nærheten, og er et svært populært rekreasjonsområde. Festningsparken er en stor sosial arena, med rom for soling, ballspill og grilling i godt lag.

Den populære Ladestien er en kort tur unna med bil, buss eller sykkel fra boligen. Turløypen strekker seg blant annet gjennom flotte badestrender som Korsvika, Djupvika og helt frem til Rotvoll, og er et yndet sted for mange. Her har man trim- og treningsmuligheter i naturskjønne omgivelser.

SKOLER

Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Bybroen videregående skole 210 elever	22 min 1.9 km

BARNEHAGER

Hundremeterskogen Bhg (1-5 år) 24 barn	4 min 0.3 km
Hagebyen private barnehage (0-4 år) 17 barn	7 min 0.6 km
NRK Marintek barnehage (1-5 år) 25 barn	8 min 0.7 km



I området finner vi også parken på Kuhaugen, som er en liten fredelig plass på et høydedrag som ruver ca. 120 meter over havet. Like i nærheten ligger også Skyåsparken.

Boligen ligger med nærhet til følgende barnehager: Tyholttunet barnehage, Hundremeterskogen barnehage og Hagebyen barnehage. Boligen sogner til Berg skole (1.- 7. trinn) og Blussuvold ungdomsskole (8. - 10. trinn). Strinda videregående skole ligger også like i nærheten.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og flermannsboliger.

Adkomst
Fra Trondheim sentrum, kjør i retning Singsaker/Tyholt. Fra Eidsvolls gate på Singsaker, tar du til høyre ved Joker, inn Tyholtveien. Følg veien ca. 350 meter og ta av til høyre opp Asbjørnsens gate (er skiltet mot Tyholt). Følg Asbjørnsens gate i ca. 680 meter og ta av til høyre inn Jørgen Moes gate. Huset er da første hus på venstre side. Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

Livet i Asbjørnsens gate 39

Elina og Nikolai har trivdes svært godt i både området og i boligen.
Nå håper de nye eiere vil gjøre det samme...



"Vi har investert mye i leiligheten for å få den slik vi ønsket oss og hadde egentlig sett for oss å bo der en god stund til."

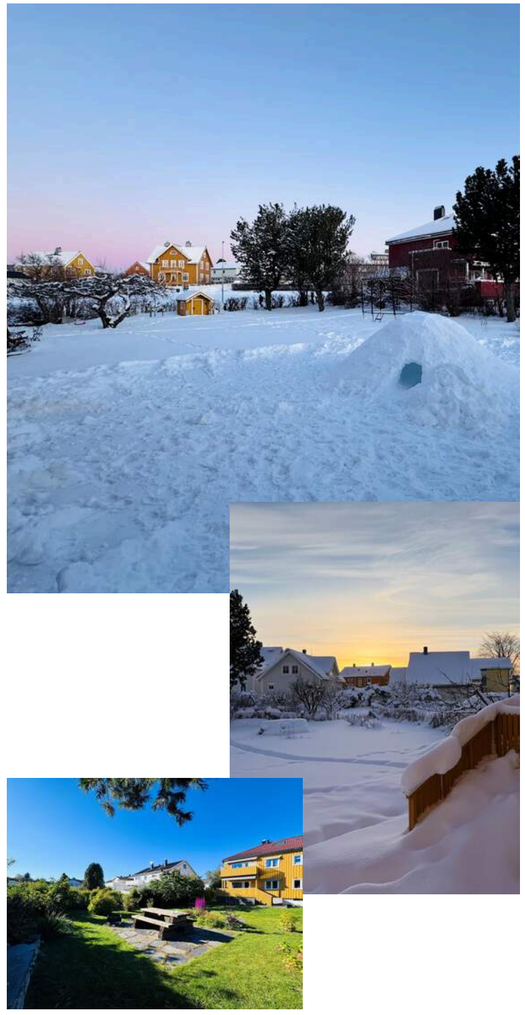
Selger: Nikolai Jacobsen

Når kjøpte dere boligen?
2019

Hva var avgjørende ved kjøp av nettopp denne boligen?
Hagen var det første vi falt for da vi kjøpte. Hagen har gode solforhold og er pent opparbeidet med sittegruppe, blomsterbed, frukttrær, bærbusker, lekeshus, dissestativ, trampoline og sandkasse. Det var også et stort pluss med et relativt nytt bad og et eget vaskerom.

Hvorfor skal dere selge?
Vi flytter til Asker for å komme nærmere familie.
Vi hadde ikke solgt leiligheten om vi hadde blitt værende i Trondheim.

Hva liker dere best ved boligen?
Beliggenheten, hagen og høy standard/komfort. Underetasjen ble først innredet i 2016 og vi rehabiliterte mesteparten av 1. etasje i 2021. Nå er både grunnmuren, ytterveggene og himlingen isolert, og vinduene er skiftet. Gulvet er avrettet og det er lagt varme i gulvet på kjøkken, stue, entré og toalettrom. Det er lagt parkettgulv på soverom, stue og kjøkken, og det er lagt blanke porselensflis i entré og toalettrom. Det er montert god belysning med gode justeringsmuligheter (bl.a. med smartstyring). Vi har investert i kvalitetshvitevarer fra Miele og Bosch. Vi har investert mye i leiligheten for å få den slik vi ønsket oss og hadde egentlig sett for oss å bo der en god stund til.



Hva har dere likt best med området?
Rolig, barnevennlig, kort avstand til buss og gåavstand til sentrum.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Komfortabel, praktisk og stille

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

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

VELKOMMEN TIL ASBJØRNSENS GATE 39

Parkering
Det medfølger en biloppstillingsplass til denne seksjonen. Etablert Elbil-lading. Ladepunktet er sikret for ladestrøm opptil 32 A.

Tomtestørrelse
1 592,40 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leilighet i en firemannsbolig med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Valmtak tekket med takstein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

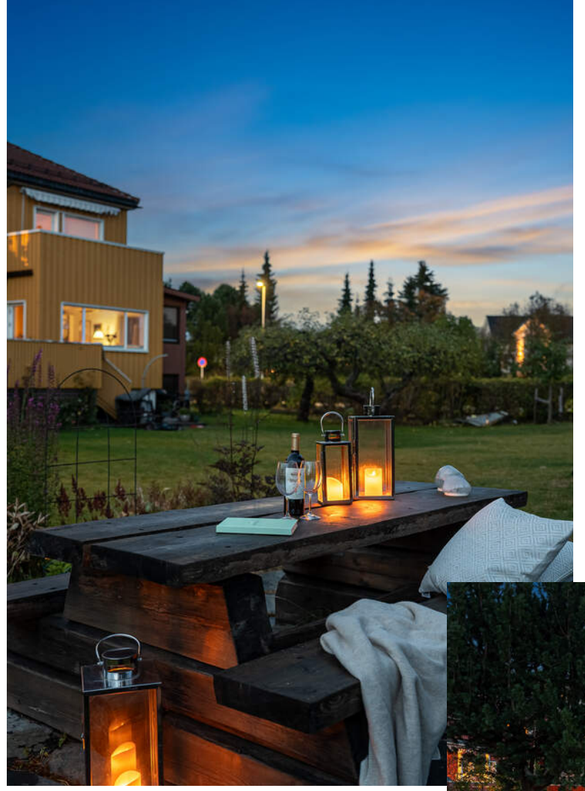
Bygningssakskyndig
Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: 23. september 2026)

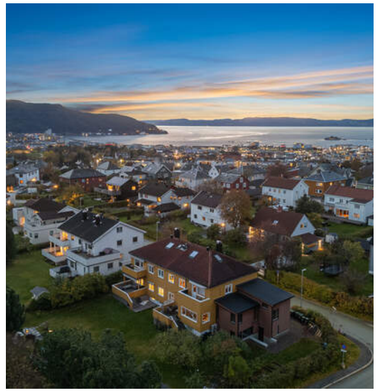
















VELKOMMEN INN!

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Lisa Vinje Bakke har gleden av å presentere denne moderne og innholdsrike familieboligen i en firemannsbolig på Tyholt. Boligen er beliggende i en rolig sidegate uten gjennomgangstrafikk med en stor og solrik, godt skjermet hage. Boligen går over to etasjer og har gjennomgått store oppgraderinger de senere år, både innvendig og med selve bygningsmassen.

Du kommer inn i boligens første etasje via felles trapperom. Gangen er av den romslige typen med stor skyvedørsgarderobe med plass til hele familiens ytterbekledning og sko. Gangen er praktisk innredet med mørke fliser på gulv, og har hendig adkomst til toalettrom.

Gangen leder videre til et stort og luftig oppholdsrom, målt til 38 kvm. Rommet er malt i en lys og delikat farge. Det er store vindusflater ut mot bl.a. hagen, som gir mye naturlig lys inn til rommet. På kveldstid er det stemningsfullt lys med utsikt mot Tyholttårnet. Det er satt opp et glassrekkverk rundt trappen ned til kjelleren, som gir en åpen og romslig følelse, og sørger for gjennomlys til trappeløpet.

Stuen er i åpen løsning med spisestue og kjøkken. Spisestuen danner et naturlig skille mellom rommene. Den gir god plass til et stort spisebord hvor hele storfamilien kan samles over et deilig måltid.

Det er satt inn et lyst og tidsriktig kjøkken i 2012 med solid heltre innredning. Her har du store arbeidsflater og god oppbevaringsplass med mange praktiske løsninger i takhøye skap. Det er integrerte hvitevarer med bl.a. oppvaskmaskin, kjøleskap og en stilig avtrekksvifte fra Miele. Flere gode og gjennomtenkte løsninger med bl.a. stekeovn og mikro i arbeidshøyde.

Fra stuen er det utgang til en solrik veranda med direkte adkomst til den flotte hagen. Verandaen utgjør 15 kvm, og har dermed god plass til en stor sofagruppe, grill m.m. Verandaen har markise som kan trekkes ut for å skjerme for sol eller regn.

Tomten utgjør hele 1,6 mål, hvorav store deler av arealet består av en fantastisk hage i bakkant av boligen. Hagen er tilnærmet flat og perfekt for barnelek og ballspill. Her kan barna leke fritt i skjermede omgivelser under oppsyn fra verandaen. Hagen har sol fra tidlig formiddag til sen kveld.

Boligen har tre romslige soverom, hvorav det største utgjør 13 kvm. To av soverommene er i 1. etasje, og det siste i underetasjen. Størrelsen på rommene gir god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap samt annet møblement.

Fra det ene soverommet er det direkte tilgang til et praktisk vaskerom med plassbygd benk og plass til vaskemaskin og tørketrommel under. Vaskerommet er flislagt på gulv og har baderomsplater på vegg. Det er gode løsninger med skap, servantskap og praktiske hyller til oppbevaring av vaskeartikler.

Underetasjen ble innredet i 2016. Da ble gulvet meislet ned for å gi en god takhøyde, og det ble lagt fuktsperre mot grunn. Det ble videre lagt varme i gulvet i hele etasjen med unntak av bod.















INNRED ETTER ØNSKE...

Gangen leder videre til et stort og luftig oppholdsrom, målt til 38 kvm. Her er det store vindusflater ut mot bl.a. hagen, som gir mye naturlig lys inn til rommet.



Det ble i forbindelse med innredning av underetasjen i 2016 satt inn en nydelig, påkostet trapp med stilige detaljer som bl.a. LED belysning og glass.

Underetasjen er bl.a. innredet med en flott TV-stue, som er det perfekte rom for tenåringen, barna, eller til fotballkvelder. TV-stuen har downlights belysning i himling, fin 1-stavs parkett og god plass til en sittegruppe.

I underetasjen er det et meget delikat bad fra 2016. Det ble innredet med tanke på funksjonalitet og velvære. Badet har flere nydelige detaljer med bl.a. store 60x60 Italienske flis på gulv og vegger i en lun og fin tone, downlights belysning i taket, vegghengt WC, et flott badekar og stilren innredning med dobbel servant. Alle armaturer er fra Grohe. I tillegg til badekaret er det en stor og flott dobbeldusj med både rainfall, og ordinært dusjhode.
I underetasjen er det ca. 10 kvm med bodareal, i tillegg til et meget praktisk kott i første etasje. Dette gir gode lagringsmuligheter for en familie.

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

1. etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 15 kvm

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen datert 03.02.2014. Følgende avvik/endringer er funnet:
- 1. Etasje: Bad er endret til vaskerom og kott.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

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.



Standard
Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Boligen har fått følgende TG2:
- Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann.
- Vaskerom - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann.
- Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

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

Oppvarming
- Vedovn
- Varmepumpe
- Elektrisk

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 riktig. 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
Noen av sameiets investeringer/oppgraderinger:
- Installert felles membrantank (ekspansjonskar) og sluk i fellesarealet i kjelleren. Trykkreduksjonsventilen på vannrøret inn til huset ble også skiftet. (2025)
- Installert vannkran på fremsiden av huset (2023)
- Nye vann- og avløpsrør til huset (2023). I forbindelse med at Trondheim Kommune la nye kommunale spillvann- og overvannsledninger over eiendommen ble det også lagt nye stikkledninger inn til huset. Det ble også lagt ny vannledning. Vi fikk lagt ny gressplen over store deler av hagen, plantet nytt plommetre og steinplattingen ble lagt med ny fundamentering.
- Skiftet kledning, etterisolert og skiftet vinduer på nordveggen (2023). Dette utgjør én av tre vegger for denne seksjonen. Etterisolert med 100 mm innblåst trefiberisolasjon. Sameiet valgte lydvinduer og lydventiler (frisluftventiler) for ekstra lyddemping og komfort på soverommene. Ny inngangsdør med kodelås og nye utendørs 16A stikkontakter.
- Kjøp av tomten (2020). Vi hadde tidligere en festeavtale.











- Kjøp av elektrisk robotgressklipper (2019).
- Skiftet kledning, etterisolert og skiftet vinduer på sør- og vestveggen (2018). Dette utgjør to av tre vegger for denne seksjonen.
- Etablert branncelle i felles oppgang fra underetasje til loft (2018).

Noen av investeringene/oppgraderingene i leiligheten:
- Ny Mitsubishi Kaiteki varmepumpe (2026)
- Nytt Bosch kjøleskap (2026)
- Ny elektrisk markise over vinduet ved spisebordet og skiftet duk på terrassemarkisen (2023)
- Opplegg og montering av ny elbillader (2022)
- Nytt tilpasset garderobeskap i entréen (2022)
- Rehabilitering av alle rom i 1. etasje bortsett fra vaskerommet som ble pusset opp i 2016/2017 (2021). Arbeidet ble i sin helhet utført av håndverkere. Gulvene ble avrettet, det ble lagt varme i gulvet i entré, toalettrom, garderobeskap, stue og kjøkken. I entré og toalettrom ble gulvet belagt med blankpolerte porselensfliser. Soverommene, stue og kjøkken ble belagt med lakkert 1-stavs eikeparkett. Bæreveggen mellom entré og kjøkkenet ble åpnet opp og erstattet med en ståldrager for å gjøre plass til et stort garderobeskap (montert i 2022). Gammel himling ble revet, det ble etterisolert i hele etasjen, lagt opp strøm til downlights og nye takpunkt, før ny himling ble montert. Det ble montert system for smart lysstyring (Plejd) som gir enkel styring av lysene (5 soner med downlights + 3 takpunkter) i entréen, stuen, kjøkkenet og på terrassen. Det ble montert flere nye stikkontakter i veggene og alle ledninger ble lagt skjult (skjultanlegg). Gips ble montert på veggene for å få moderne slette vegger. Dørene til toalettrom, soverom og vaskerom ble skiftet. I toalettrommet ble det montert et vegghengt toalett og vask. Det ble trukket nye vannrør (rør-i-rør) til kjøkkenet, toalettrommet, og vaskerommet.
- Ny Miele oppvaskmaskin (2020)
- Nytt vaskerom (2016/2017)
- Innredet underetasjen (2016). Kjelleren var tidligere tilleggsdel og ble bruksendret til hoveddel før kjelleren ble innredet. Dette inkluderer bl.a. nytt bad.

Både varmepumpen og termostaten på badet kan styres via WiFi. Man kan derfor skru ned temperaturen når man er bortreist og likevel komme hjem til en varm leilighet. Både varmepumpen og termostaten kan smartstyres av f.eks. Tibber for å redusere strømkostnadene.

















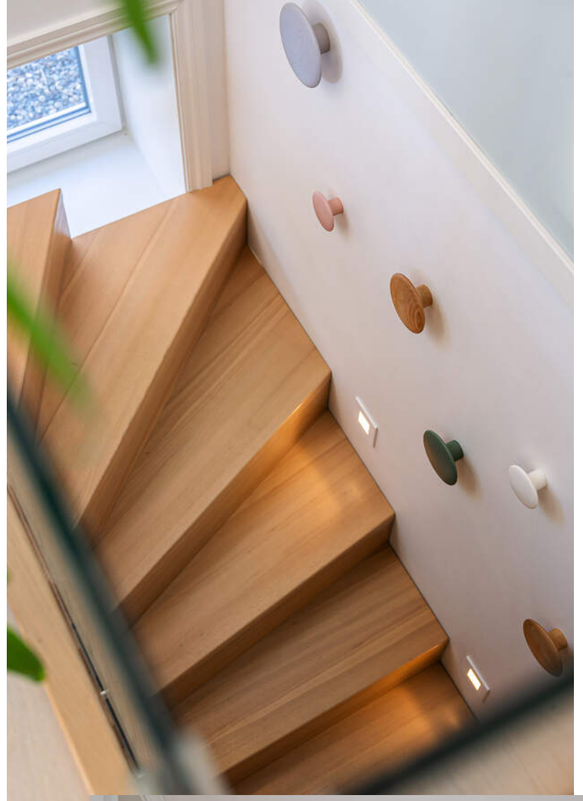
To av soverommene er i 1. etasje, og det siste i underetasjen. Fra det ene soverommet er det direkte tilgang til et praktisk vaskerom med plassbygd benk og plass til vaskemaskin og tørketrommel under.


H.C. Andersen
Eventyr
DE TRE BUKKENE BRUSE


ENERGIKRISEN







UNDERETASJE INNREDET I 2016

Det ble i den forbindelse satt inn en nydelig, påkostet trapp med stilige detaljer som bl.a. LED belysning og glass.




PHYSICS
BIOLOGY
TIGER WOODS
MURPHY'S LAW OF GOLF
ETERNA KAOK



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 592,40 m²

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet
Eiendommen Asbjørnsens gate 39 er et sameie mellom eierne av 4 seksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen. Sameiet praktiserer intern forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd
3.900,-

Felleskostnader inkluderer
Avdrag og renter på fellesgjeld, kabel-tv, internett, husforsikring, brannvarslingsanlegg, strøm til fellesarealene, drift, vedlikehold og sparing.

Andel fellesgjeld
177.509,- per 12.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Långiver: DNB Bank ASA
Total saldo: kr 710.036 (per 12.10.2026)
Utbetalt dato: 20.04.2023
Innfrielsesdato: 15.12.2039
Rentesats: 7,75 % (nominell), endres til 8,00 % fra 22.10.2026.

Andel fellesformue
6.480,- per 12.10.2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer 29883808

Formuesverdi primær
1.238.431,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.953.723,- 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
24.502,- 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
I tillegg til kommunale avgifter og de månedlige felleskostnadene, kommer kostnader knyttet til strøm og forsikring. Selger har opplyst om følgende knyttet til dette:

Strøm
Leverandør: Tibber
Årlig strømforbruk: 22.431 kWh (2025) eks. elbil-lading

Kabel-TV (Kabel-tv og internett dekkes av felleskonstnader og sameiet har en felles avtale med Telenor (Komplett 150). Sameiet er informert om at avtalen vil bli erstattet med en ny avtale (Frihet M) i løpet av høsten. Det er et poengsystem der poeng brukes til å velge bredbåndshastighet og TV-innhold.

Internett
Leverandør: Telenor
Hastighet: 150 Mbps (inkludert i felleskostnadene). Mulighet for å endre hastighet til 250/500/750/1000 Mbps.

Innboforsikring
Leverandør: Gjensidige
Årlig kostnad: kr 1 192,-

Kostnader for brannvarslingsanlegget med oppkobling til Avarn Security dekkes av felleskostnadene.
Rentekostnader fellesgjeld
452.284,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest på bygget i sin helhet.
Det foreligger en ferdigattest for felles trapperom og arbeidene i leiligheten datert 10.09.2018.
Det foreligger en ferdigattest for riving av bærevegg i leiligheten datert 28.10.2026.

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.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 10. september 2018

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1949/305383-2/107
Forbud mot næringsvirksomhet.
Bestemmelse om bebyggelse.
Gjelder denne registerenheten med flere.

1950/302220-1/107 Erklæring/avtale
20.04.1950
Kommunen har rett til å legge en kloakkledning over eiendommen.
Gjelder denne registerenheten med flere.
2023/387328-1/200
17.04.2023
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler.
Bestemmelse om grøfter/kummer.

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler.
Gjelder denne registerenheten med flere.

1950/304705-1/107 Erklæring/avtale
21.08.1950
Avståelse av grunn til Trondheim kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere.

2011/74931-1/200 Seksjonering
28.01.2011
opprettet seksjoner:
snr: 2
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 79/323

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r306. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Bebyggelse og anlegg - Framtidig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Følgende reguleringsplaner berører eiendommen:
- r20220048. NRKs eiendom med bebyggelse på Tyholt er lite egnet for en moderne mediebedrift, og NRK har vedtatt å flytte fra lokalene på Tyholt. NRK ønsker derfor å avklare ny bruk av eiendommen gjennom detaljregulering. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av eiendommene til boligformål, i tillegg til barnehage og en mindre andel utadrettet virksomhet.
- r20220006. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en sammenhengende hovedrute for gående og syklende langs hele Persaunvegen fra Tyholtveien til Innherredsvegen og videre langs del av Thoning Owesens gate frem til kryss med til Thrond Nergaards veg.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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.

Grunnboksdato
Torsdag, 10. september 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
7 490 000,00 (Prisantydning)

177 509,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
_____
7 667 509,00 (Kontraktsum totalt)
177 509,00 (Andel av fellesgjeld)
_____
7 667 509,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
191 670,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
192 760,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
206 060,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
7 860 269,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 873 569,00 (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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. 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
Medfølger:
- Ladepunkt for elbil.
- Terrassemarkise og motorisert markise ved vinduet ved spisebordet.
- Flere private utendørs stikkontakter på terrassen, i nærheten av vannkranen på sørsiden og ved varmepumpen på vestsiden av huset. På nordsiden er det utendørs stikkontakter på hver side av huset i tillegg ved inngangspartiet som kan benyttes (er tilknyttet sameiets strøm).
- Kodelås på sameiets inngangsdør.
- Vannkran både på sørsiden og nordsiden av huset (felles for sameiet).

Medfølger ikke:
- Lampe som henger over trappen.

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
Elina Jacobsen
Nikolai Havikbotn Jacobsen

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 0,70 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 51 642 (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, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk.) kr 2 950.

Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545.
Boligselgerforsikring kommer i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter.

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.

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Asbjørnsens gate 39, 7052 TRONDHEIM 29 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Asbjørnsens gate 39

Postadresse
Asbjørnsens gate 39

Enhetsnummer

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?
2019

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.
Eiere har bodd i boligen siden overtakelsen i 2020.

Informasjon om eksisterende husforsikring
Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Jacobsen, Elina

Selger

Jacobsen, Nikolai Havikbotn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Toalettrom:
I 2022 var det en liten vannlekkasje fra toalettrommet til seksjon 3 (2. etg. på motsatt side av huset) som medførte vann i himlingen til toalettrommet i vår seksjon (seksjon 2). Saken ble en forsikringssak hos Gjensidige og skaden ble utbedret av Polygon.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Rehabilitering 2021

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Toalettrommet ble pusset opp sammen med resten av 1. etg. i 2021. - Gulvet ble flytavrettet (sammen med resten av etasjen). Varmekabel ble lagt i avrettningsmassen. Nye fliser montert. - Nytt vegghengt toalett (tidligere gulvstående). - Montert vask (toalettrommet hadde ikke vask tidligere) - Trukket nye tilførselsrør (rør-i-rør) til vask, toalett, vaskerom og til seksjon 4 (seksjonen over). Rørene til vaskerommet og seksjon 4 er trukket i veggen bak sisternen på toalettrommet. - Nye overflater (gips på vegger og i himling) - Ny dør og lister - Isolert over himlingen - Montert ny takboks og ny lampe. Endret plassering på lysbryter.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Reitan Bygg AS, CB RØR AS, Rosenborg Malerteam AS, Simcon Elektro AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt bad

2.2.2 **Årstall**

2016

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad i kjeller er bygd i sin helhet av LNT Bygg & Eiendom AS i 2016.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

LNT Bygg & Eiendom AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Oppussing vaskerom

2.3.2 **Årstall**

2017

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vaskerom i 1. etg.: Gulv med flis og nytt sluk støpt av LNT Bygg & Eiendom AS. Ny membran.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

LNT Bygg & Eiendom AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Oppussing vaskerom

2.4.2 **Årstall**

2017

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt røropplegg til vaskerom i 1 etg.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Lian AS

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering av nordvegg

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nordveggen: - Skiftet kledning - Etterisolert med 100 mm innblåst trefiberisolasjon fra Hunton og 19mm Hunton vindtett plate. - Skiftet 130x120cm vinduer. Valgte lydvinduer (ekstra lyddemping) for ekstra komfort. -Skiftet friskluftventiler. Valgte lydventiler (lyddempende kanal) for ekstra komfort. - Ny inngangsdør til sameiet - Nødvendig elektrisk arbeid (skjult anlegg bak kledning, nye 16A stikkontakter, montering av lamper)

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ABS Teknikk AS, Haneseth Simcon Electro AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering av sør- og vestvegg

4.2.2 **Årstall**

2017

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Sør- og vestvegg: Skiftet kledning, etterisolert og byttet vinduer.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

B.B.S. BYGG AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nye pipehatter

4.3.2 **Årstall**

2012

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye pipebeslag og pipehatter på begge sider av huset.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nidaros Tak & Blikk AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Drenering og isolering av kjeller/grunnmur

8.1.2 **Årstall**

2011

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Drenering og isolering på utsiden av grunnmuren under bakkenivå.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Helge Høgsteggen

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I 2025 ble det oppdaget at to lamper ikke fungerte. Haneseth Simcon Electro AS feilsokte og konkluderte med at det mest sannsynlig hadde vært en kortslutning internt i lyspæren på den ene lampen. Feilen hadde medført at DCL-kontakten og Plejd styrepillen (styrer også den andre lampen) ble ødelagt. Feilen ble utbedret. Det har ikke vært feil på anlegget etter dette.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Rehabilitering av 1. etg. i 2021

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I forbindelse med rehabilitering av 1. etg. i 2021 ble det gjort store arbeider på det elektriske anlegget i denne etasjen. Belysning: Montering av downlights, nye takpunkt og lamper. Smart lysstyring (Plejd system) av belysningen i entré, stue, kjøkken og utelys (terrassen). Downlights er delt inn i 5 soner som kan styres individuelt. Varme: Lagt varmekabel i entré, toalettrom og i garderobeskapet. Lagt varmefolie i stue og kjøkken. Vegger: Nye stikkontakter. Det er etablert flere nye stikkontakter og alt av ledninger er skjult i veggen (skjultanlegg). + nødvendig trekking av nye ledninger og tilhørende utstyr (termostater, lysbrytere, spotkasser, etc.)

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Simcon Elektro AS, Argon Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Strømforsyning til ny markise

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**
Strømtilførsel til ny markise.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Haneseth Simcon Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Strømtilførsel til ny varmepumpe

10.3.2 **Årstall**
2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Strømtilførsel til ny varmepumpe (ny kabel og stikk fra eksisterende kurs).

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Haneseth Simcon Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**
Ny elbillader

10.4.2 **Årstall**
2022

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Opplegg og montering av ny elbillader.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Simcon

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

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

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Vann- og avløpsrør til huset

13.1.2 **Årstall**
2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I forbindelse med at Søbstad AS (på vegne av Trondheim Kommune) la nye kommunale spillvann- og overvannsledninger over eiendommen ble det også lagt nye stikkledninger inn til huset. Det ble også lagt ny vannledning.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Søbstad AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Rehabilitering i 1. etg. i 2021

13.2.2 **Årstall**
2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Opplegg av nye vannrør (rør-i-rør) til kjøkken, toalettrom og vaskerom i 1. etg. Montering av avløpsrør fra ny vask på toalettrommet. Nye vannrør (rør-i-rør) til seksjon 4 i 2. etg (via toalettrommet vårt i 1 etg.).

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
CB RØR AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**
Felles membrantank og sluk i fellesareal

13.3.2 **Årstall**
2025

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installasjon av membrantank (felles for sameiet) og sluk i gulvet i fellesarealet i kjelleren. Bytte av trykkreduksjonsventil.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
CB RØR AS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.4.1 **Navn på arbeid**
Utekran

13.4.2 **Årstall**
2023

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montasje av felles utekran på fremsiden av huset.

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
CB RØR AS

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt bad

13.5.2 **Årstall**
2016

13.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bad i kjeller er bygd i sin helhet av LNT Bygg & Eiendom AS i 2016.

13.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
LNT Bygg & Eiendom AS

13.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

13.6.1 **Navn på arbeid**
Oppussing av vaskerom

13.6.2 **Årstall**
2017

13.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Vaskerom i 1. etg.: Gulv med flis og nytt sluk støpt av LNT Bygg & Eiendom AS. Ny membran.

13.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
LNT Bygg & Eiendom AS

13.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

13.7.1 **Navn på arbeid**
Oppussing av vaskerom

13.7.2 **Årstall**
2017

13.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt røropplegg til vaskerom i 1 etg.

13.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørlegger Lian AS

13.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

13.8.1 **Navn på arbeid**
Avløp og bunnledning

13.8.2 **Årstall**
2015

13.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.8.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt avløp og bunnledning i vår del av huset og rørfornying og bunnledning i den andre delen av huset (ref. tidligere eiere).

13.8.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Olimb Rørfornying AS, GK Rør AS

13.8.6 **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**
Ny varmepumpe

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**
Installert ny varmepumpe i 2026.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Midt Inneklima 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

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi ble opplyst da vi kjøpte i 2019 om at det var observert "Majorstu-bille"/Brun pelsbille, men at det ikke var et problem. Vi har også sett dette, men har aldri opplevd dette som et skadedyr/problem, og hadde nok aldri tenkt over det om det ikke ble nevnt i egenerklæringen da vi kjøpte.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 82428916

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Elina Jacbosen	**2026-10-29**	**Nikolai Havikbotn Jacobsen**	**2026-10-29**

Identification

bankID Elina Jacbosen

Identification

bankID Nikolai Havikbotn Jacobsen

Signicat

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

Sjekk gyldighet
Scan QR koden

WITSØSVEA



TILSTANDSRAPPORT

Asbjørnsens gate 39

7052 TRONDHEIM

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Firemannsbolig	**5001/57/178/2/0/0**	**26.10.2026**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	19	3	0	1

Befaring utført den 23.09.2026 av



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

Travbanevegen 1, 7044 Trondheim
+4792492286
christer@wstakst.no

WITSØSVEA

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

Om boligen

Adresse: Asbjørnsens gate 39 , 7052, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/57/178/2/0/0

Boligtype: Firemannsbolig

Byggeår: 1950

Tomt: 1 592.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Elina Jacobsen, Nikolai Jacobsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet i en firemannsbolig med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Valmtak tekket med takstein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

KJELLER 2016 (ALT) Vaskerom 2016 Overflater 1.etg 2021

Øvrig informasjon om oppdraget

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. Etasje			
BRA-i 79 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 15 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom, kott og 2 soverom	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 60 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Kjellerstue, gang, bad, 2 boder og soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 139 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 15 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 139 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp NS3940:2023. Rom defineres i denne rapporten etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann.

Vaskerom - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
11.10.2026

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen datert 03.02.2014. Følgende avvik/ endringer er funnet:
- 1. Etasje: Bad er endret til vaskerom og kott.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter — TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

4 Drenering TG 1

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ifølge tidligere salgsannonse informeres om ny drenering i 2011.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

5 Rom under terreng TG 1

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Dels påforde vegger, dels fritt eksponert grunnmur.

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Kommentar:
Utvendig drenering.

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Hulltaking er utført i utforet vegg under trappen. Konstruksjonen er oppbygd ved bruk av stål og gips, fuktmåling er ikke gjennomførbart. Ingen visuelle tegn til fukt via hulltaking.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Ventiler i grunnmur og spalter på vinduer.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom i underetasjen er delvis igjennkledde med plateslåtte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

Bilde



6 Yttervegger / fasader TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om etterisolering av sør og vestveggen i 2018, samt etterisolering av nordveggen i 2023.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

7 Vinduer / dører TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2- og 3-lags glass i 1.etg, PVC vinduer med 2-lags glass i kjeller.

Generell beskrivelse av dører
Entrèdører med brannklassifisering.
Balkongdør med 2- lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2015, 2017, 2023

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

8 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Ifølge tidligere salgsannonse ble badet renovert i 2016.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjon mangler.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann.

Årsak/konsekvens
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert tilnærmet flatt fall på gulvet med lokalt fall rundt slukene, det registreres over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

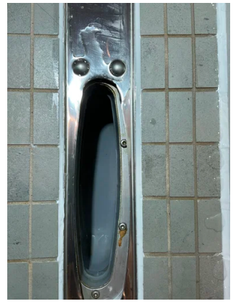
Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et plastsluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Sluk i dusjsone



Sluk under badekar

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Innebygd sisterne er utført med Safetybag. Løsningen er lekkasjesikret og medfører derfor ikke krav om separat drenshull.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

9 Vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Ifølge tidligere salgsannonse ble vaskerommet renovert i 2016.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjon mangler.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann.

Årsak/konsekvens
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Ikke relevant.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot vaskerom, da rommet ikke innehar installasjoner som utsetter overflater for direkte vannpåkjenning.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne vaskerommet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

10 Piper / ildsteder — TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

Kommentar:
Fremlagt kontroll utført i 2023.

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Ja

Kommentar:
Rapport påviser følgende avvik: Røykrør på soverom i 1. etg må tettes.

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Årsak/konsekvens
Alder og oppbrukt brukstid gir økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller rehabilitering av pipen.

HMS vurdering
Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den. Innholdet skal refereres under HMS-punktet og rapporten vedlegges.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

11 Etasjeskiller/gulv på grunn — TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

12 Innvendig trapp — TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Normal slitasje på overflate i trapp.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er eldre enn 5 år med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

HMS vurdering:
Det mangler håndløper.

13 Toalettrom — TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

14 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ingen registrerte avvik.

15 Ventilasjon

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

16 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Nye vann og avløpsledninger i samsvar med nytt bad/vaskerom/toalett i 2016.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i felles gang i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert.

Bilder



Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Ingen registrerte avvik.

17 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, varmepumpe, elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i felles trapperom i kjelleren.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om:
- Nytt el anlegg i kjeller i 2016.
- Nytt elanlegg i 1.etg i 2021.
- Etablering av strøm til solskjerming i 2023.
- Flytting av strømpunkt til varmepumpe i 2026.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at det foreligger samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført under selgers botid.

Samsvarserklæring for utførte arbeider i kjeller 2016 er fraværende.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert i 2012 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Da det ikke er fremvist rapport for kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

19 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Ja

Kommentar:
Tidligere eier har opplyst om observasjoner av brun pelsbille (majorstubille), og det ble i den forbindelse utført tiltak av Anticimex. Nåværende eier har tidvis observert billen også i ettertid.

Er det gjort tiltak?
Ja

Kommentar:
Tidligere eier opplyser at Anticimex utførte tiltak i form av utplassering av limfeller før 2014. Det er ikke utført tiltak av nåværende eier.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Det anbefales å følge med på eventuell videre forekomst av brun pelsbille og gjennomføre ytterligere undersøkelser ved gjentatte observasjoner. Ved behov bør skadedyrfirma kontaktes for vurdering av supplerende tiltak.

ASBJØRNSENS GATE 39 - 5001/57/178/2/0/0

Asbjørnsens gate 39

1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

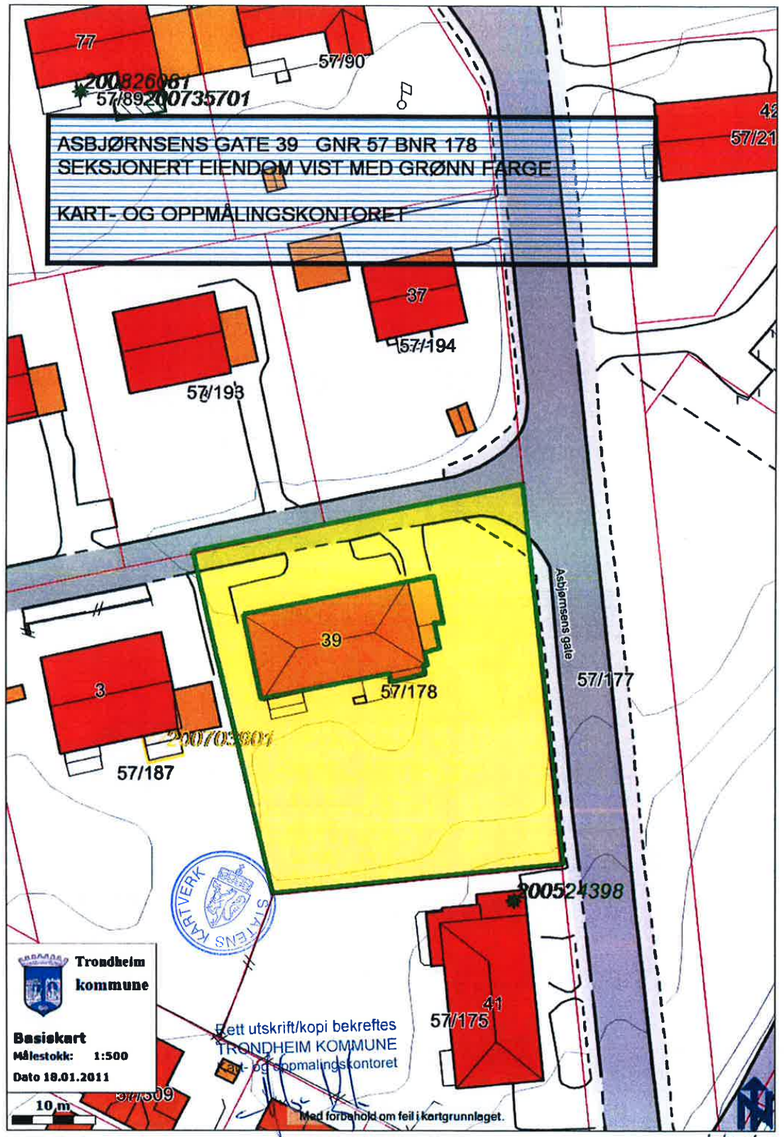
Asbjørnsens gate 39

Kjeller



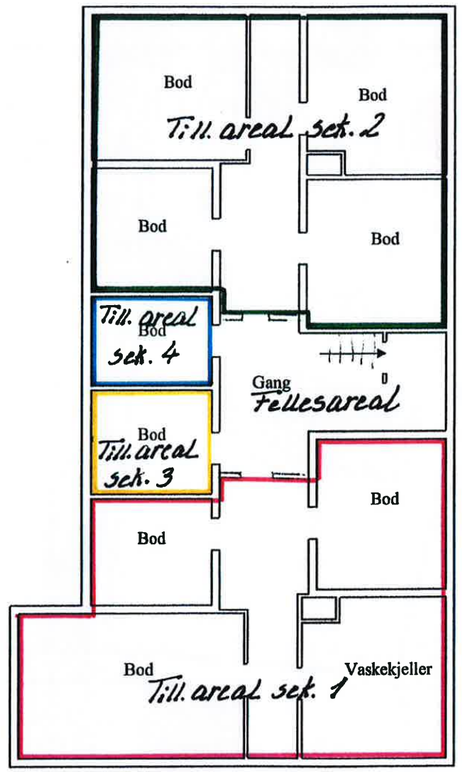
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift Side 1 av 1



http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn_trondheim_intranett/AdvancedPrintCompone... 18.01.2011

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 57 Bnr. 178
Seksjon nr.: 1-2-3-4
Felles



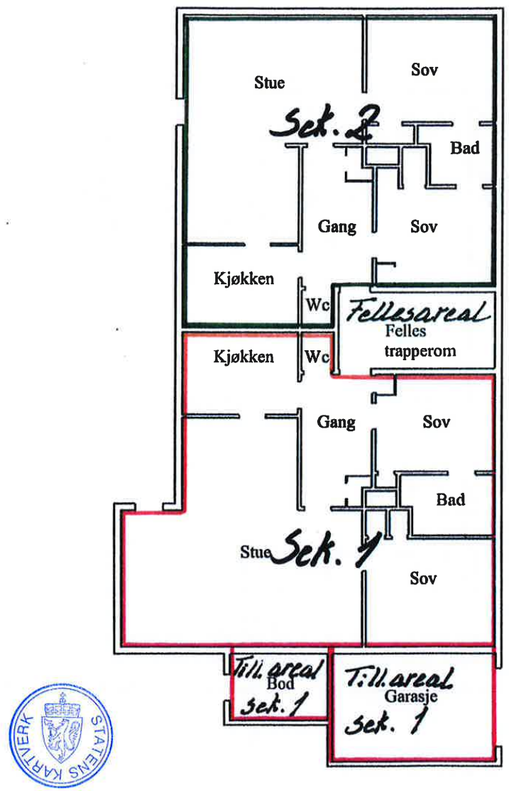
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Plan kjeller

STATENS KARTVERK

side 2

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 57 Bnr. 178
Seksjon nr.: 1-2
Felles



STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Plan 1. etg.

side 3

7 Vedlegg: Regnskap for 2025 og budsjett for 2026

Kontantstrømoppstilling		2025		2024		Budsjett 2025		Budsjett 2026	
	Note	Ut	Inn	Ut	Inn	Ut	Inn	Ut	Inn
Husleie	1		188.900		181.200		181.200		190.800
Ekstraord. innbet.			32.000						
Brannalarm		-8.106		-12.589		-10.150		-10.008	
Strøm		-3.014		-1.700		-1.800		-3.226	
Nedbetaling fellesgjeld (renter, avdrag og gebyr)		-87.531		-88.139		-88.300		-85.764	
Bankomkostninger		-548						-474	
Huseierforsikring		-28.476		-24.975		-26.000		-31.404	
Kabel-TV/Internett		-40.244		-36.344		-39.944		-41.864	
Øvrig drift		-12.868		-15.962		-12.000		-12.000	
Investering	2	-34.616							
Andre utgifter	3					-10.000		-10.000	
Sum		-215.403	220.900	-179.709	181.200	-188.194	181.200	-194.739	190.800
Sum			**5.497,44**		1.491		-6.994,00		-3.938,85

Inngående saldo 01.01.2025	18.480,89
Utgående saldo 31.12.2025	23.978,33
Differanse	5.497,44

Gjeld per 01.01.2025	760.206,25
Gjeld per 31.12.2025	732.654,06
Differanse	-27.552,19

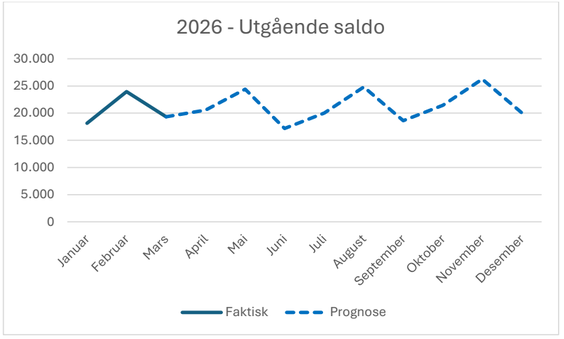
Lånedetaljer per 07.04.2026
Restgjeld: kr 725.020
Rentesats: 7,55 % p.a.
Innfrielsesdato: 15.12.2039.

Disp. saldo per 07.04.2026: kr 35.184,35

Note 1
Seksjon 3 skylder kr 300,- i husleie (3600,- i stedet for 3900,- i mars 2025). Husleien ble økt i mars med kr 200,- til hhv. 4.200,- (seksjon 1) og 3.900,- (seksjon 2/3/4).

Note 2
Installasjon av membrantank, sluk og ny reduksjonsventil i kjelleren.

Note 3
I 2022 var det en vannlekkasje fra toalettet i seksjon 3 til toalettrommet i seksjon 2. Dette ble en forsikringssak hos Gjensidige og i et brev fra selskapet datert 01.07.2022 sto det at "Når saken er ferdig utbedret, vil vi sende deg krav om innbetaling av egenandel på kr 10 000". For å dekke egenandelen betalte seksjon 3 inn dette beløpet i februar 2023. Sameiet har fremdeles ikke mottatt kravet og ettersom foreldelsesfristen er utløpt har sameiet i enighet besluttet å tilbakebetale dette beløpet (til tidligere eiere av seksjon 3). Beløpet ble tilbakebetalt 28.01.2026.



VEDTEKTER FOR SAMEIET
Asbjørnsens gate 39
Gnr. 57, bnr. 178 i Trondheim kommune.

§ 1. Navn og formål.

Eiendommen Asbjørnsens gate 39 er et sameie mellom eierne av 4 seksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon og har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og tilleggareal i sameiet.

Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende eierandel samt tilleggsdel i sameiet, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet som også innbefatter tilhørende tilleggsareal, samt rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten, tilleggsarealene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Av utendørsarealene disponerer alle seksjonene grøntanlegg og øvrige utearealer felles.

§ 3. Fellesutgifter.

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, offentlige avgifter, forsikring, lys/oppvarming av fellesareal, utgifter til hagestell og eventuelle utgifter som gjelder sameiet. Sameiet tegner i fellesskap forsikring for bygninger og anlegg. Bygningene og anlegg skal være fullverdi-forsikret.

Sameiets fellesutgifter fordeles likt mellom seksjonene..

Fellesstrøm er i dag knyttet til egen måler. Fordelingen av fellesstrøm skal deles likt mellom seksjonene.

§ 4. Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelles der det kan kreves fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven, dvs. dersom sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

§ 5. Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonene, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 6. Vedlikeholdsfond.

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres når dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7. Styret.

Sameiet skal ha et styre som velges av eierne på sameiermøtet. Styret skal bestå av 4 medlemmer hvor det velges representanter fra boligseksjonene. Styreleder skal velges av sameiemøtet. Styrets leder tjenestegjør i to år.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§ 9. Firmategning.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiet. Sameiet registreres i foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering i Brønnøysund senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst.

§ 10. Sameiermøtet.

Sameiets styre tegner sameiet.

§ 11. Møteledelse og avstemming.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12. Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme..

Seksjonseieren(e) har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigheten skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldige forfall.

§ 13. Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekladning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som kan anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke-uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 14. Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15. Forholdet til lov om eierseksjoner.

Sameiervedtektene er basert på reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen. Ved en eventuell motstrid vil lovens bestemmelser gå foran vedtektene.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 178	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Asbjørnsens gate 39 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



enova

Energiattest

Adresse	**Asbjørnsens gate 39, 7052 TRONDHEIM**
Dato for energimerking	**31.10.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-377755**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**182220531**
Gårdsnummer	**57**
Bruksnummer	**178**
Seksjonsnummer	**2**
Bruksenhetsnummer	**H0102**



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	Bygningstype
1950	**Firemannsbolig**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
139,0 m²	**139,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
2	**Tre**
Oppvarming	
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
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 vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
156,37

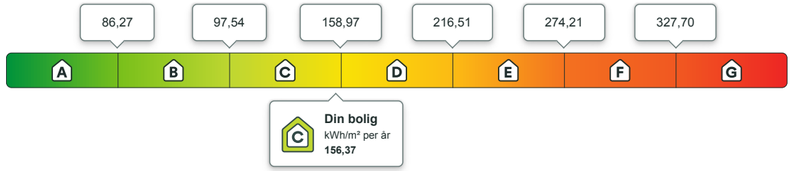
Asbjørnsens gate 39, 7052 TRONDHEIM

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 standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger 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 vekting, fratrukket 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	kWh/m² per år
23 789,96	**161,00**

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 (luftskifte) 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

Asbjørnsens gate 39, 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 **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Asbjørnsens gate 39, 7052 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 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: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Asbjørnsens gate 39, 7052 TRONDHEIM. Gnr. 57, bnr. 178, snr. 2 i Sameiet Asbjørnsens gate 39, oppdragsnr.: 1300260419
Megler: Lisa Vinje Bakke, mobil: 97059238, e-post: liba@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

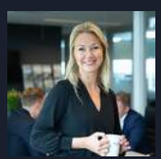
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Lisa Vinje Bakke
Eiendomsmegler
970 59 238
liba@proaktiv.no

PROAKTIV

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