

PROAKTIV

Flott horisontaldelt
1/2-part av
tomannsbolig

Stort potensial & attraktiv
beliggenhet

DRONNING ÅSAS VEI 3A





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

BUSKERUD

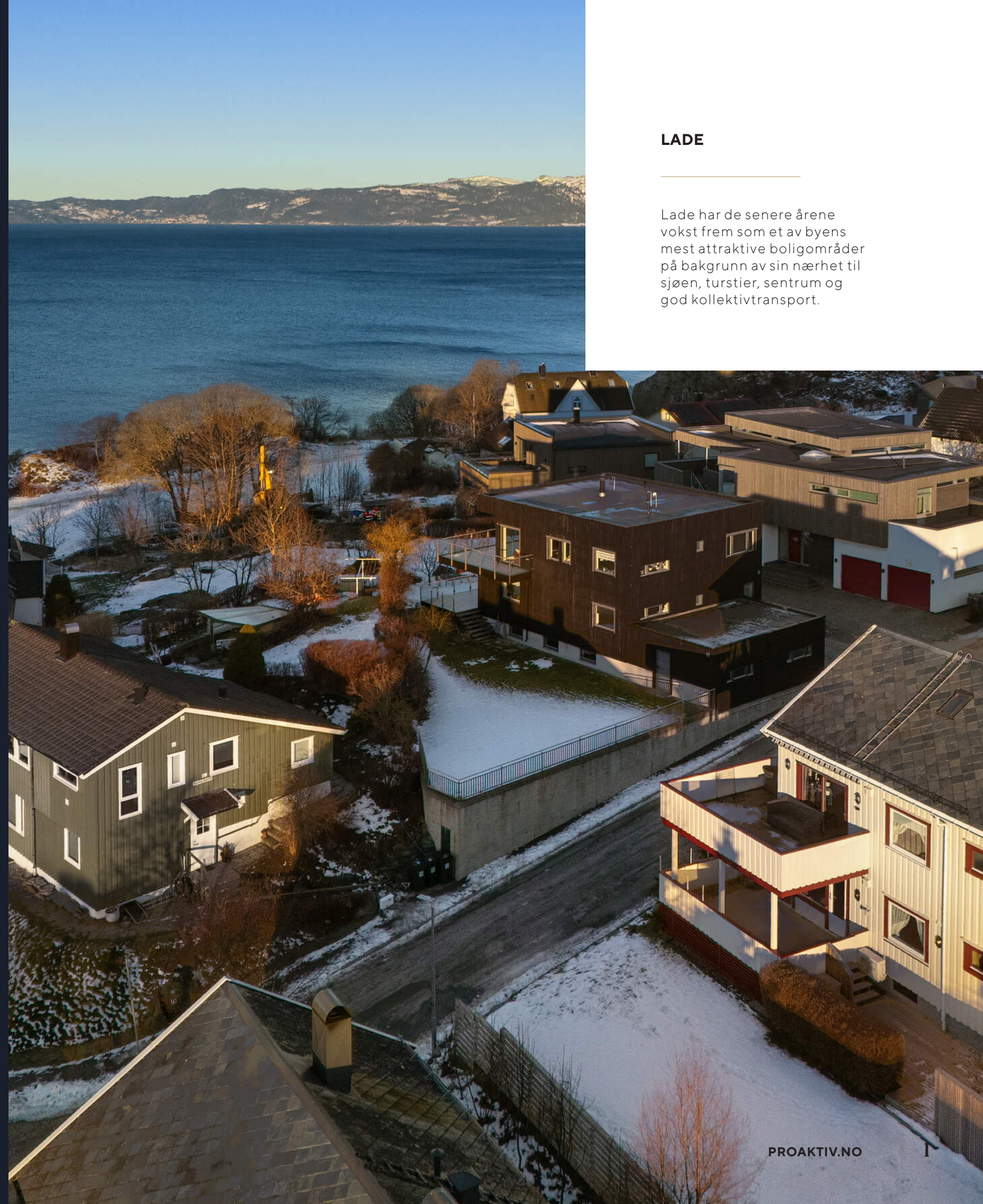
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



LADE

Lade har de senere årene vokst frem som et av byens mest attraktive boligområder på bakgrunn av sin nærhet til sjøen, turstier, sentrum og god kollektivtransport.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dronning Åsas vei 3A, 7040 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 414, bnr. 47 Snr. 1, i Trondheim kommune

Prisantydning: 4.750.000,-

Omkostninger: 132.740,-

Totalpris: 4.882.740,-

Kommunale avgifter: 31.311,-

Boligtype: Tomannsbolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1950

BRA: 184 m²

BRA-i: 91 m²

BRA-e: 93 m²

TBA: 49 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 598 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

Rom/soverom: 3/2 (4/3)

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	34	36	41
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
42	50	70	77
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Kommunal informasjon	Energiattest
84			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



LADE

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim-Øst

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

Lade har de senere årene vokst frem som et av byens mest attraktive boligområder på bakgrunn av sin nærhet til sjøen, sentrum, kollektivtransport, samt fantastiske turområder langs Ladestien. Langs Ladestien finner du blant annet flere av Trondheims flotteste badesteder. Ladekaia og Sponhuset like ved, har servering av mat og drikke. Området er barnevennlig og trygt, med en kombinasjon av bynære bekvemmeligheter og gode rekreasjonsmuligheter. Her får man det beste av to verdener - rolige omgivelser og natur rett utenfor døren, samtidig som Trondheim sentrum er lett tilgjengelig på få minutter.

Nærområdet
Med barnehage, skole og fritidstilbud like i nærheten er dette virkelig et sted som gjør hverdagen enklere.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Lade gård Linje 15, 20, 54, 106	5 min 🚶 0.3 km
🚊	Lilleby stasjon Linje R60, R70	17 min 🚶 1.4 km
🚊	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 🚶 3.2 km
🚊	Dronningens gate 62 Linje 9	10 min 🚶 4.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ladetorget Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.7 km
Bunnpris Lade PostNord	10 min 🚶 0.7 km

VARER/TJENESTER

📺 LadeTorget	9 min 🚶
🏪 Boots apotek LadeTorget	9 min 🚶

SPORT

⚽ Korsvika balløkke (Wembley) Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Ringvebanen, ballbane Fotball	3 min 🚶 0.3 km
🏊 Impulse Treningssenter Lade	8 min 🚶
🏊 Flex Gym	11 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Sjømannsveien 14	6 min 🚶
🚗 Håkon Magnussons Gate SCHNO4...	8 min 🚶



Stabburet barnehage ligger bare 3 minuttss gange unna - perfekt for småbarnsforeldre på farten. Litt større barn kan gå trygt til Lade skole (1-10 kl.) på omtrent 4 minutter, mens videregående skoler også er lett tilgjengelig gjennom områdets gode kollektivforbindelser. For en som liker idrett og aktivitet er Ringvebanen kun 3 minutters gange fra leiligheten, og her yrer det av liv med fotball og andre aktiviteter året rundt.

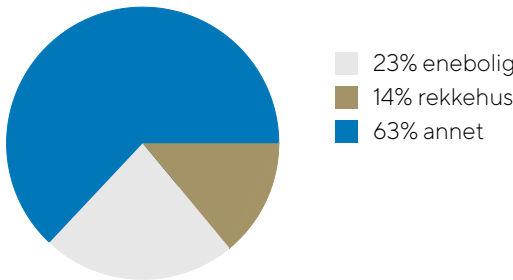
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

Kort sagt er dette et nabolag hvor barna vokser opp med trygge rammer, kort vei til venner og et miljø som legger til rette for lek og samhold.

Shopping og servicetilbud
Dagligvarehandelen har du lett tilgjengelig, med Rema 1000 på Ladetorget bare 9 minutter unna til fots. Ønsker du et større utvalg, finner du både City Lade og Lade Arena en kort kjøretur unna - med alt fra dagligvare, apotek, vinmonopol og klesbutikker til kaféer og restauranter. Her kan du kombinere ærend med en hyggelig handletur eller en kopp kaffe med venner. For den treningslade er Impulse treningssenter Lade kun 8 minutters gange fra boligen, samt populære 3T-Lade som er nytt fra 2025 omtrent 15 minutters gange unna. Med alt dette rett i nærheten får du en hverdag der praktiske behov enkelt lar seg kombinere med trivsel og velvære.

Gode kollektivforbindelser
Område har svært gode bussforbindelser som tar deg raskt inn til Trondheim sentrum og videre til andre bydeler. Med flere linjer i nærområdet er reisetiden bare 10-15 minutter inn til midtbyen. Her går linje 20 med hyppige avganger fra Lade gård mot sentrum. I tillegg finnes det gode sykkelveier inn til sentrum for de som foretrekker en aktiv start på dagen.

BOLIGMASSE



Tur og rekreasjon
Det er ikke uten grunn at Lade er kjent som et av Trondheims flotteste rekreasjonsområder. Fra leiligheten er det kort vei til den populære Ladestien, som strekker seg langs fjorden og byr på vakker natur året rundt. Her kan hele familien nyte turer i skog og langs sjø, jogge, sykle eller bare rusle en rolig søndagstur. Om sommeren venter idylliske badeplasser som Korsvika og Devlebukta - perfekt for piknik, bading og lek i vannkanten. I tillegg ligger Ringve botaniske hage og musikkmuseet en god spasertur unna, med både natur og kultur samlet på et sted. Område innbyr til aktivitet og opplevelser for både små og store året rundt.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og rekkehusbebyggelse.

SKOLER

Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	4 min 0.4 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	8 min 2.6 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	8 min 2.8 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	19 min 1.7 km
Cissi Klein videregående skole	7 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	9 min 3.2 km

BARNEHAGER

Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	3 min 0.3 km
Korsvika barnehage (1-2 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Østmarkneset barnehage (1-2 år) 27 barn	7 min 0.6 km



Adkomst

Skriv inn "Dronning Åsas vei 3A" i din GPS og følg veibeskrivelsen.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL DRONNING ÅSAS VEI 3A

Vi starter utendørs – Eiendommen ligger i et barnevennlig og trygt boområde med gode rekreasjonsmuligheter, kort vei til Ladestien og naturskjønne omgivelser langs fjorden. Boligen har en romslig veranda og et flott felles hageareal.

BYGGEMÅTE

Grunnmuren er oppført i betonghullstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og koblede glass i kjeller.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 06.01.2026 av Tom Erik Heirsaunet ved Takst-Forum Trøndelag AS, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Biloppstillingsplass på eiendommen.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har gleden av å presentere Dronning Åsas vei 3A, en flott halvprpt av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet ved Trondheimsfjorden. Eiendommen ligger i et barnevennlig og trygt boområde med gode rekreasjonsmuligheter, kort vei til Ladestien og naturskjønne omgivelser langs fjorden. Her bor du med nærhet til dagligvarebutikk, treningssenter, fotballbane, skoler og barnehager, samtidig som området byr på flotte bademuligheter i sommerhalvåret.

Velkommen inn!

Boligen har en god og funksjonell planløsning med en romslig gang som gir struktur i boligen og binder rommene sammen på en naturlig måte. Gangen oppleves som romslig og gir et godt førsteinntrykk, med muligheter for modernisering etter egen smak.

Stuen er romslig og lys, med et samlet areal på ca. 38,5 kvm. Her får du rikelig med lysinnslipp og fleksible møbleringsmuligheter, med naturlig inndeling i soner for både spiseplass og sofagruppe. En koselig vedovn bidrar til lun og behagelig atmosfære på kjølige dager. Fra stuen er det direkte adkomst til en solrik sørvestvendt veranda, som fungerer som en flott forlengelse av oppholdsrommet på finværsdager.

Den overbygde verandaen er på hele 24 kvm og byr på svært gode solforhold fra sørvest. Her er det god plass til utemøbler og sosiale soner, enten du ønsker avslapning eller hyggelige sammenkomster. Verandaen har direkte adkomst fra stuen og gir en sømløs overgang mellom inne- og uterom.

Kjøkkenet er lyst og romslig, med et areal på ca. 10 kvm. Kjøkkenet har eldre standard, men gir et godt utgangspunkt for etablering av et moderne og funksjonelt kjøkken tilpasset dagens behov. Her er det god plass til både arbeidsflater og oppbevaring, samt mulighet for å skape en tidsriktig løsning.

Boligen har to romslige soverom på henholdsvis ca. 13 og 11 kvm. Begge soverommene har god plass til dobbeltseng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Rommene fremstår som funksjonelle og gir gode muligheter for modernisering og personlig tilpasning.

Baderommet er utstyrt med både dusj- og badekarløsning, servant med underbygg og har et stort potensial for oppgradering. I tilknytning til baderommet finner du et praktisk separat toalettrom, som gir økt funksjonalitet i hverdagen.

I kjelleretasjen finner du et betydelig areal på totalt ca. 93 kvm. Her byr boligen på rikelig med oppbevaringsplass, praktisk vaskerom og store rom med potensial. Et romslig sløyd- og hobbyrom byr på mange bruksmuligheter. Vaskerommet på ca. 7,5 kvm kan benyttes av seksjon 2 ut 2026 etter avtale.

Dette er en eiendom med attraktiv beliggenhet, gode romstørrelser og et betydelig potensial for deg som ønsker å skape ditt eget hjem i naturskjønne omgivelser nær fjorden. En spennende bolig med mange muligheter.

INNGANGSPARTI/GANG

Boligen har en god og funksjonell planløsning med en romslig gang som gir struktur i boligen og binder rommene sammen på en naturlig måte.



**Areal**

- BRA-i (internt bruksareal): 91 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 93 kvm
- Totalt BRA: 184 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 49 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 91 kvm
- BRA-i: 91 kvm

TBA: 49 kvm

Kjelleretasje:

- Totalt BRA: 93 kvm
- BRA-e: 93 kvm

Kommentar fra takstmann: Felles trapperom på 7 m² er ikke medtatt i arealet da dette anses som felles areal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansemål. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

- TG1: 5 punkter
- TG2: 15 punkter
- TG3: 2 punkter

TGIU: 2 punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG3:

- Kjellervinduer: Knust og sprukket glass. Estimert utbedringskostnad: Kr. 20 000 - 100 000,-.

- Bad: Ingen egnet tettesjikt på gulvet. Utbedringskostnad: Kr. 200 000 - 500 000,-.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:



- Drenering: Høy alder samt manglende fuktsikring på utsiden av grunnmuren.
- Grunnmur og fundament: Flere riss og løs murpuss på innvendig grunnmur.
- Rom under terreng: Fukt i grunnmur og begrenset ventilering.
- Vinduer og dører i 1.etasje: Harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.
- Yttervegger: Værslitasje med stedvis oppsprekking i nedre del av kledningen.
- Renner og nedløp: Rust på rennekroker
- Etasjeskille og gulv på grunn: Målte skjevheter.
- Kjøkken (overflater og innredning): Slitasje og justeringsbehov.
- Kjøkken (avtrekk): Redusert effekt.
- Toalettrom: Rommet har naturlig ventilering.
- Avløpsrør: Høy alder på avløpsrør.
- Vannledninger: Høy alder på vannledninger.

- Varmtvannsbereder: Høy alder på varmtvannsbereder.
 - Kjeller (ventilasjon): Redusert utskiftning i kjeller.
 - Vaskekjeller: Rommet er ikke bygd som et våtrom.
- Oppvarming**
Varmepumpe og vedovn.

Energimerking
Energikarakter G.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning
Boligen er ikke tilknyttet Norgespris.



LYS STUE

Stuen er romslig og lys, med et samlet areal på ca. 38,5 kvm. Her får du rikelig med lysinnslipp og fleksible møbleringsmuligheter, med naturlig inndeling i soner for både spiseplass og sofagruppe. Deler av stue er opprinnelig soverom.



DEN OVERBYGDE
VERANDAEN ER PÅ HELE
24 KVM OG BYR PÅ GODE
SOLFORHOLD FRA
SØRVEST



GOD Plass til møbler
og sosiale soner



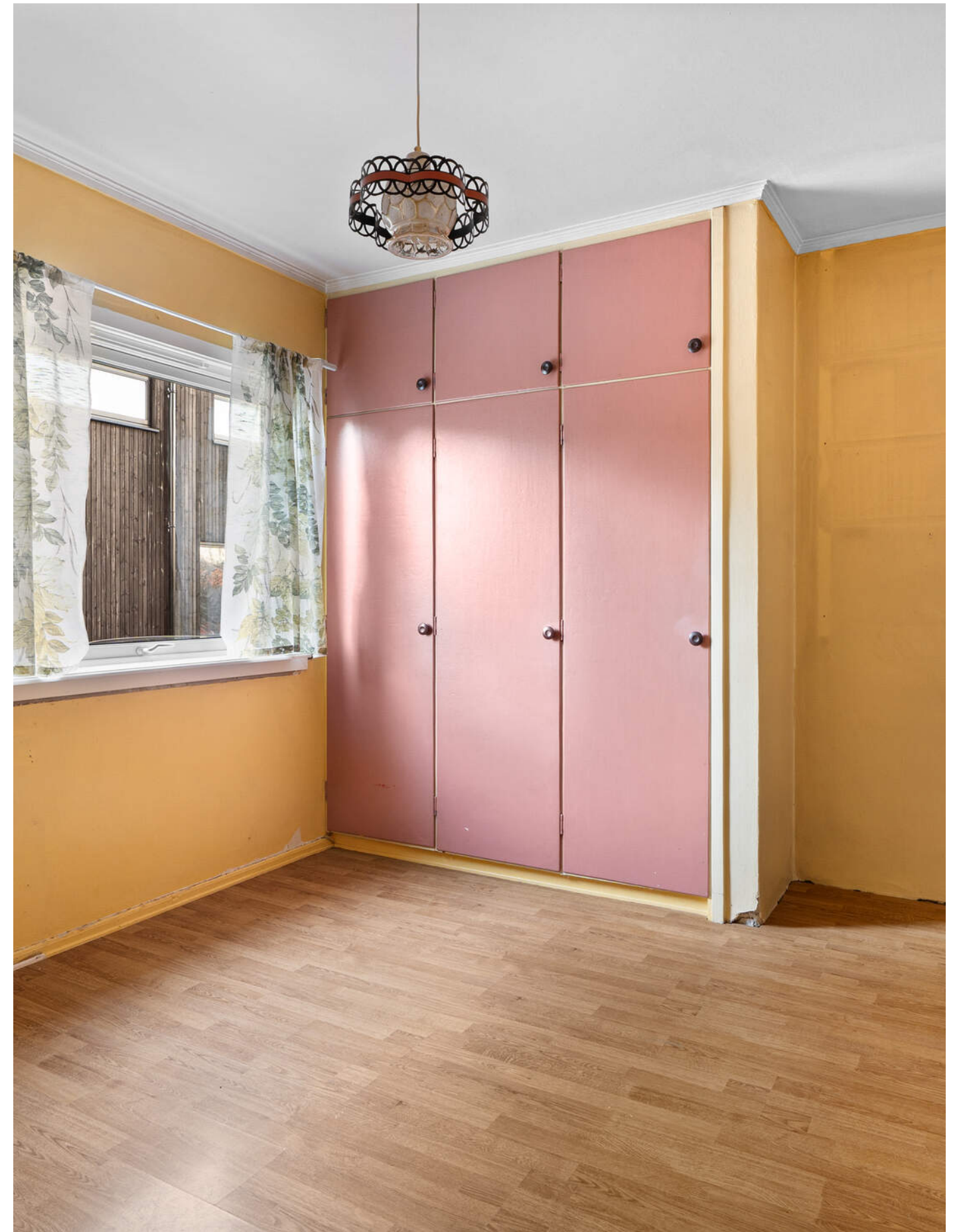
KJØKKEN MED POTENISAL

Kjøkkenet er lyst og romslig, med et areal på ca. 10 kvm. Kjøkkenet har eldre standard, men gir et godt utgangspunkt for etablering av et moderne og funksjonelt kjøkken tilpasset dagens behov.



TO GODE SOVEROM

Boligen har to romslige soverom på henholdsvis ca. 13 og 11 kvm. Begge soverommene har god plass til dobbeltseng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Gode muligheter for modernisering og personlig tilpasning.



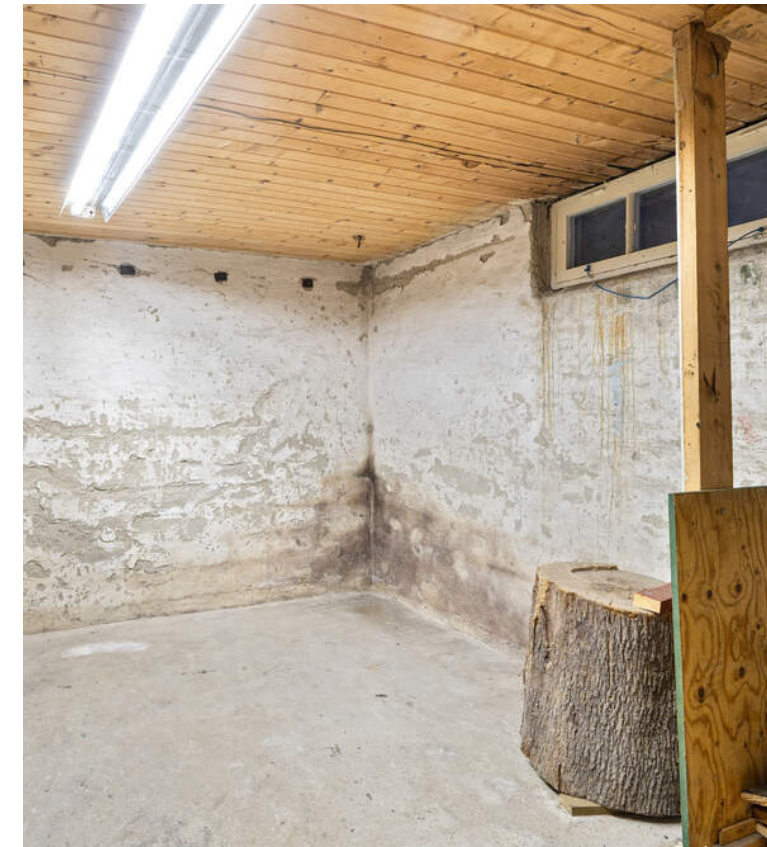
BADEROM & SEPARAT TOALETTROM

Baderommet er utstyrt med både dusj- og badekarløsning, servant med underbygg og har et stort potensial for oppgradering. I tilknytning til baderommet finner du et praktisk separat toalettrom, som gir økt funksjonalitet i hverdagen.



ROMSLIG KJELLER

I kjelleretasjen finner du et betydelig areal på totalt ca. 93 kvm. Her byr boligen på rikelig med oppbevaringsplass, praktisk vaskerom og store rom med potensial.

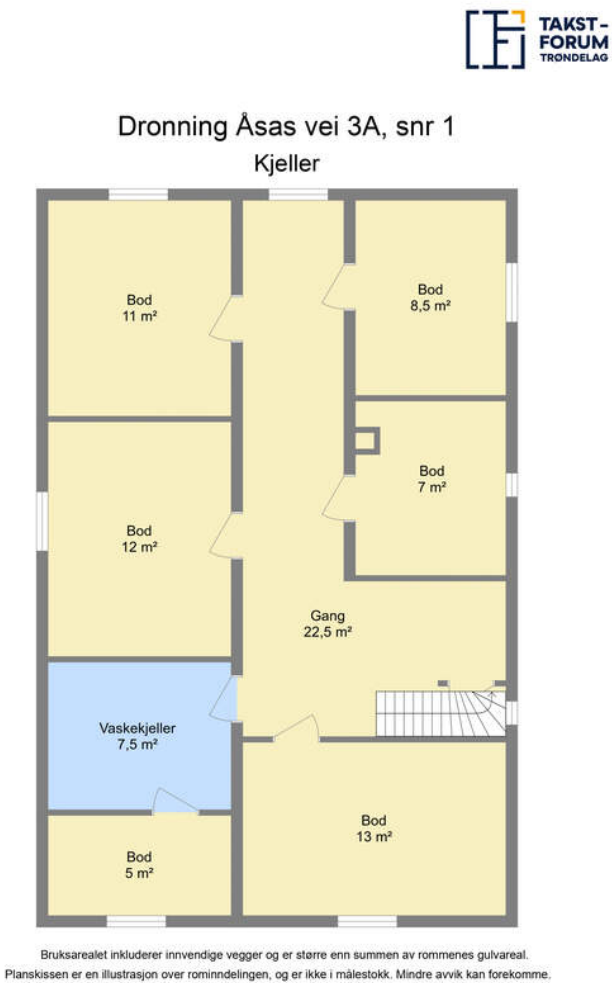
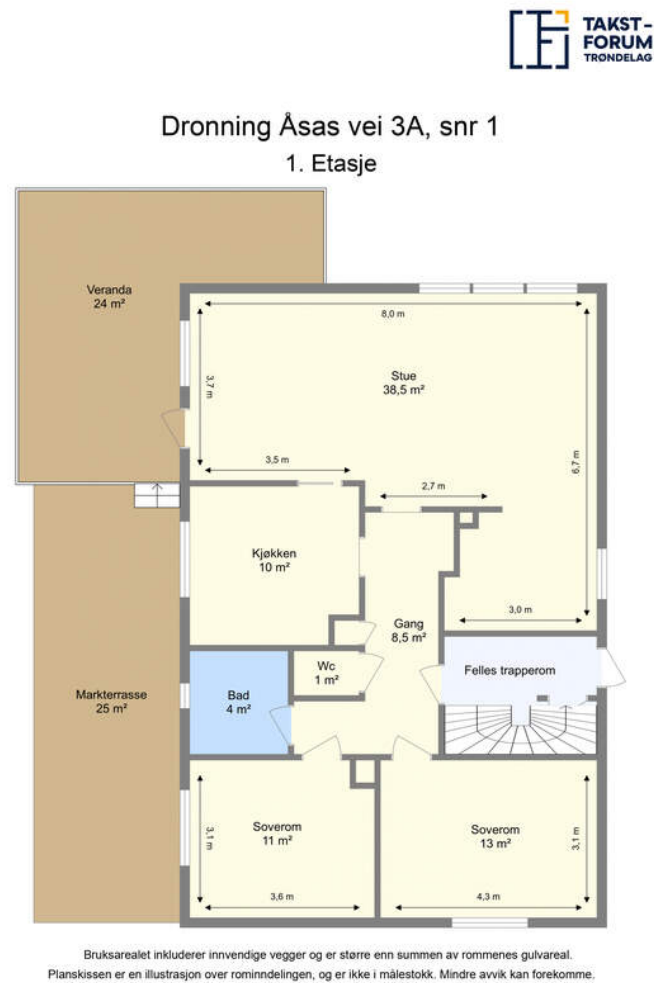


VASKEROM ER
FELLESAREAL UT 2026
ETTER AVTALE



PLANSKISSER

PLANSKISSER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 598 kvm, Eierform: Eiet fellestomt.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet
Boligen er en del av et mindre sameie bestående av to seksjoner. Sameiet er under reseksjonering hvor loftet blir en del av seksjon 2 og kjeller blir en del av seksjon 1. Seksjon 2 vil ha bruksrett på vaskerommet i kjeller ut 2026 etter avtale.

I tillegg til dette vil seksjon 2 ha rett til ha VVB på vaskerom i kjeller og må også sikres nødvendig tilgang til vedlikehold av denne. Ved evt. utskifting av VVB anbefales at seksjon 2 flytter VVB til egen seksjon.

Reseksjoneringspapirer kan ses hos megler.

Forretningsfører
Sameiet har ingen forretningsfører.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig er kr. 1 107 016,- per 31.12.2024.
Formuesverdi som sekundærbolig er kr. 4 428 062,- per 31.12.2024.

Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

Felleskostnader
Sameiet har per dags dato ingen felleskostnader. Det må påregnes felleskostnader som dekker forsikring, fellesstrøm m.m.

Andel fellesgjeld/fellesformue
Ingen andel fellesgjeld eller fellesformue.

Lånevilkår
Sameiet har ingen felleslån.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til kr. 31 311,-. Det er tolv terminer i året. Årsbeløp er beregnet ut fra 2025. Det gjøres oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk. De kommunale eiendomsavgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift.

For ytterligere informasjon se Trondheim kommune sin hjemmeside.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest.

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet. I saker som er kommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket.

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

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

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Det informeres om at boligen snart vil bli seksjonert i henhold til gjeldende regelverk. Seksjon 2 vil ha bruksrett til vaskeorm i kjeller ut 2026. Seksjon 1 vil få kjelleren, mens seksjon 2 vil få loftet, ellers medfører seksjoneringen ingen endring i dagens bruk. Nærmere informasjon vil bli gitt ved behov.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dagens bruk av boligen ikke samsvarer med byggegodkjente tegninger:
- Utvendig sportsbod som er tegnet inn på byggemeldte tegninger eksisterer ikke.
- Til orientering så er deler av stue opprinnelig byggemeldt som et soverom.
- Det er etablert snøfangere kun på deler av taket.
- Det er etablert en takstige med en bøyle over mønet. Det er krav til takstige som er festet inn i konstruksjonen. Avviket kan medføre at feier kommer med pålegg om sikker adkomst for feiing av skorstein.

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

Kjerneinformasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Erklæring/avtale:
Datert 20.12.2017 med dagboknr. 1427612
Eier(e) av gnr. 414 bnr. 558 gir eier(e) av gnr. 414 bnr. 53, 41, 105, 49, 478, 103, 101 og 100 rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde sin felles avløpsledning over sin eiendom. Eiere av gnr. 414 bnr. 47 snr. 1 og 2 og gnr. 414 bnr. 558 gir hverandre gjensidig rett til adkomst og manøvrering over hverandres eiendommer.
Eiere av gnr. 414 bnr. 47 snr. 1 og 2 gir eier av gnr. 414 bnr. 558 rett til å ha liggende og vedlikeholde sine vann- og avløpsledninger over sin eiendom.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg og miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur. Den er videre regulert av reguleringsplan r0400, stadfestet 22.01.1941 til bl.a. boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 414 Bnr. 47 Snr. 1 i Trondheim kommune.

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
118 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 750 000,-))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

132 740,- (Omkostninger totalt)

4 882 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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.

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/boligkjooper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

- BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
- BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
- Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
- TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Brit Ramberg og Per Martin Ramberg

Finansiering

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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 8.450,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 21.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 9.181,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

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

Kjerneinformasjon

Samarbeidspartnere

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. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Eirik Døsen

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Dronning Åsas vei 3A, 7040 TRONDHEIM

27 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dronning Åsas vei 3A	Dronning Åsas vei 3A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Selger min mors, Brit Ramberg sin leilighet iht. godkjent fremtidsfullmakt fra Statsforvalter.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89465873

Informasjon om selger

Selger

Ramberg, Morten

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.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

1996

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Min far Per Martin Ramberg fikk tatt av skifer, stablet opp og lagt på ny papp og lektet opp. Skifer ble lagt på igjen med galvanisert spiker. Dette var på 1990 tallet. Nye takrenner oo nedfalls rør.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

usikker

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet panel og isolasjon ut mot veien.

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

1996

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet panel og isolasjon på vegg ut mot vei.



Kjeller

5

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært et tilfelle av oppkomme fra sluk i kjeller for ca.20 år siden pga at det har blitt kastet noe i klosettet og rør gikk tett. Ingenting siden.

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I følge takstmann sitter det litt fukt i veggene, det er normalt for et hus bygd i 1952 fikk jeg beskjed om.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

En ny stikkontakt for varmepumpe. Godkjent fra Tensio nov. 2025.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Aalmo

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2023

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kloakk fra utsiden på huset er påkoblet kloakk fra nyhuset i 'hagen'. Ble gjort samtidig med nybygget i 2023. Firma, husker ikke.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke.

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Ref. til takstmann.

44

DRONNING ÅSAS VEI 3A

Side 3

45

PROAKTIV.NO

Side 4



18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ble innsatt peisovn i 1993 på stue.
En pipe er avstengt.
Pipe og Branntilsyn på befaring januar 2026, ingen anmerkninger eller tiltak.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Innredet deler av loft er ikke innsendt og godkjent av Trondheim kommune.
Har aldri blitt sendt inn og ombyggingen er fra 1993.

24

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

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

30+

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innredning av halve loftet til bruksrom.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Firmaet er nedlagt for mange år siden.

25.1.6

Har du ansvaret på arbeidet?



☐ Ja

☒ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ 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 72943341

46

Side 5

PROAKTIV.NO

47

Side 6

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ramberg, Morten	2026-01-27

Identification

 Ramberg, Morten

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ramberg, Morten	27/01-2026 13:43:50	BANKID
-----------------	------------------------	--------

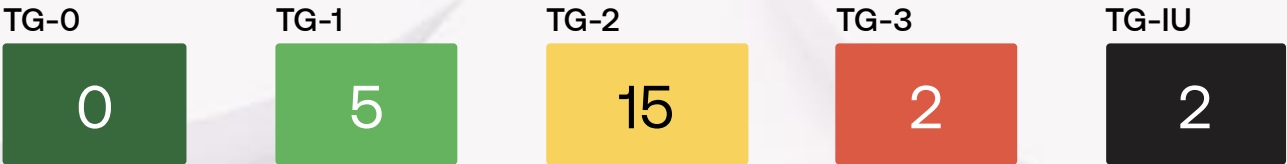
Dronning Åsas vei 3 A 7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1950
BRA: 184 m²
BRA-i: 91 m²
Rapportdato: 7.1.2026 (Gyldig til 7.1.2027)



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38789>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Kjellervinduer	Tilstandsgrad 3 settes på grunn av knust og sprukket glass.
Våtrom: Bad	Tilstandsgrad 3 settes på grunn av det ikke registreres noe egnet tettesjikt på gulvet.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av høy alder samt manglende fuksikring på utsiden av grunnmuren.
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av flere riss og løs murpuss på innvendig grunnmur.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av registrert fukt i grunnmur og begrenset ventilering.
Vinduer og dører: Første etasje	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av værslitasje med stedvis oppsprekking i nedre del av kledningen.
Renner og nedløp	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av rust på rennekroker.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av målte skjevheter og standardens strenge krav til planhet.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av slitasje og justeringsbehov.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av redusert effekt.
Toalettrom	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i naturlig ventilering selv om det tilfredsstiller kravet ved oppføringen.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.
Ventilasjon: Kjeller	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av redusert utskiftninger i kjelleren.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vaskekjeller	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at rommet ikke er bygd som et våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Ikke inspisert på grunn av snødekt tak ved befaringen.
Taktekking	Taktekkingen er ikke inspisert på grunn av snødekt tak ved befaringen.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Utvendig sportsbod som er tegnet inn på byggemeldte tegninger eksisterer ikke.
Til orientering så er deler av stue opprinnelig byggemeldt som et soverom.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest i dokumenter oversendt fra kommunen.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger
Det er etablert snøfangere kun på deler av taket.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige
Det er etablert en takstige med en bøyle over mønet. Det er krav til takstige som er festet inn i konstruksjonen. Avviket kan medføre at feier kommer med pålegg om sikker adkomst for feiing av skorstein.

4. Informasjon om oppdraget	
Befaringsdato 6.1.2026	Rapportdato 7.1.2026

Hjemmelshavere	
Navn: Brit Ramberg	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Navn: Per Martin Ramberg	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei	

Informasjon om bygningssakkyndig	
Navn: Tom Erik Heirsaunet	Telefon: 93489454
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS	Epost: tom@tft.no
Tittel:	Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen	
Adresse: Dronning Åsas vei 3 A, 7040 Trondheim	
Kommunenr: 5001	Gårdsnr: 414
Seksjonsnr: 1	Andelsnr:
Byggeår: 1950 - Kilde: Matrikkelen.	Bruksnr: 47
Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig	Leilighetsnr:
Festenr:	
Generell beskrivelse av boligen: Grunnmuren er oppført i betonghullstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og koblete glass i kjeller.	

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	91	91 Romfordeling: Gang, stue, kjøkken, wc, bad og to soverom.	0	0	49
Kjeller	93	0	93 Romfordeling: Gang, vaskekjeller og seks boder.	0	0
Totalt m²	184	91	93	0	49

Kommentar til arealberegning

Felles trapperom på 7 m² er ikke medtatt i arealet da dette anses som felles areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	
Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av høy alder samt manglende fuktsikring på utsiden av grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For videre omtale se "rom under terreng".	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres stedvis noe misfarging og saltutslag i overflaten. Ved fuktsøk mot fritt tilgjengelige indikeres det tegn til fuktighet i betong gulvet og murvegger. Forhøyede fuktindikasjoner ved fuktsøk mot gulv og overgang gulv vegg antas å skyldes kapillærsug fra grunn (små hulrom i betongen som suger opp vann). Det antas at det ikke er etablert fuktsikring i kjellergulvet som skal hindre dette, da dette ikke var normalt ved byggeår. Det gjøres også oppmerksom på at det er en eldre drenering uten grunnmursplast på utsiden som også kan medføre en økt fuktbelastning på grunnmuren.	
Det bemerkes også at det ikke er etablert noen ventilering annet enn vinduer som kan åpnes. Redusert ventilering av kjeller kan gi et fuktig miljø og øker faren for kondesproblemer.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av registrert fukt i grunnmur og begrenset ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å sikre god ventilering av kjelleren.	
Det anbefales å unngå lagring av fuktømfintlige varer i kjelleren.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Det er en veranda og en markterrasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres enkelte riss på innvendig grunnmur som vurderes å kun være i puss laget på innsiden av grunnmuren. Selger opplyser at riss oppstod etter oppføring av nabohus, men har vært stabil siden.	
Det registreres også en noe murpuss som skaller av eller går i oppløsning. Løs murpuss kan ofte skyldes at det er benyttet sjø sand og mye sand i puss mørtelen.	
Forholdene har kun estetisk betydning.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av flere riss og løs murpuss på innvendig grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må vurderes ut i fra den enkeltes preferanser. Men det anbefales å pusse riss og sprekker for å eventuelt avdekke negativ utvikling.	

6.5 Vinduer og dører: Første etasje

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på kjøkken og begge soverom er skiftet i 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres ingen tegn til avvik på vinduer fra 2020.	
Eldre vinduer har harde og uttørkede tettelisten/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.	
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje på karmen vil det være påregnelig med noe ekstra vedlikehold og enkelte utskiftninger i tiden som kommer.	

6.6 Vinduer og dører: Kjellervinduer

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis en del oppsprekking i nedre del av kledningen. Dette anses som normal aldringsmessig slitasje på grunn av påkjenning av sol samt vind og nedbør. Oppsprekking i trevirket kan føre til av fukt trekker inn i trevirket som igjen kan gi en redusert levetid på kledningen. Det anbefales derfor at eventuelle sprekker tettes og males.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av værslitasje med stedvis oppsprekking i nedre del av kledningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres noe rust på takrennkroker og på oppstikk fra grunnen.	
Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre skader på renner og nedløp.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av rust på rennekroker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av renner for å sikre god avrenning.	

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Skorstein over tak er ikke vurdert med tanke på tilstandsgrad da taket var snødekt ved befaringen og inspeksjonen ble utført fra bakkenivå.	
Det er etablert to skorsteiner over tak og ved innvendig kontroll ble det registrert enkelte fuktmerker rundt pipeløpet på kaldloftet. Ved en enkel fuktmåling ble det ikke registrert tegn til fukt slik at forholdes anses å være et eldre forhold.	
Det er ikke unormalt at det ved spesielt vær kan drive inn noe nedbør ved skorsteinen.	

6.10 Takkonstruksjon og loft



Bilde av eldre fuktskjolder rundt pipe på kaldloft.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldloft
Deler av loftet er innredet og øvrige deler anses som et kaldloft.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Taket var snødekt ved befaringen og det er derfor ikke mulig å kontrollere for skjevheter/svanker.	

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Det registreres ingen tegn til isdannelse på taket som tyder på at luftingen er ivarettatt.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	
TG-1	
Det er etablert to skorsteiner over tak og ved innvendig kontroll ble det registrert enkelte fuktmerker rundt pipeløpet på kaldloftet. Ved en enkel fuktmåling ble det ikke registrert tegn til fukt slik at forholdet anses å være et eldre forhold.	
Det er ikke usannsynlig at det ved spesielt vær kan drive inn noe nedbør ved skorsteinen.	
Det registreres ingen tegn til skader eller avvik på takkonstruksjonen.	

6.11 Takteking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at takskiferen er demontert, rengjort og lagt på nytt på tidlig 90-tall.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Taktekkingen er ikke inspisert på grunn av snødekt tak ved befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved en enkel nivellering på stuen måles det ca 25 mm differanse. Målte skjevheter har ingen konstruksjonsmessig betydning, men ved eventuelt bytte av gulv må det påregnes noe oppretting av kuler og svanker da nye gulv ofte har strenge krav til planhet. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av målte skjevheter og standardens strenge krav til planhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl, Stål
Det er to teglstainspiper hvorpå den ene som er i bruk er rehabilitert med senket stålrør.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-1	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	
Hvis den andre pipen som ikke er i bruk i dag skal tas i bruk, anbefales det å ta kontakt med feiervesenet for en kontroll av pipen.	

6.14 Kjøkken

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

6.15 Lovlighet / HMS



Bildet viser at det kun er etablert snøfanger på deler av taket og at det er en takstige som kun er festet med bøyle over mønet.

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er frittstående hvitevarer.	
Kjøkkenet er slitt og det registreres enkelte små skader i overflatene og skapdører og skuffer har justeringsbehov.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av slitasje og justeringsbehov.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Justerings av skuffer og skapdører må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket fungerer, men det gjøres oppmerksom på at avtrekksviften er av eldre dato og har noe redusert effekt.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av redusert effekt.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekksvifte har marginal restlevetid og en begrenset effekt. Det må påregnes en utskifting i tiden som kommer.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Utvendig sportsbod som er tegnet inn på byggemeldte tegninger eksisterer ikke.	
Til orientering så er deler av stue opprinnelig byggemeldt som et soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest i dokumenter oversendt fra kommunen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det bemerkes at rekkverket på kjellertrappen måles til ca 80 cm som er lavere enn dagens krav på 90 cm.	

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket på verandaen måles til ca 90 cm som var kravet ved oppføringen. Dagens krav er 100 cm.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er etablert snøfangere kun på deler av taket.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er etablert en takstige med en bøyle over mønet. Det er krav til takstige som er festet inn i konstruksjonen. Avviket kan medføre at feier kommer med pålegg om sikker adkomst for feiing av skorstein.	

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det registreres ingen tegn til skader på rommet, men det gjøres oppmerksom på at det kun er naturlig avtrekk hvorpå effekten er påvirket av vær og temperaturer.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i naturlig ventilering selv om det tilfredsstillen kravet ved oppføringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

6.18 Vannledninger

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør er fra byggeår og har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

6.19 Elektrisk

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

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble montert i 2014.	
Når var siste service på anlegget?	
Siste service var på høsten 2024.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Det registreres ingen tegn til avvik på varmepumpen.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	Varmtvannsbereder er plassert i bod kjeller.
Fundament	Berederen er plassert på et bord.
Årstall	1974
Størrelse	150 liter.
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av høy alder og dermed usikker restlevetid.	

6.22 Ventilasjon: Første etasje

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.	

6.23 Ventilasjon: Kjeller

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er ventilering via enkelte vinduer som kan åpnes.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det bemerkes at det er begrenset ventilasjon i kjelleren. Ventileringen er kun via vinduer som kan åpnes.	
Det registreres rim på innvendige vindusglass som skyldes redusert ventilering og høy luftfuktighet.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av redusert utskiftninger i kjelleren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres bedre ventilering av kjelleren.	

6.24 Våtrom: Bad

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

Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet bør oppgraderes i sin helhet da det ikke registreres noe egnet tettesjikt under fliser på gulvet. Det er etablert baderomsplater på veggene uten tilfredsstillende tetting i bunnen. Dette kan medføre skader på platene som følge av fuktopptrekk. Manglende tettesjikt under fliser på gulvet kan føre til lekkasjer og skader på tiliggende konstruksjoner hvis det kommer fritt vann på overflaten.	
Rommet har kun naturlig ventilering.	
Kontroll av konstruksjonen er foretatt via eksisterende hull i veggen.	
Tilstandsgrad 3 settes på grunn av det ikke registreres noe egnet tettesjikt på gulvet.	
Anbefalte tiltak	
Badet bør oppgraderes i sin helhet.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.25 Vaskekjeller

Beskrivelse

Det er etablert en vaskekjeller med malt murgulv og pussede og malte vegger.

Det er et eldre støpejernsluk i gulvet.

Rommet har ingen ventilering.

Oppsummering

TG-2

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at gulv og vegger kun er av støpt betong mot grunn, samt at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at rommet ikke er bygd som et våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Tegnforklaring



Innmålt tre



Teiggrense dårlig nøyaktighet



Skap



Mønelinje



Taksprang



Flaggstang



Loddrett mur



Sti



Udefinerte bygg



Garasje og uthus



Husnummer med bokstav



Vegdekkekant



Privatveg gatenavn .



Gang- og sykkelveg



Trapp



Hekk



Teiggrensepunkt



Bygningsdelelinje



Takkant



Trapp inntill bygg



Gjerde



Annet vegareal avgrensning



Byggetiltak



Bolig



Annen næring



Matrikelnummer



Sti



Høydekurve



Veg



Seksjonert grunneiendom



Teiggrense god nøyaktighet



Mast



Bygningslinje



Takoverbyggkant



Veranda



Idrettsanlegg



Vegdekkekant



Takoverbygg



Bygning under bakken



Husnummer



Annet vegareal avgrensning



Kommunalveg gatenavn .



Høydekurve

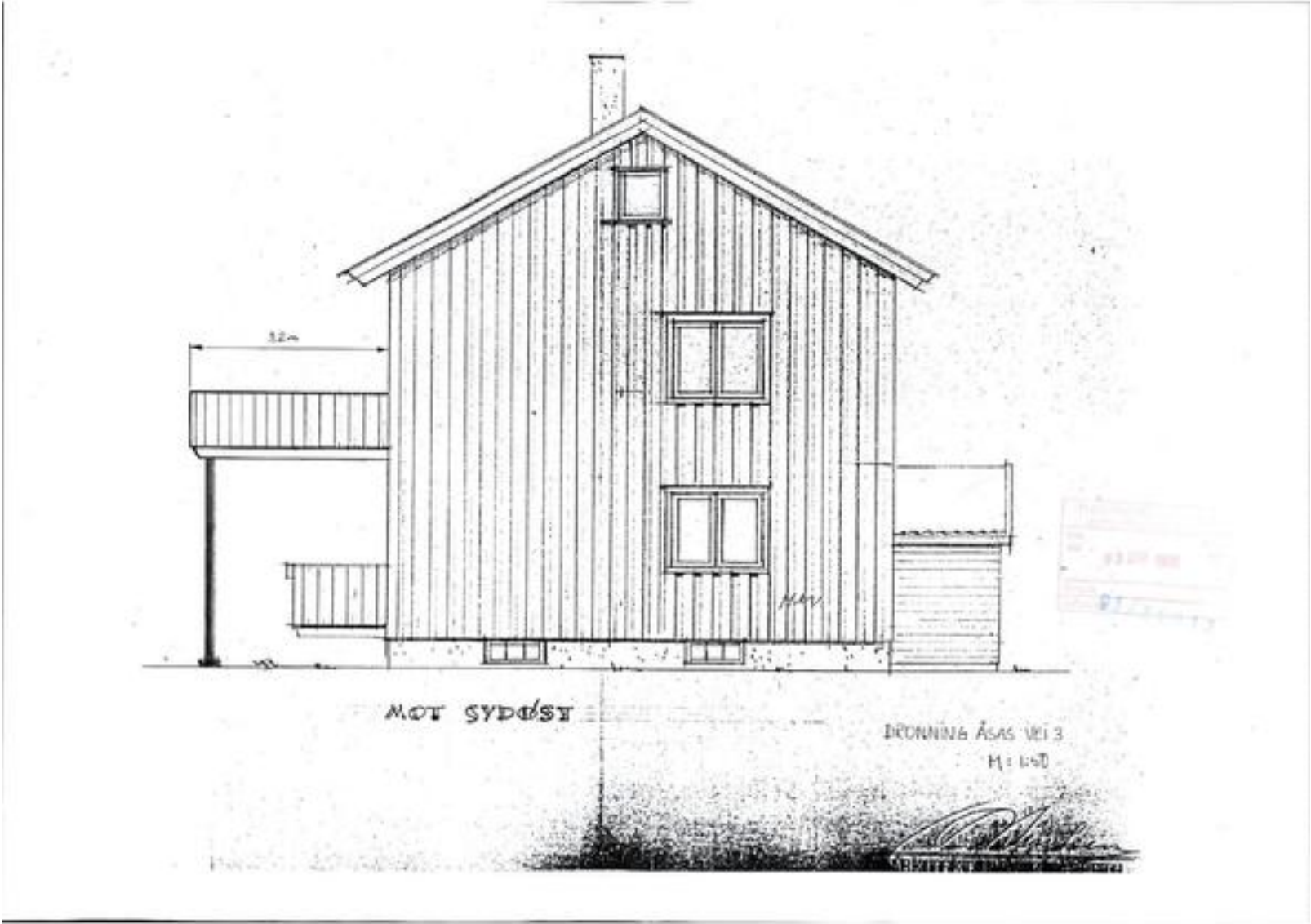
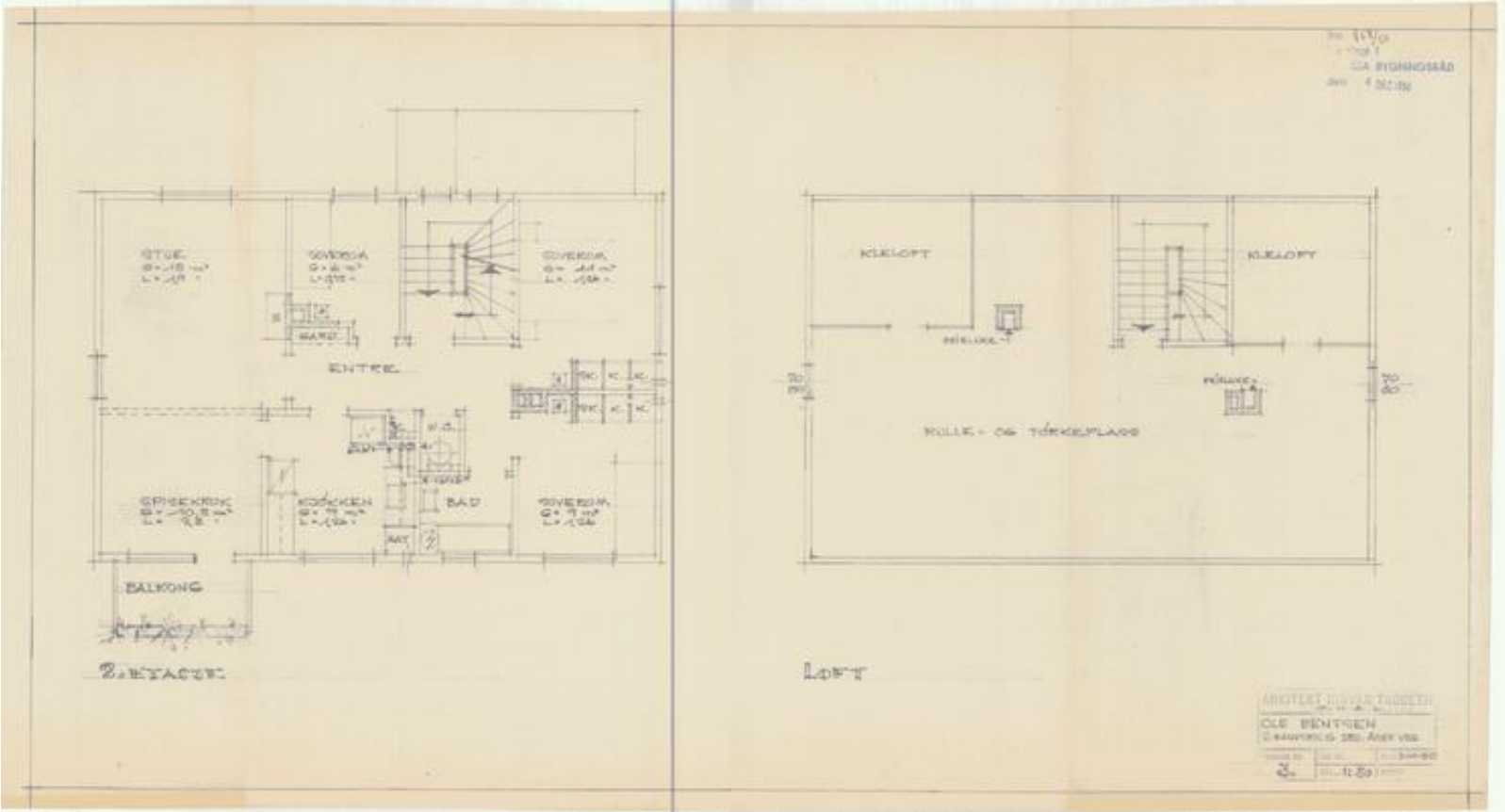


Parkeringsområde



Eiendomsinfo







Adresse Dronning Åsas vei 3A, 7040 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-243883
Byggeår 1950	Bygningsnummer 182064769
Gårdsnummer 414	Bruksnummer 47
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Areal 184 m²	Bruttoareal 91 m²
Ventilasjonstype Naturlig ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *
488 kWh/m² per år

Energikarakter
G

Beregnet levert energi i lokalt klima
509 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Dronning Åsas vei 3A, 7040 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå 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 8: 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 9: 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.Kjøøl - 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 10: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 11: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 varmeanlegg

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

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Dronning Åsas vei 3A, 7040 TRONDHEIM. Gnr. 414, bnr. 47, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 79250392
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97 05 92 20, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

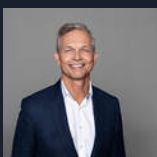
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Eirik Døsen

Advokat MNA/Partner
97 05 92 20
ed@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Sentrum

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