

PROAKTIV

Stor og innholdsrik
enebolig med
fantastisk utsikt

Flere romslige uteplasser.
Utleiedel i sokkel. Carport

NYVEIBAKKEN 9



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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• KRISTIANSAND

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

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nyveibakken 9, 7017 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 422, bnr. 316, i Trondheim kommune

Prisantydning: 9.500.000,-

Omkostninger: 256.490,-

Totalpris: 9.756.490,-

Kommunale avgifter: 31.102,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1897

Rom/soverom: 8/4

BRA: 291 m²

BRA-i: 286 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 101 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkeringsplass i carport og biloppstillingsplasser på fremsiden av eiendommen.

Tomt: 870.8 m²

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	40
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside
76	78	84	85
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæringsskje ma
91	116	124	136
Tilstandsrapport	Energiattest	Byggetegninger	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“En helt bekymringsfri prosess!”

“Takket være Mads, så ble salgsprosessen min helt bekymringsfri. Han tar seg alltid god tid, og tar deg gjennom hele prosessen fra A-Å. Veldig befriende som kunde å kunne overlate alt til Mads, og vite at det blir tatt hånd om på en god måte. Kommer aldri til å bruke en annen megler..

Jan Erik Sanden

“Uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge”

Mads loser meg trygt gjennom et salg som ba på mye utfordringer i dagens marked men han var utrolig dyktig og løsningsorientert.

Tina Hagen Haugen

“Proff megler !”

Jeg har vært veldig fornøyd med hele markedsføring og salgsprosessen, men spesielt med en enestående, engasjert og hyggelig megler Mads Kirkeslett. Jeg hadde valgt han 10 av 10 ganger om jeg skal selge igjen!

Heike Brigitta Zeitlmann

“For en mann!”

"Mads er en meget hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler. For en mann! Han tar seg god tid å kommunisere på både telefon og under møter. Han gjorde grundige undersøkelser og holdt meg godt informert under hele salgsprosessen. Jeg følte meg trygg og ivaretatt hele veien. Anbefaler han på det sterkeste og kommer definitivt til å bruke han igjen ved fremtidige salg"

Angelika Drabarek

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm! Prosessen var effektiv, enkel og sømløs fra første møte til oppgjøret var inne på konto. Han var veldig opptatt av at vi skulle gjøre alt vi kunne for å oppnå best mulig resultat, noe vi absolutt gjorde. Jeg er veldig fornøyd med hele prosessen og bruker gjerne Mads neste gang jeg skal selge bolig”.

Ingrid Aasen

“Alt går på skinner!”

“Alt gikk på skinner og Mads var utrolig serviceinnstilt og lett å få tak i når det var noe jeg lurte på.”.

Anders Minken Cooper

“En fantastisk god opplevelse!”

"Vi hadde en fantastisk opplevelse med Mads og teamet i forbindelse med salget av huset vårt. Fra første møte følte vi oss godt ivaretatt, og hele prosessen var profesjonell og effektiv. Megleren var tilgjengelig, engasjert og tydelig på hva vi kunne forvente. Resultatet overgikk alle våre forventninger, og vi kan med glede anbefale dem videre til andre som vurderer å selge bolig. Tusen takk for en super opplevelse! "

Sile Stene Eriksen

“Mads gjorde et enorm godt inntrykk på oss”

“Det at vår megler virket oppriktig interessert og gira for å få solgt vår leilighet, gjorde veldig mye for opplevelsen av hele salgsprosessen. Han var alltid lett å få kontakt med, han var positiv og kom med gode innspill og vi koste oss gjennom hele prosessen. Vi følte oss trygge på at han gjorde det han kunne for at vi skulle få en god pris og tilrettela for potensielle kjøpere ved å ta seg god tid for å møte de på privatvisning. Et stort smil, et godt humør og det at han kunne svare på alle spørsmål vi hadde, gjorde et enormt godt inntrykk av dere som bedrift. Vi ønsker nesten av vi skulle selge litt oftere nå ;)

Erika Von Gegerfelt

”

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

Partner/Jurist/Megler: Mads Kirkeslett



Partner/Jurist/Megler
Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler
Mobil: 970 59 235
E-post: mk@proaktiv.no

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

ANSVARLIG MEGLER

Mads er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og har i tillegg erfaring blant annet fra rekrutteringsbransjen. Han er også partner i selskapet og en av de mestomsettende meglerne de siste årene. Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgprosessen, for å sikre at sluttresultatet skal bli mest mulig for kundene sine. Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en egen plan. Det gjør Mads, samtidig som han tett følger opp hvert eneste steg i prosessen. Hans kunder får en megler som setter sin ære i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og i budrunden.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen.

Jeg har jobbet som megler i over 10 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet. Jeg er også utdannet jurist og sitter som medhjelper for tvangssalg i Trondheim kommune.

eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende og har en god dose humor på toppen av min fagkunnskap.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp

Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler **Mads Kirkeslett**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

Vi etablerte vår 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



NEDRE BYÅSEN

Kommune: Trondheim / Område: Nedre Byåsen

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

På Nedre Byåsen bor du med korte avstander til alle fasiliteter du trenger i det daglige. Beliggenheten byr på umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, ulike servicefunksjoner og bredt utvalg av turterreng i fantastiske omgivelser. En bonus med denne beliggenheten er den formidable utsikten utover byen, Trondheimsfjorden og Munkholmen. Eiendommen ligger også usjenert til, i fredelige og barnevennlige omgivelser.

I dette boligområdet bor du med nærhet til alt du trenger i det daglige. Fra eiendommen er det kort vei til Byåsen butikkssenter og Sverresborg senter, hvor man finner flere dagligvarebutikker, bakeri, apotek og vinmonopolet. Det er også flere restauranter og treningssentre for den som ønsker innendørs trening i nærheten. I tillegg til servicefunksjoner innenfor kort avstand, er det også kort vei til sentrum, St.Olavs og Bymarka.



OFFENTLIG TRANSPORT

Nyveibakken Linje 9	1 min 0.1 km
Nyveibakken Linje 3, 26, 52, 53, 105	2 min 0.1 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	12 min 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 3.3 km

DAGLIGVARE

Joker Ilevollen Søndagsåpent	9 min 0.8 km
Bunnpris Ila Søndagsåpent	10 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	20 min
Vitusapotek Trondheim Torg	20 min

SPORT

Ila skole Aktivitetshall	10 min 1 km
Ila Sandvolleyballbane Sandvolleyball	12 min 1 km
Nidarø Treningssenter	13 min
EasyFit Iilsvika	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dropsfabrikken Borettslag	12 min
---------------------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Boligområdet er karakterisert som svært familievennlig og rolig. Eiendommen sogner til Ila barneskole og Sverresborg ungdomsskole, hvor det er trygg skolevei. Det er også nærhet til flere barnehager i nærheten, som ligger innenfor behagelig avstand.

Bredt fritidstilbud for både store og små! For barnefamilier er det gode muligheter for en aktiv fritid i nærheten. FK Kvik har et etablert fotballtilbud for barn og

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

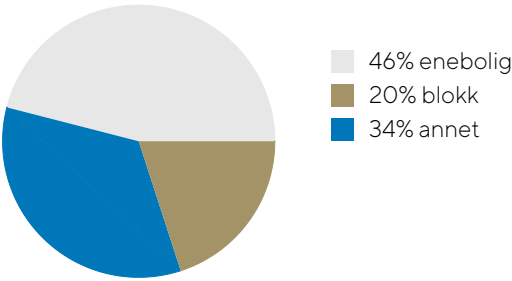
unge i Ila-området, mens Sverresborg Håndball har tilbud for barn fra blant annet Ila skolekrets. Dette gir kort vei til organiserte fritidsaktiviteter for familiens yngste. Dersom du har interesse av golf, kan du nyte godt av kort vei til golfbanen på Havstein. Her er det altså tilbud for både store og små!

For den aktive er Bymarka en populær destinasjon, med helårs turterreng samt flere badevann på sommerstid. Bymarka er kanskje det mest populære turområdet for befolkningen i Trondheim, sommer som vinter. Her er det ca. 300 km med stier og 120 km maskinpreparerte skiløyper. Løypene og stiene er tilrettelagt for sykling, trimturer, barnevogntrilling og skiturer. På vinterstid kan man så og si ta på seg skiene ved utgangsdøra, og gå opp til de mange flotte løypene i Bymarka.

Området bugner også av bademuligheter i Baklidammen, Haukvatnet, Kyvatnet, Lianvatnet, og ikke minst Theisendammen, som ligger like ved. På vinterstid er det dessuten fint å gå på skøyter på Theisendammen. Marka er i dag et viktig rekreasjonsområde for byens befolkning, og deler av marka er i dag fredet som et naturreservat. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



BOLIGMASSE



SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 392 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 263 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.) 550 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Birralee International School Trondheim (1-10 kl.) 293 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Skansen Videregående Steinerskole	12 min
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	18 min 1.6 km

BARNEHAGER

Ila barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 0.8 km
Steinerbarnehagen i Ila (1-5 år) 21 barn	10 min 0.9 km
Iladalen barnehage (1-5 år) 72 barn	12 min 1 km



Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger.

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

Skolekrets
Ila barneskole og Sverresborg ungdomsskole.

Livet i Nyveibakken 9

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



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

Selger: Arvid og Anne Grete

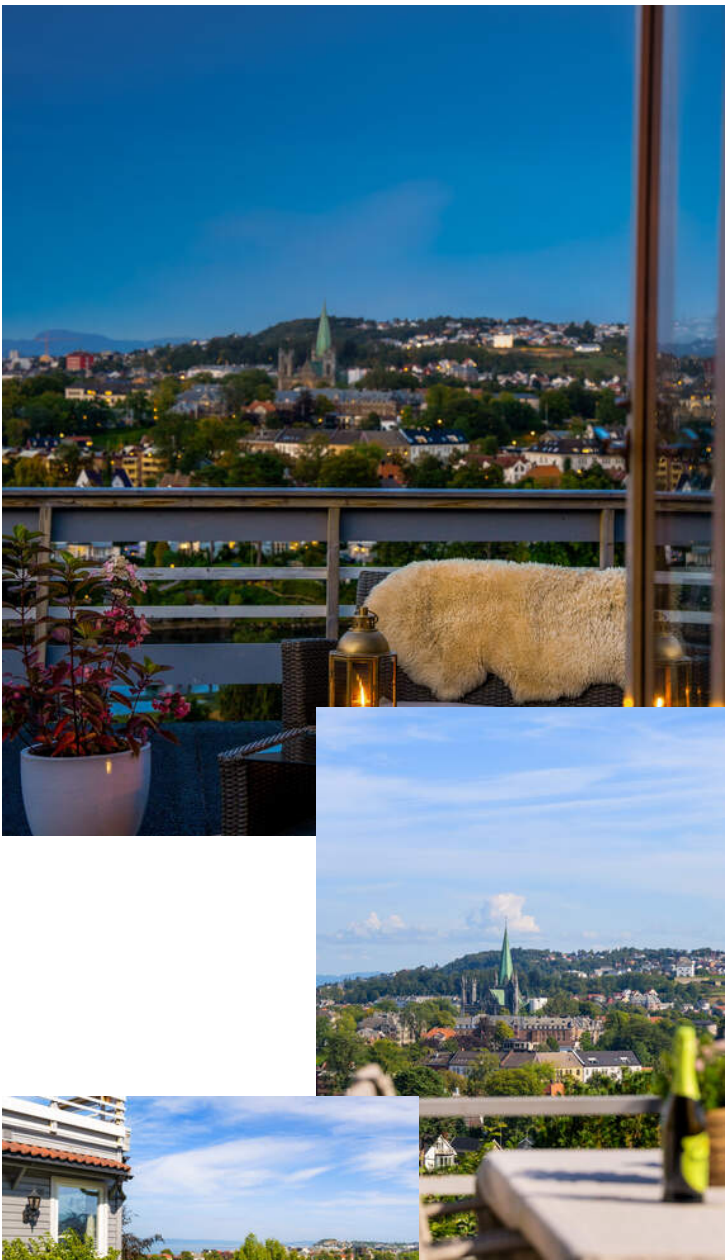
Når kjøpte dere eiendommen?
Vi kjøpte boligen i 1980 og har bodd her siden da

Hva var avgjørende for valget deres?
Det som var avgjørende for oss var den fenomenale utsikten. I tillegg hadde, og har, både tomten og huset et stort potensial

Hvorfor skal dere flytte?
Huset har blitt for stort for oss og vi flytter i en mindre leilighet

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
Vi har satt veldig pris på leieinntekten i sokkelen. I tillegg at vi har plass til å parkere 4 biler. Perfekt når vi får gjester. Så må vi selvsagt trekke frem utsikten vår som er helt enestående. Vi er også fornøyd med at vi har mange fine uteområder i tillegg til en fin hage som er usjenert.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?
Med årene så må jeg si gressklipping og snømåking på vinteren.



Hvordan er solforholdene på eiendommen?
Man har sol store deler av dagen om du flytter deg litt mellom uteområdene.

Hvordan vil du beskrive naboer og naboskapet?
Det er en fin miks av aldersgrupper her i området. Alt i fra etablerere til pensjonister. Det er også barnefamilier. De to nærmeste er yngre par og eldre pensjonist.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Stort, utsikt og nært by & natur

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

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

VELKOMMEN TIL NYVEIBAKKEN 9

Vi starter utendørs – Tomten måler ca 870 kvm og er pent opparbeidet med plen og beplantning. Boligen har to romslige uteplasser, med vidstrakt utsikt over hele Trondheim.

Parkering

Parkeringsplass i carport og biloppstillingsplasser på fremsiden av eiendommen.

Tomtestørrelse

870 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført på grunnmur av betong. Konstruksjon over grunnmur i en trekonstruksjon som er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak med betongtakstein. Vinduer i en kombinasjon av 2- og 3 lags glass.

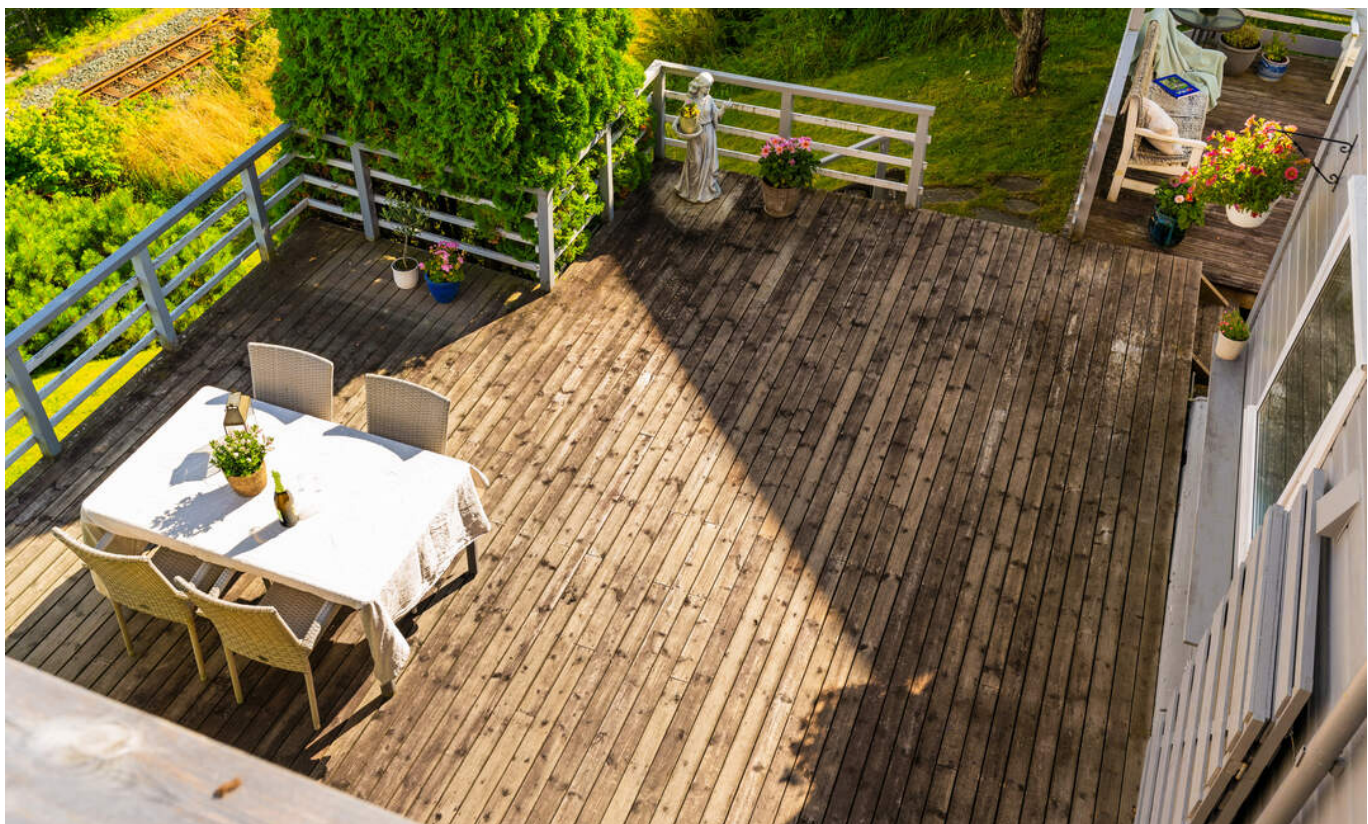
Bygningssakskyndig

Just Roar Dragsten (befaringsdato: Tirsdag, 23. juni 2026)

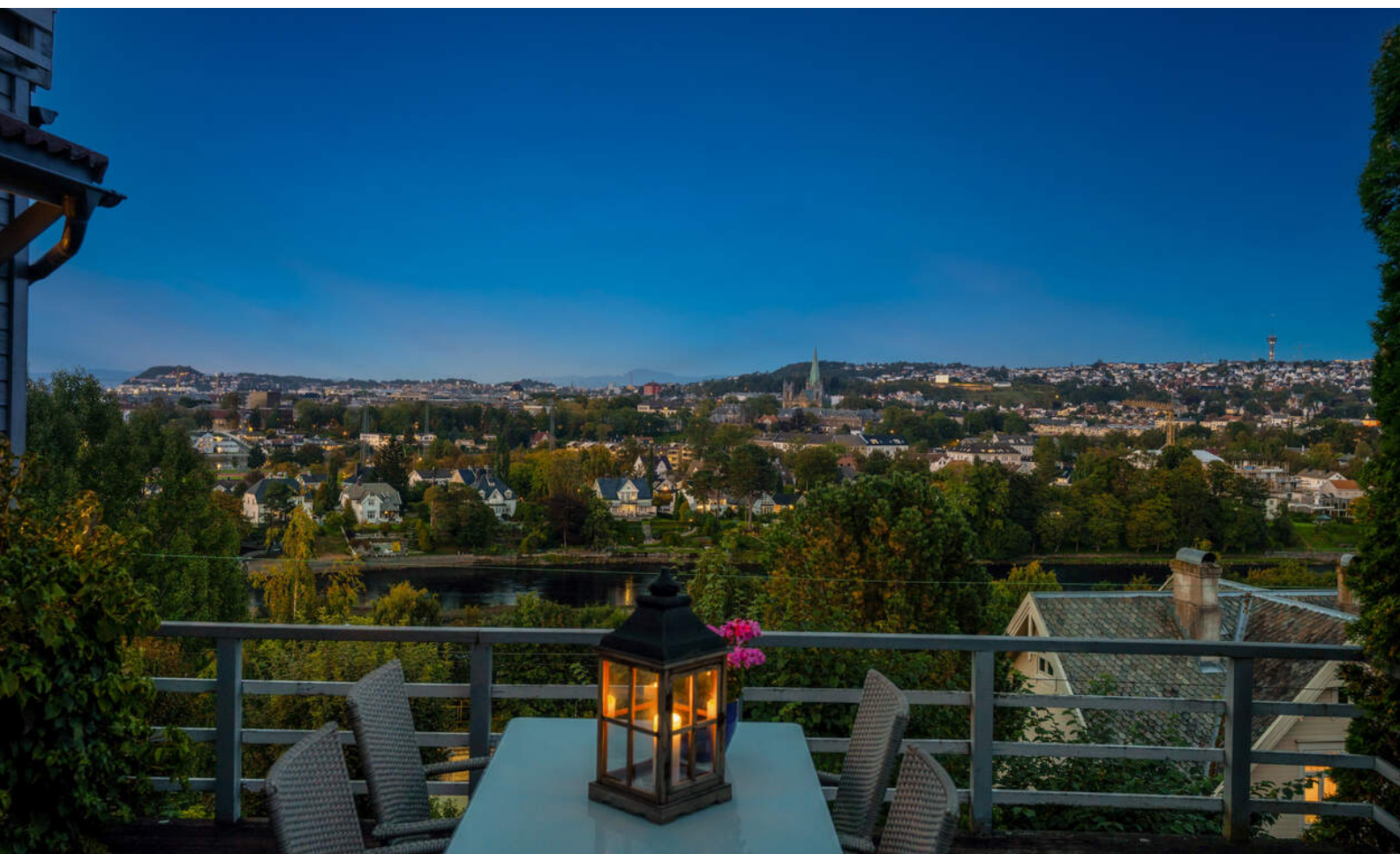
SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger opplyser i egenerklæringsskjema at en liten bit av terrassen går over på nabogrensen. Dette er ok etter muntlig avtale med nabo.









ROMSLIG TERRASSE

Terrassen i første etasje måler hele 55 kvm og har god plass til spisegruppe, grill og flere hyggelige sittegrupper.



┌ MED TERRASSENS
ORIENTERING MOT ØST
FÅR MAN SOLEN FRA
TIDLIG OM MORGEN. └





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Mads Kirkeslett har gleden av å presentere Nyveibakken 9! En stor og innholdsrik enebolig på hele 291 kvm, fordelt over tre plan, med utleiedel i sokkel. Her får man to romslige uteplasser med vidstrakt utsikt over hele Trondheim.

Terrassen i første etasje måler hele 55 kvm, med god plass til både spisegruppe, grill og flere hyggelige sittegrupper. Fra terrassen kan man skue utover byen og nyte den fantastiske utsikten i rolige omgivelser. Det flotte bypanoramaet er utvilsomt en av eiendommens fremste kvaliteter. Med terrassens orientering mot øst får man nydelig morgen- og formiddagssol. Her er det pent skjermet av grønn beplantning som skaper en hyggelig og skjermet uteplass.

Velkommen inn!

Entréen ønsker deg velkommen og har god plass til sko og yttertøy. Videre ledes man inn til en gang som er innredet med en skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra gangen kommer man til en romslig spisestue på hele 29,5 kvm. Her har man store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig dagslys.

Fra spisestuen kommer man til et separat kjøkken. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøl- og frysenskap. Her har man plass til en ekstra spiseplass foran et stort vindusparti, hvor utsikten danner en stemningsfull ramme rundt måltidene.

Lyst og flislagt bad på 4 kvm. Her har man også god plass til opplegg for vaskemaskin. Vegg i vegg med badet finner man et separat WC-rom.

Første etasje byr på en lys og romslig peisestue på hele 47 kvm. Rommet har svært god takhøyde som bidrar til en luftig atmosfære og en behagelig romfølelse. Her har man plass til flere møbleringssoner, perfekt når man ønsker å samle familie eller venner til hyggelige sammenkomster. Den lekre peisen sørger for ekstra hygge på kalde vinterkvelder.

Hovedsoverommet måler 11,5 kvm. Her har man god plass til seng og øvrig soverommsmøblement. Det andre soverommet fremstår lyst og trivelig og måler 9 kvm. I tilknytning til soverommet finner man et eget WC, en praktisk og komfortabel løsning som gjør rommet ekstra anvendelig.

Andre etasje:

Loftsetasjen er et perfekt sted å trekke seg tilbake til, med en koselig loftstue på hele 19 kvm. Her er det god plass til sofagruppe og ønsket møblement, og den sjarmerende vedovnen setter prikken over i-en og skaper en lun atmosfære.

På loftsetasjen har man et praktisk soverom på 8,5 kvm. Rommet passer perfekt som gjesterom. Her finner man også to disponible rom med flere bruksmuligheter. Rommene kan eksempelvis innredes som hobbyrom eller ekstra oppbevaringsareal. Rommene måler henholdsvis 6 og 7,5 kvm.

Loftet byr i tillegg på tre boder med gode oppbevaringsmuligheter, to innvendige og én utvendig. Den ene boden er i dag innredet som et praktisk hobby-/verkstedrom med arbeidsbenk og hyller.

Fra loftet har man utgang til en lekker takterrasse på hele 46





kvm, med fantastisk utsikt over Trondheim og Trondheimsfjorden. Her kan man nyte lange, solrike dager i flotte omgivelser og aldri gå lei. Den enestående utsikten kan nytes både på dagtid og når byens lys tennes på kveldstid.

Sokkeletasje:
Sokkeletasjen har stort potensial. Her har man en egen utleiedel med mulighet for ekstrainntekter. Den består per i dag av et soverom, et bad, WC, kjøkken, vindfang, gang og kjellerrom på hele 24 kvm.

Stuen måler romslige 16 kvm og har store vindusflater som gir flott belysning. Videre måler soverommet 9 kvm, og kjøkkenet måler 6 kvm. Sökkelen har vært utleid for kr 10 000,- pr mnd.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

1. etasje
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 151 kvm

2. etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 55 kvm

2. etasje: 46 kvm

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA.

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

Ikke målbare arealer

2. etasje:
BRA: 70 kvm. ALH: 10 kvm. GUA: 80 kvm.



Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det at boligen har fått følgende tilstandsgrader:

- TG-0: 1 punkt
- TG-1: 16 punkter
- TG-2: 24 punkter
- TG-3: 2 punkter
- TG-IU: 1 punkt

Takstmann har vurdert følgende punkter til TG-3:

- Kjøkken (sokkel): Manglende avtrekk
- Våtrom, bad i sokkel: Gulvskinne for dusjhjørne danner fysisk sperre mot sluk og det er lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling.

Takstmann har vurdert følgende punkter til TG-2:

- Fuktsikring og drenering: avvik registrert på fuktsøk på overflater og fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Rom under terreng: Fukt/kalkutslag av nedre del av vegg på fritt eksponert murvegg.
- Terrengforhold: Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling.
- Yttervegg og fasade: Stedvis råteskader i kledning og det registreres stedvis noe råte i vannese nederst på veggen og manglende lufting på kledning.
- Vinduer og dører i sokkel fra byggeår: Stor slitasjegrad.

- Vinduer og dører i 1. og 2. etg: Alder og slitasjegrad.
- Terrasse 1. etg: Skjevheter i konstruksjonen.
- Takterasse: Risikokonstruksjon.
- Takkonstruksjon og loft: alder på konstruksjonen og risikokonstruksjon.
- Takkonstruksjon og loft: Begrenset lufting av takkonstruksjonen.
- Taktekking: Alder på tekking og undertak.
- Kjøkken i sokkel- overflater og innredning: Slitasjegrad
- 3 stk toalettrom (ventilasjon): Kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon.
- Etasjeskille og gulv på grunn: retningsavvik på gulv.
- Avløpsrør: Alder på avløpsrør.
- Vannledninger: Alder på vannledninger.
- Varmesentral: Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service.
- Ventilasjon: Kun naturlig ventilasjon på oppholdsrom.
- Våtrom første etasje (fallforhold): Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen og begrenset fall til sluk i dusjsone.
- Våtrom første etasje (membran, tettesjikt og sluk): Alder på tettesjikt/membran som trolig overstiger forventet levetid.
- Våtrom første etasje (hulltaking/fuktmåling): Påvist forhøyet fuktnivå med risiko for skade, men ikke konstatert fukskade.
- Våtrom sokkel (overflater): Det registreres flere små fliser med små sprekker/skader.
- Våtrom sokkel (membran, tettesjikt og sluk): Ikke synlig membran i sluk.
- Våtrom sokkel (ventilasjon): Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon.





Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:
-Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde og manglende håndløper. Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstillende dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
-Rekkverk på terrasser er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde og åpninger mellom spiler. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder.

Oppvarming
-Elektrisk
-Ved

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



SEPARAT KJØKKEN

Fra spisestuen møter man et separat kjøkken. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjø- og frysenskap.



UTSIKT

Her har man plass til en ekstra spiseplass foran et stort vindusparti hvor utsikten danner en stemningsfull ramme rundt måltidene.



BADEROM



BADEROM

Lyst og flislagt bad på 4 kvm. her har man også god plass til opplegg for vaskemaskin. Vegg i vegg med badet finner man et praktisk og separat WC-rom.



LYS OG ROMSLIG
PEISESTUE PÅ HELE 47
KVM.





LEKKER PEIS

Den stilfulle peisen sørger for ekstra hygge på kalde vinterkvelder.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet måler 11,5 kvm. Her har man god plass til seng og øvrig soveromsmøblement.





SOVEROM TO

Det andre soverommet fremstår lyst og trivelig og måler 9 kvm. I tilknytning soverommet finner man et eget WC rom. Det er også et eget WC under trappeløpet.



2. ETASJE

Man følger trappen opp til loftsetasjen. Loftsetasjen byr på en stue og et soverom, to disponible rom, to innvendige boder, en utvendig bod og en fantastisk takterrasse med nydelig utsikt.







SOVEROM

På loftsetasjen har man et praktisk soverom på 8,5 kvm. Rommet passer perfekt som gjesterom.



DISPONIBLE ROM

Her finner man også to disponible rom med flere bruksmuligheter. Rommene kan eksempelvis innredes som hobbyrom eller ekstra oppbevaringsareal. Rommene måler henholdsvis 6 og 7,5 kvm.

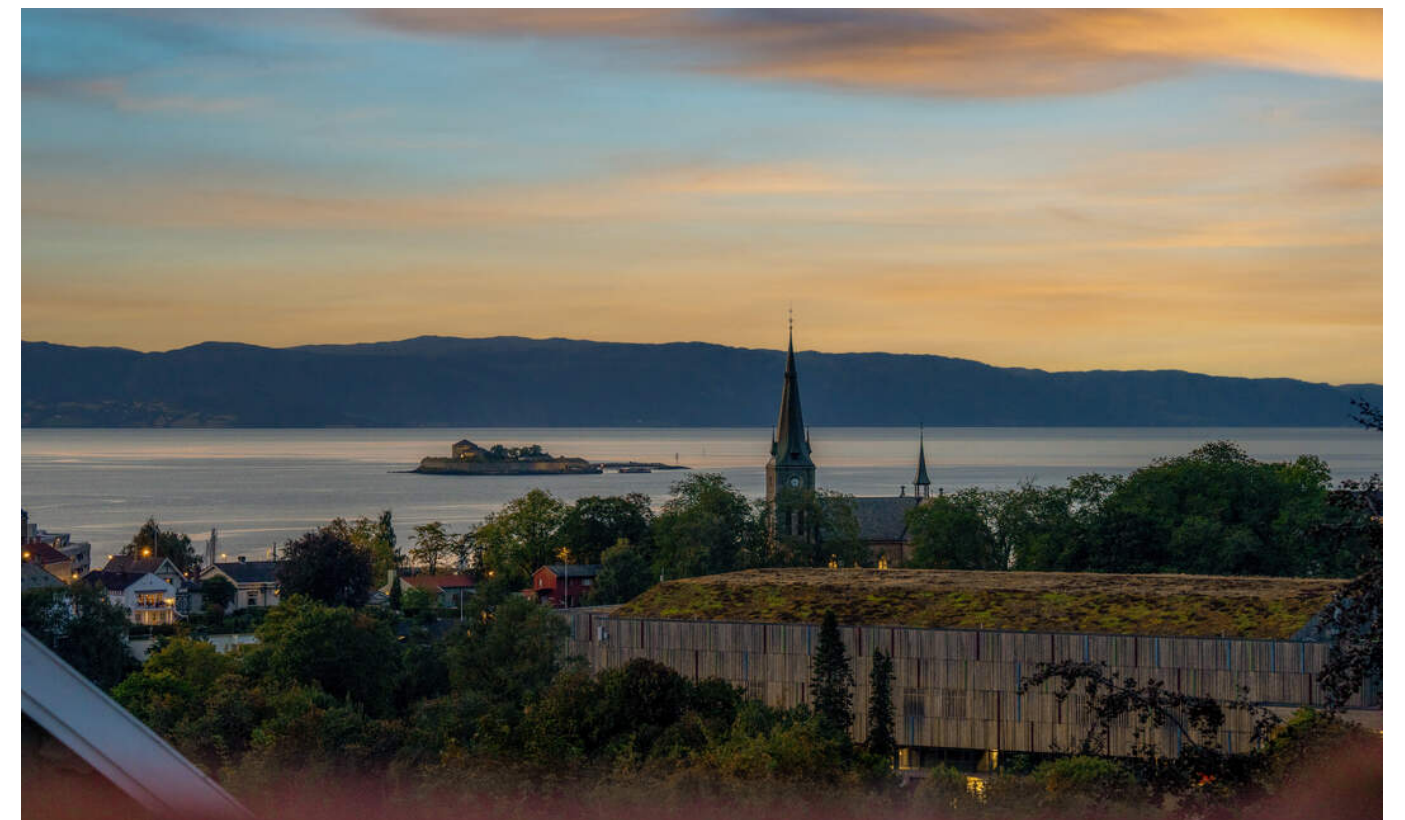




FANTASTISK
TAKTERRASSE PÅ HELE 46
KVM







SOKKELETASJE

Sokkeletasjen har stort potensiale. Her har man en egen utleiedel med mulighet for ekstrainntekter. Den består per i dag av et soverom, et bad, WC, kjøkken, vindfang, gang og kjellerrom.



STUEN I SOKKELETASJEN
MÅLER 16 KVM.



KJELLERROM PÅ 24 KVM.



PLANSKISSER



Nyveibakken 9
1.etasje



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



Nyveibakken 9
Sokkel/underetasje



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



Nyveibakken 9
2.etasje



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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
870 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Jbf Forskring
PolisenummerAS-54

Formuesverdi primær
1.853.178,- for 2024

Formuesverdi sekundær
7.412.710,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon, feiing/tilsynsgebyr og eiendomsskatt. Årsbeløp er beregnet fra Juni 2025- Mai 2026. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
31.102,- for 2026

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

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

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

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

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

Andre utgifter
Selger opplyser om sine faste kostnader knyttet til boligen:

Strøm
Leverandør: Trøndelag Kraft
Årlig kostnad: ca kr 20 000,-

Kabel-TV og internett
Leverandør: Telia
Hastighet: 100 mbps
Kostnad: kr 890,- pr mnd

Innboforsikring
Leverandør: Nito
Årlig kostnad: kr 2 500,-

Villaforsikring
Leverandør: JBL
Årlig kostnad: kr 18 000,-

Diverse
Takstmann har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og har følgende kommentar: Det gjøres oppmerksom på at det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger. Dette gjelder blant annet innredning av loft til soverom på bod/lagringsareal. Slike omgjøringer er et søknadspliktig tiltak.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og har følgende kommentarer: Sokkel: Det er etablert et kjellerrom som ikke er vist på de siste byggetegningene fra kommunen. I tillegg til at det opprinnelig bod idag er brukt som "mellomgang". Dette ansees ikke å være et søknadspliktig tiltak.

1.Etasje: -Det er etablert et WC i del av opprinnelig entré/trapperom. Dette anses ikke å være et søknadspliktig tiltak.
- Det er fjernet et soverom i den største spisestuen. Dette anses ikke å være et søknadspliktig tiltak.

2.Etasje:
-Det er etablert to soverom på bod/lagringsareal på loft. Dette ansees å være et søknadspliktig tiltak.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger følgende attester på eiendommen: Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse for første etasje datert 07.02.1973 og tilbygg datert den 23.03.1973. Det foreligger ferdigattest for ombyggingsarbeider datert 06.01.1981. Godkjent byggemelding for oppføring av carport er datert 15.09.1981.

Bygget er oppført før 1998. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1.1998.

Kjerneinformasjon

Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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

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

-Bestemmelse om adkomstrett: Tinglyst den 16.02.1897 med dagboknr 990093. Berettiget til uhindret adgang til veien Høisletbakken samt til å lede grund- spild og overfallsvann inn på selgerens eiendom mot øst mot selv å vedlikeholde avløpsgrøften.

-Bestemmelse om bebyggelse: Tinglyst den 16.02.1897 med dagboknr 990094. Eldre erklæring fra som gir tillatelse til oppføring av uthus nær naboeiendom, med bestemmelse om at uthuset kunne kreves flyttet dersom det medførte ulemper for naboen.

-Skjønn: Tinglyst den 13.06.1919 med dagboknr 900453. Underekspropriasjon for Gråkallbanen.

-Rettsbok: Tinglyst den 11.07.1922 med dagboknr 900494. Gjelder ekspropriasjon og grunnavståelse til Gråkallbanen.

-Bestemmelse om bebyggelse: Tinglyst den 29.08.1975 med dagboknr 12822. Gjelder tillatelse til å føre opp tilbygg nærmere enn 4 meter fra felles grense.

-Bruksrett: Datert 27.12.2007 med dagboknr 1070970: Avtale vedrørende felles privat avløpsledning for Nyveibakken 7, 9 og 11. Eierne av eiendommene er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av ledningen. Kostnadene fordeles med 30 % på hver av de tre eiendommene og 10 % på Trondheim kommune. Trondheim kommune har samtidig stedsevarig bruksrett til ledningen for bortledning av overflate- og drensvann fra trikkens banelegeme.

Kopi av tinglyste dokumenter kan sees hos megler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025). Boligen ligger innenfor byggesone 2 og er avsatt til bevaring av kulturmiljø og nåværende sentrumsformål. Videre er eiendommen regulert av r0307 (16.11.1932) for Vestbyen, Trondheim (strøket Stavne - Wullumsgården).

Det er igangsatt planarbeid i nærområdet med planID r20260010 «Marienborg, gnr./bnr. 94/7, 94/43, 421/1397 m.fl.». Bane NORs planinitiativ omfatter blant annet nytt togverksted

og hensettingsspor for nye og lengre fjerntog på Marienborg.

Det foreligger planforslag for Dyrborg, gnr./bnr. 421/272 og 422/228 m.fl., planID r20160037. Planforslaget legger opp til utbygging av området med variert boligbebyggelse i form av leilighetsbygg, rekkehus og tomannsboliger, med minimum 50 og maksimum 60 boenheter. Planforslaget har vært til offentlig ettersyn, senest i 2024. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. Endel av

bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 500 000,00 (Prisantydning)

9 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
237 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

238 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
256 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 738 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 756 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Arvid Dahl

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Nyveibakken 9, 7017 TRONDHEIM

18 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Nyveibakken 9

Nyveibakken 9

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene

☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Ja, har bodd her siden 1980

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1980

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Arvid har bodd i boligen i 46 år. Han har nå flyttet på sykehjem.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Side 1



Selger

Dahl, Anne Grete Williams

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2010

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Membran, flislegging og utskifting av dusjvegger. Årstall er litt usikkert.

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vanninntrengning ned i vindusposten på kjøkkenet. Skaden er utbedret.

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2021



4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Takstein ble rengjort.

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

En liten bit av terrassen går over nabogrensen. Dette er ok etter muntlig avtale med nabo.

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se takstrapporten

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

2018

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installert nye sikringsskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bravida tidligere Siemens, usikker på årstall

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

Rør

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

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

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

Ventilasjon og oppvarming

14Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17Er 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
Se takstrapporten.

18Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen
Innvendig pipe installert i eksisterende pipeløp.

Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Mangler godkjenning for bruk av to soverom i 2.etg. Opprinnelig bod/lagerplass. Ikke brukt som soverom på 35 år.

24Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja☒ Nei

25Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☒ Ja☐ Nei

26Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
☒ Ja☐ Nei☐ Vet ikke

27Er det utført radonmåling?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

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



Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41576311

Nyveibakken 9

7017 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Enebolig med utleie

Byggeår:

1897

BRA:

291 m²

BRA-i:

286 m²

Rapportdato:

4.9.2026 (Gyldig til 4.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

16

TG-2

24

TG-3

2

TG-IU

1

Supertakst

GNR: 422 BNR: 316

Just Roar Dragsten

Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no

40004459

Nyveibakken 9

7017 Trondheim

PROAKTIV.NO

91

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23. Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse. Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg
Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektriker for å avklare eventuelle avvik.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Sokkel - Avtrekk	- manglende avtrekk
Våtrom: Bad sokkel - Fallforhold	- gulvskinne for dusjhjørne danner fysisk sperre mot sluk (TG 3) - lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling (TG 2)

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- avvik registrert ved fuktsøk på overflater (TG 2) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Rom under terreng	- fukt/kalkutslag nedre del av vegg på fritt eksponert murvegg.
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Yttervegg og fasade	- stedvis råteskader i kledning (TG 2) - det registreres stedvis noe råte i vannese nederst på veggen. Det er registrert manglende lufting bak kledningen. Forholdet vurderes å gi økt risiko for oppfukting og redusert uttørring av konstruksjonen.
Vinduer og dører: i sokkel fra byggeår.	- stor slitasjegrad.
Vinduer og dører: 1. og 2.etg	- alder og slittasjegrad.
Balkong, terrasse, platting: Terrasse 1.etg	- skjevheter i konstruksjonen (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: Takterrasse	- risikokonstruksjon.
Takkonstruksjon og loft	- alder på konstruksjonen og risikokonstruksjon.
Takkonstruksjon og loft	- begrenset lufting av takkonstruksjonen.
Taktekking	- alder på tekking og undertak.
Kjøkken: Sokkel - Overflater og innredning	- slitasjegrad.
Toalettrom: 3 stk toalettrom. - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- retningsavvik på gulv.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	- alder på avløpsrør.
Vannledninger	- alder på vannledninger.
Varmesentral	- ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2)
Ventilasjon	- kun naturlig ventilasjon på oppholdsrom.
Våtrom: Bad 1.etg - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjonen (TG 2) - begrenset fall til sluk i dusjsone.
Våtrom: Bad 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk	- tG2 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som trolig overstiger forventet levetid.
Våtrom: Bad 1.etg - Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- påvist forhøyet fuktnivå med risiko for skade, men ikke konstatert fuktskade (TG 2)
Våtrom: Bad sokkel - Overflater	- det registreres flere fliser med små sprekker/skader.
Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke synlig membran i sluk.
Våtrom: Bad sokkel - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	- skorsteinen er kledd med beslag, og det var derfor ikke mulig å kontrollere

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder blant annet innredning av loft til soverom på bod/lagringsareal. Slike omgjøringer er et søknadspiktig tiltak.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde og manglende håndløper.
Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdse i trappen.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk på terrasser er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og åpninger mellom spiler.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 2.9.2026	Rapportdato 4.9.2026
Hjemmelshavere	
Navn: Arvid Dahl	Tilstede ved inspeksjon: Nei Representant v/befaring: Heidi Schjetne, Vibeke Husby, Anne Grete Williams Dahl
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei	

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten	Telefon: 40004459
Firma: Takst-Forum Trøndelag A/S	Epost: just@tft.no
Tittel:	Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring	
Egne premisser: Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.	

Informasjon om boligen

Adresse: Nyveibakken 9, 7017 Trondheim				
Kommunen: 5001	Gårdsnr: 422	Bruksnr: 316	Festenr:	
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår: 1897				
Boligtype: Enebolig med utleie				
Generell beskrivelse av boligen: Enebolig oppført på grunnmur av betong. Konstruksjon over grunnmur i en trekonstruksjon som er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak med betongtakstein. Vinduer i en kombinasjon av 2- og 3 lags glass.				

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Nyveibakken 9

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	151	146 Stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, 2 wc, bad, entre, gang, trapperom, 2 kott.	5 Utvendig bod.	0	55
2. etasje	70	70 3 soverom, stue, gang/trapperom og 2 boder.	0	0	46
Sokkel	70	70 Stue, kjøkken, bad, wc, soverom, gangareal og kjeller.	0	0	0
Totalt m²	291	286	5	0	101

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	80	70	10
Totalt m²	80	70	10

Kommentar til arealberegning	
Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal). Utvendig bod på 5m² er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)	

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder blant annet innredning av loft til soverom på bod/lagringsareal. Slike omgjøringer er et søknadspiktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde og manglende håndløper.	
Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.	
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på terrasser er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og åpninger mellom spiller.	
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
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?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen er fundamentert på grunnmur av betong med underetasje. Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmuren ved besiktigelsen.	

6.3 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Registrerte avvik	- Avvik registrert ved fuktsøk på overflater - Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Oppsummering	TG-2
Boligen er oppført med rom og vegger under terreng, og dreneringen antas å være fra opprinnelig byggeår med Gudrogn asfaltmaling som fuktsikring. Ved innvendig inspeksjon er det registrert forhøyede fuktverdier i overflater, noe som kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn. Dreneringens alder tilsier at den nærmer seg eller har passert forventet levetid. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og fuktskader på konstruksjoner mot grunn. Tiltak i form av nærmere undersøkelser og eventuell utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.	

6.4 Rom under terreng

TG-2

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Nei
Hulltaking er ikke foretatt:	
Vegger mot bakken er støpte betongvegger.	
Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Registrerte avvik	Fukt/kalkutslag nedre del av vegg på fritt eksponert murvegg.

Oppsummering

TG-2

Deler av sokkel er en grovkjeller med fritt eksponerte murflater på gulv og vegger. Som nevnt under drenering registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater på nedre del av grunnmur som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, som erfaringsmessig skyldes aldringssliitt drenering kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunn da det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig å benytte noen form for fuktsperre under gulvstøp/grunnmur. Fukten gjør bruken av kjelleren begrenset da lagring av fuktømfintlige varer er lite hensiktsmessig.

6.5 Terrengforhold

TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Beskrivelse	Terrenget er flatt eller faller inn mot grunnmuren. Forholdet gir økt vannbelastning mot grunnkonstruksjonen og er vurdert til TG 3 iht. vurderingskriteriene.
Registrerte avvik	Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling
Oppsummering	TG-2
Terrenget rundt boligen er flatt eller faller inn mot grunnmuren, noe som gir økt vannbelastning mot grunnkonstruksjonen. Manglende fall bort fra bygningen medfører fare for vannansamling langs grunnmuren. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktinntrengning i grunnkonstruksjonen. Det anbefales tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra boligen.	

6.6 Forstøtningsmur

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	Forstøtningsmuren av betongstein.
Oppsummering	TG-1
Forstøtningsmuren er oppført av betongstein og er etablert etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved muren på befaringstidspunktet.	

6.7 Yttervegg og fasade

TG-2

Type fasade/kledning	Stående kledning
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Registrerte avvik	
- Stedvis råteskader i kledning - Det registreres stedvis noe råde i vannese nederst på veggen. Det er registrert manglende lufting bak kledningen. Forholdet vurderes å gi økt risiko for oppfukting og redusert uttørring av konstruksjonen.	
Oppsummering	TG-2
Det ble registrert stedvis noe råde i kledningsbord samt vannese nederst på veggen samt manglende lufting bak kledningen. Forholdet vurderes å gi økt risiko for oppfukting og redusert uttørring av konstruksjonen.	
Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre videre skadeutvikling. I forbindelse med arbeidene bør også skjulte konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader.	

6.8 Vinduer og dører: Vinduer med 2 og 3 lags glass.

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2017/18
Hvem har utført arbeidet?	ukjent
Beskrivelse	Vinduer med 2 og 3 lags glass.
Oppsummering	TG-1
Underetasje/sokkel har vinduer i en kombinasjon av to- og trelags glass, fra 2017/18. Hvem som har utført arbeidet er ukjent. Ingen avvik ble registrert.	

6.9 Vinduer og dører: i sokkel fra byggeår.

TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Beskrivelse	Inngangsdør med glass, kjellervinduer med koblet glass.
Registrerte avvik	Stor slitasjegrad.

Oppsummering	TG-2
I nngangsdør med glass samt kjellervinduer med koblet glass fra byggeår. Ved befaringen ble det avdekket stor slitasjegrad på vinduer og dører. Slitasjen tilsier at flere av vinduene og dørene nærmer seg slutten av forventet levetid, og at det må påregnes utskiftinger eller vedlikehold på sikt for å opprettholde tetthet og funksjon.	

6.10 Vinduer og dører: 1. og 2.etg

TG-2

Registrerte avvik	
Alder og slitasjegrad.	
Oppsummering	TG-2
Vinduer og dører er en kombinasjon av 2- og 3-lags glass, samt malt ytterdør og terrassedør med glass, trolig montert i perioden fra tidlig 1990-tall til tidlig 2000-tall. Det er ikke påvist punkterte glass eller avvik ved utvendig tetting. Enkelte isolerglassruter nærmer seg imidlertid en alder på 35 år, og det må påregnes at disse kan punktere med redusert isolasjonsevne som følge. Videre er det registrert værslitte karmen. Manglende utbedring og vedlikehold vil kunne føre til ytterligere nedbrytning av karmene og økt behov for utskifting over tid. Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.	

6.11 Balkong, terrasse, platting: Terrasse 1.etg

TG-2

Type	Terrasse
Beskrivelse	Det registreres retningsavvik på søyler.
Registrerte avvik	Skjevheter i konstruksjonen
Oppsummering	TG-2
Terrassen bæres av søyler hvor det registreres retningsavvik og skjevheter i konstruksjonen. Slike skjevheter kan over tid påvirke stabiliteten og bæreevnen dersom de ikke følges opp. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av forholdet.	

6.12 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

TG-2

Type	Takterrasse
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	ukjent

Hvem har utført arbeidet?	ukjent
Registrerte avvik	Risikokonstruksjon.
Er dette en risikokonstruksjon?	Ja
Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen.	
Oppsummering	TG-2
Boligen har en takterrasse, som er en konstruksjonstype med særlig risiko for fuktinntrengning og skjulte skader. Det er foretatt endringer på konstruksjonen etter byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på når arbeidet ble utført eller hvem som har utført det. Utførte undersøkelser omfatter kun tilgjengelige og synlige områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen. Manglende dokumentasjon og konstruksjonens iboende risiko innebærer at det ikke kan gis full sikkerhet for konstruksjonens tilstand, og det kan foreligge skader som ikke er avdekket. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen.	

6.13 Takkonstruksjon og loft

TG-2

Type konstruksjon	Innredet loft
Registrerte avvik	Alder på konstruksjonen og risikokonstruksjon.
Oppsummering	TG-2
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med innredet loft, og vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater, sistnevnte fra takterrasse. Oppbygging, isolasjon, dampsperre, lufting og øvrige skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter, nedbøyninger, fukt eller spor etter skadedyr på tilgjengelige flater. Eventuelle arbeider utført etter opprinnelig byggeår er ukjent. Ettersom deler av konstruksjonen er skjult og lufting ikke er kontrollerbar, kan det ikke utelukkes forhold som ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.	
Jevnlig tilsyn av innvendige overflater som et forebyggende tiltak anbefales.	

6.14 Takkonstruksjon og loft

TG-2

Registrerte avvik	Begrenset lufting av takkonstruksjonen.
-------------------	---

Oppsummering	TG-2
Boligen har et saltak i trekonstruksjon med kryploft i møne, med adkomst via takluke. Loftet var ikke tilgjengelig for full inspeksjon på befaringsdagen, og deler av konstruksjonen er dermed ikke kontrollert. Det ble ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller spor etter skadedyr, men det er observert tegn til fukt på innvendige overflater uten at det ble påvist aktive lekkasjer. Videre er det registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering og manglende inspeksjonsmulighet innebærer en økt risiko for kondens, oppfukting og skjult skadeutvikling i konstruksjonen over tid dersom forholdene ikke følges opp.	
Jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak anbefales.	

6.15 Taktekking

TG-2

Type tekking	Takstein
Registrerte avvik	Alder på tekking og undertak.
Oppsummering	TG-2
Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Tekkingen er inspisert fra bakken og fra takterrasse. Det er opplyst at det er utført arbeider på taktekking med undertak etter opprinnelig byggeår, men alderen på dette er ukjent. Det ble ikke registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen, og beslag/inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer fremstår uten synlige avvik. Da alder på tekkingen er ukjent, kan gjenværende brukstid ikke fastslås sikkert.	
Jevnlig tilsyn samt en planlegging av oppgradering av ny taktekking må påregnes.	

6.16 Renner og nedløp

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	ukjent
Beskrivelse	Renner og nedløp i metall.
Oppsummering	TG-1
Renner og nedløp er utført i metall. Det er opplyst at det er foretatt oppgraderinger etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved den visuelle kontrollen.	

6.17 Skorstein over tak

TG-IU

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

Beskrivelse	
Kontroll ble foretatt fra takterrasse.	
Registrerte avvik	
Skorsteinen er kledd med beslag, og det var derfor ikke mulig å kontrollere	
Oppsummering	TG-IU
Skorsteinen er kledd med beslag, og det var derfor ikke mulig å kontrollere murverket med tanke på avskalling, løse fuger eller skader. Kontrollen ble foretatt fra takterrasse. Skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Ettersom underliggende murverk ikke lot seg inspisere, kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader bak beslaget.	
Inspeksjon og vurdering av skorstein over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Stålpipe
Teglsteinspipe med ettermontert røykløp i stål.	
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har en teglsteinspipe med ettermontert røykløp i stål. Det er ikke framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Det anbefales å innhente oppdatert tilsynsrapport fra det lokale feiervesenet for å bekrefte skorsteinens og ildstedets branntekniske tilstand.	

6.19 Kjøkken

Overflater og innredning	
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Over koketoppen er det montert ventilator med avtrekk til det fri eller resirkulering. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, varmtvannsbereder, kjøleskap eller oppvaskmaskin. Innredningen fremstår uten registrerte avvik.	

Avtrekk

Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.	

6.20 Kjøkken: Sokkel

Overflater og innredning	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Registrerte avvik	
Slitasjegrad.	
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Kjøkken av ukjent alder fremstår med relativ høy slitasjegrad.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Ingen
Registrerte avvik	
Manglende avtrekk	
Oppsummering avtrekk	TG-3
Kjøkkenet har ingen form for mekanisk eller etablert avtrekk over komfyr/kokesone. Manglende avtrekk gir redusert fjerning av matos, fukt og damp fra tilberedning, noe som over tid kan medføre kondens og økt risiko for fuktrelaterte skader samt redusert inneklima. Det anbefales å etablere avtrekksløsning tilpasset kjøkkenet.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.21 Innvendig trapp

TG-1

Oppsummering	TG-1
Innvendig trapp i tre er original fra byggeåret. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.	

6.22 Toalettrom: 3 stk toalettrom.

Toalettrom/innredning	
Oppsummering toalettrom/innredning	TG-1
Det er ikke påvist fukt eller skader, og utstyr og innredning fremstår uten avvik. Klosettet har ikke innebygd sisterner. Rommet vurderes å være i tilfredsstillende stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Registrerte avvik	
Kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig)	
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Toalettrommene har naturlig ventilasjon, og det ble registrert sug i kanalen ved funksjonstest. Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutsiftingning.	

6.23 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Registrerte avvik	
Retningsavvik på gulv.	
Oppsummering	TG-2
Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, mens kjellergulvet er støpt. Det er gjennomført skjevhetmålinger i to utvalgte rom per etasje. Målingene viser en høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt på mellom 10 og 20 mm i stue og kjøkken/spisestue i 1. etasje, og mellom 20 og 30 mm i stue og gang i 2. etasje. Registrerte skjevheter er påregnelige for byggeårets alder og konstruksjonstype. Dersom skjevhetene skal utbedres, må det påregnes kostnader til oppretting av gulv.	
Det anbefales ingen umiddelbare tiltak. Registrerte skjevheter/nedbøyninger kan imidlertid ha betydning ved framtidig legging eller utskifting av gulvoverflater som parkett, laminat eller tilsvarende. Tiltak for oppretting eller økt stivhet kan da bli nødvendig.	

6.24 Avløpsrør

TG-2

Registrerte avvik	
Alder på avløpsrør.	
Oppsummering	TG-2
Synlige avløpsrør er utført i plast. Det er opplyst at det er gjennomført arbeider etter byggeår, men omfang og tidspunkt for utskiftninger er ikke kjent. Det er ikke registrert manglende lufting over tak, og det er ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Da anleggets alder og gjenværende levetid ikke er kjent, foreligger det usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon og usikker alder anbefales det å ta høyde for at deler av avløpsanlegget kan ha behov for utskiftning på sikt. Selger opplyser at det er foretatt en utskiftning/utbering av deler av utvendig avløpsrør.	
Det anbefales å foreta en oppgradering av avløpsrør samtidig med en framtidig oppgradering av vårtrom og kjøkken.	

6.25 Vannledninger

TG-2

Registrerte avvik	
Alder på vannledninger.	
Oppsummering	TG-2
Boligen har vannledninger av kobber. Det er opplyst at det er foretatt oppgraderinger, men tidspunkt for utskiftninger er ukjent. Synlige rør er tilstrekkelig isolert, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekranen fungerte som normal ved kontroll. Deler av vannrørene har imidlertid nådd forventet levetid, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.	
Med tanke på rørenes alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og behov for utskiftning på sikt.	

6.26 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det elektriske anlegget er ikke vurdert av autorisert fagperson. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene, og det mangler samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier opplyser at sikringene ikke løses ofte ut og at det ikke har vært brann eller branntillop i anlegget. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og lovlighet ikke lar seg etterprøve.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektriker for å avklare eventuelle avvik.	

6.27 Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk sokkel

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2020
Hvem har utført arbeidet?	ukjent
Oppsummering	TG-1
Varmtvannsbereder er ifølge opplysningene skiftet ut eller montert i 2020. Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.28 Varmtvannsbereder: Kjeller sokkel

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2017
Oppsummering	TG-1
Varmtvannsbereder er opplyst montert i 2017 og fremstår med en alder som er innenfor forventet levetid. Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.29 Varmesentral

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Beskrivelse	Varmepumpe med produksjonsår 2020.
Registrerte avvik	Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service
Oppsummering	TG-2
Varmesentralen består av en varmepumpe med produksjonsår 2020. Det er ikke dokumentert gjennomført service på anlegget, noe som gir usikkerhet knyttet til vedlikeholdstilstand og videre funksjon. Manglende service kan over tid redusere anleggets virkningsgrad og levetid.	
Det anbefales å få utført service av kvalifisert fagperson.	

6.30 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.	

6.31 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Beskrivelse	Boligen har naturlig ventilering via ventiler på yttervegg og spalteventiler i enkelte vinduer.
Registrerte avvik	Kun naturlig ventilasjon på oppholdsrom.
Oppsummering	TG-2
Boligen ventileres ved naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg og spalteventiler i enkelte vinduer. Naturlig ventilasjon er vanlig for boliger fra denne byggeperioden, men gir mindre kontrollert luftutskifting enn mekaniske løsninger. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonsløsningen.	
Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon eller tilsvarende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.	

6.32 Våtrom: Bad 1.etg

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Overflater	
Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Beskrivelse	Flislagte overflater, ukjent alder, ingen tegn på skader.

Oppsummering overflater	TG-1
Vegger og gulv er flislagte. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Dør er plassert i våtsone, men vurderes ikke å ha større betydning slik som badet blir benyttet i dag med innadslående dusjvegger. Det er ikke registrert avvik ved overflaten på veggene.	

Fallforhold

Beskrivelse
Det er ikke mulig å se hvor eventuell membran er avsluttet ved dør, og det kan derfor ikke bekreftes at kravet til minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel er ivaretatt.
Registrerte avvik
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - Begrenset fall til sluk i dusjsone.

Oppsummering fallforhold	TG-2
Ved kontroll av fallforholdene ble det registrert utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. Videre er det ikke mulig å se hvor eventuell membran er avsluttet ved dør, og det kan derfor ikke bekreftes at kravet til minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel er ivaretatt. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet i stedet for å renne mot sluk, med økt risiko for fuktbelastning over tid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Registrerte avvik
TG2 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som trolig overstiger forventet levetid.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet har plastsluk hvor det registreres bruk av mansjett, men utførelsen kan ikke fastslås på grunn av flislim i sluket. Alderen på tettesjiktet er ukjent. Manglende mulighet til å verifisere membranens utførelse og avslutning innebærer en usikkerhet knyttet til den vanntette funksjonen, og ved eventuelle skjulte svakheter kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.	
Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Rommet bør følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett
Beskrivelse	
bide	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Våtrommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og klosett. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen.	

Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik
Påvist forhøyet fuktnivå med risiko for skade, men ikke konstatert fuktskade

Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-2
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det registrert fukt i konstruksjonen. Dette indikerer at fukt kan ha trengt inn i tilstøtende konstruksjon, noe som over tid kan medføre videre nedbrytning av materialer og risiko for skjulte skader.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

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

6.33 Våtrom: Bad sokkel

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Registrerte avvik
Det registreres flere fliser med små sprekker/skader.

Oppsummering overflater	TG-2
Våtrommet har flis på vegger og gulv. Det registreres flere fliser med små sprekker/skader. Slike skader kan over tid gi svekket tetthet i overflaten dersom de ikke utbedres, og bør følges opp for å hindre videre skadeutvikling.	

Fallforhold

Registrerte avvik
- Gulvskinne for dusjhjørne danner fysisk sperre mot sluk - Lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling

Oppsummering fallforhold	TG-3
Ved kontroll av fallforholdene på våtrommet er det registrert ujevnt fall som medfører fare for vannansamling på gulvet. I tillegg danner gulvskinnen for dusjhjørnet en fysisk sperre mot sluket, slik at lekkasje vann fra andre instalasjoner hindres i å renne fritt mot avløpet. Manglende fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir stående, noe som over tid kan medføre fuktbelastning på tettesjikt. Utbedring bør vurderes for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk.	
Kostnadsestimat	Under 20 000
Kostnadsestimatet er kun for å etablere adkomst for lekkasjevann til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Støpejern
Beskrivelse	
ikke synlig membran i sluk	
Registrerte avvik	
Ikke synlig membran i sluk.	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er av støpejern. Det er ikke registrert synlig membran ved sluket. Manglende dokumentasjon på tettesjikt og membran innebærer usikkerhet knyttet til vanntettheten på våtrommet. Dersom membranen er mangelfull eller ikke tilfredsstillende tilsluttet sluket, er det risiko for vannlekkasje og fuktskader i tiliggende konstruksjoner over tid.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Servant
Beskrivelse	
opplegg for vaskemaskin	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret i våtrommet består av dusjvegger/dusjhjørne og servant, samt opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Registrerte avvik	
Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)	
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Våtrommet ventileres kun med naturlig avtrekk via lufteventil i yttervegg. Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk gir ofte utilstrekkelig luftskifte i våtrom, noe som kan medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggdannelse over tid. Forholdet er gitt tilstandsgrad 2. For å bedre fuktavlastningen anbefales det å vurdere etablering av mekanisk avtrekk.	

Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse	
hulltaking tilstøtende rom ikke fukt.	
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom for kontroll av tiliggende konstruksjoner. Fuktmåling viste ingen tegn til fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

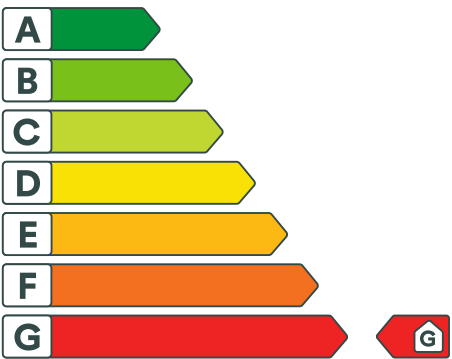
Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--	---



Energiattest



Adresse Nyveibakken 9, 7017 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 04.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-344574
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182203823
Gårdsnummer 422	Bruksnummer 316
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjøn

Byggeår 1897	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 286,0 m²	Oppvarmet bruksareal 286,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjøn Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 408,02



Nyveibakken 9, 7017 TRONDHEIM

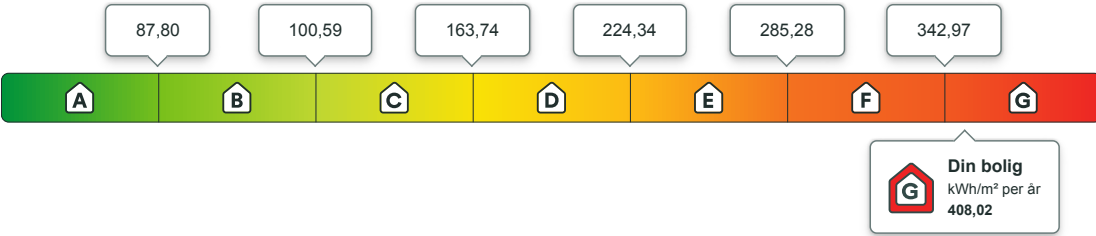


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år 121 594,28	kWh/m² per år 425,15
---------------------------------	--------------------------------

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Nyveibakken 9, 7017 TRONDHEIM



Detaljering

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

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



Nyveibakken 9, 7017 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 9: 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 vegg.

Tiltak 10: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 16: 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 17: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 25: Følg med på energibruken i boligen

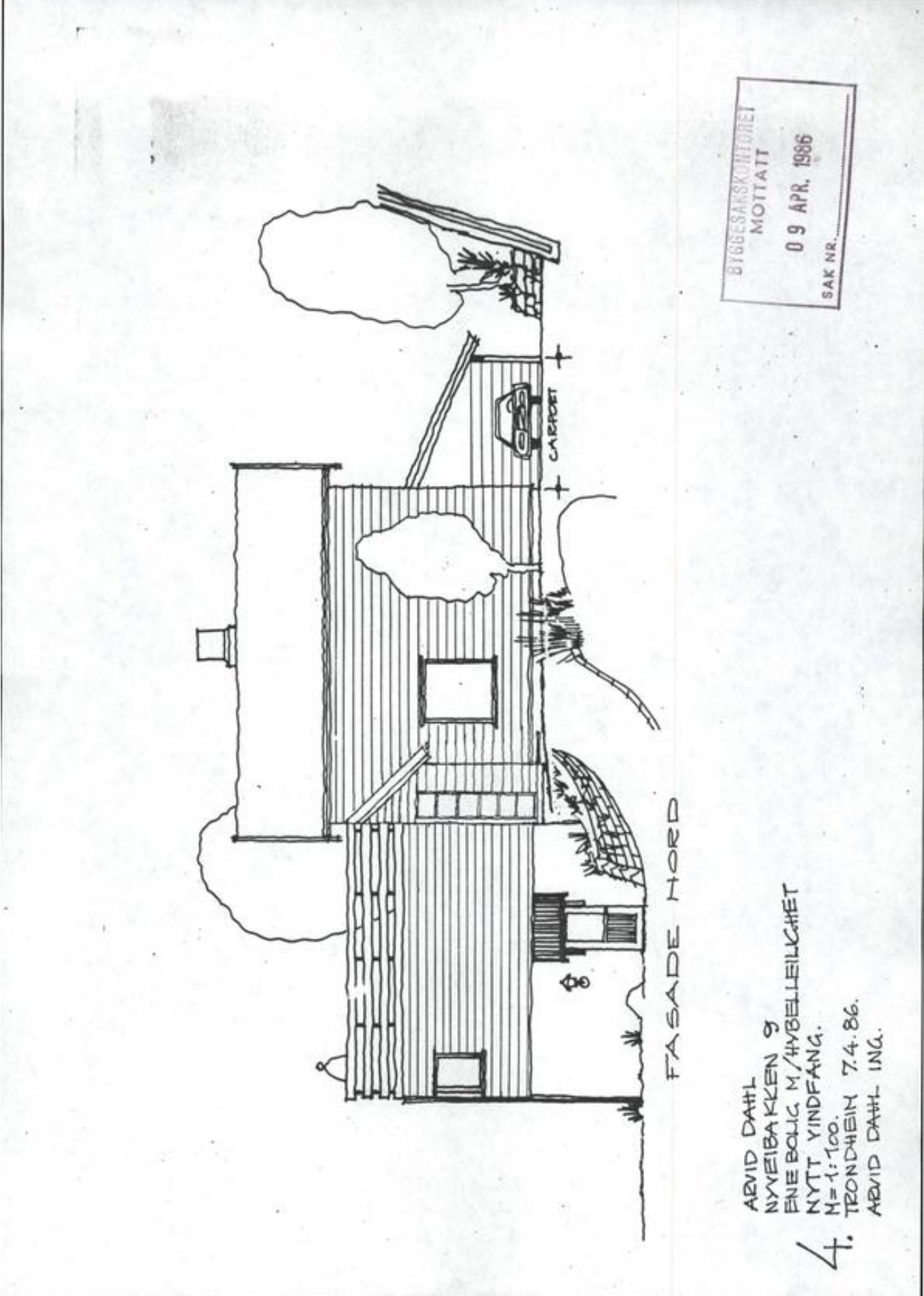
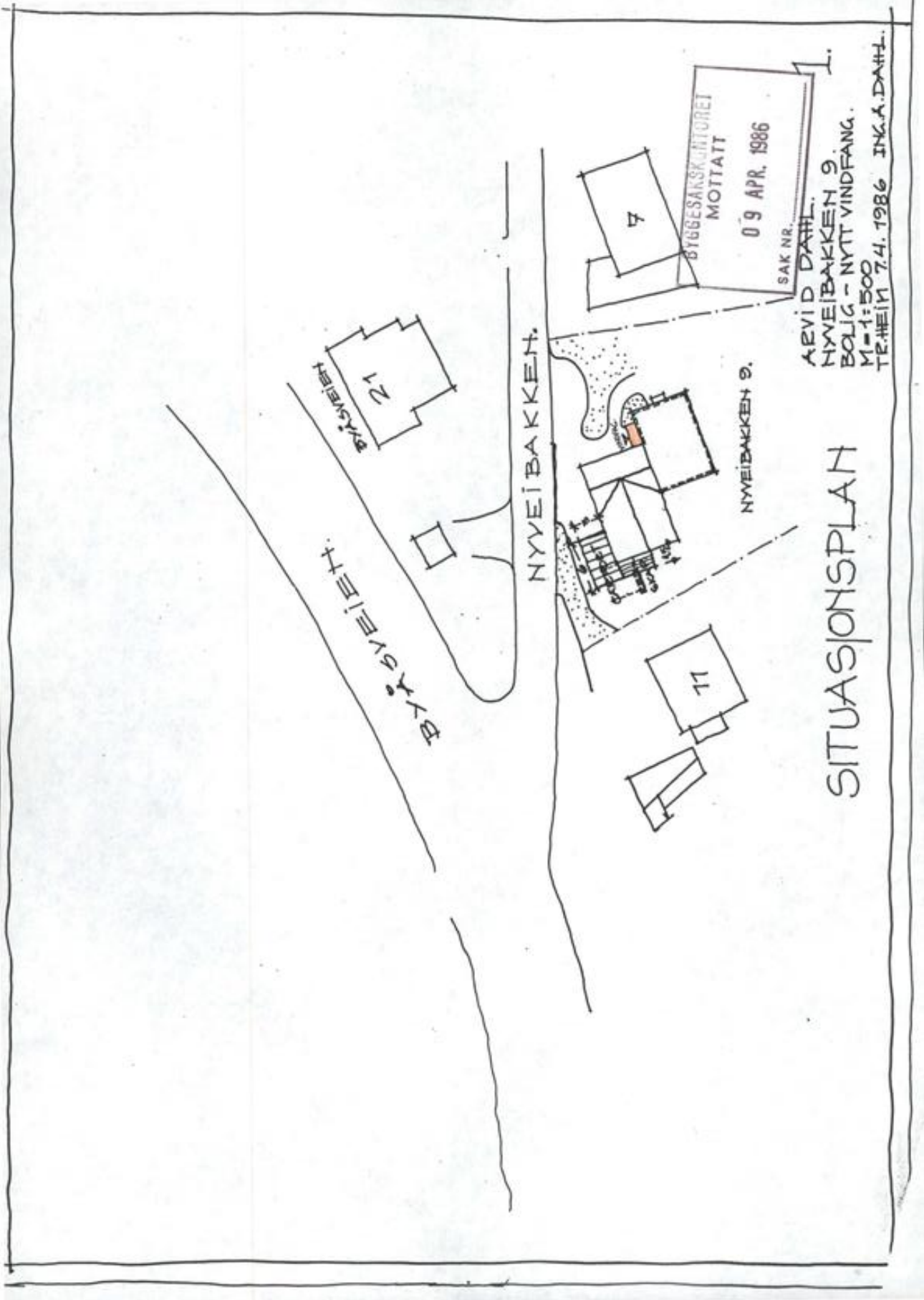
Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

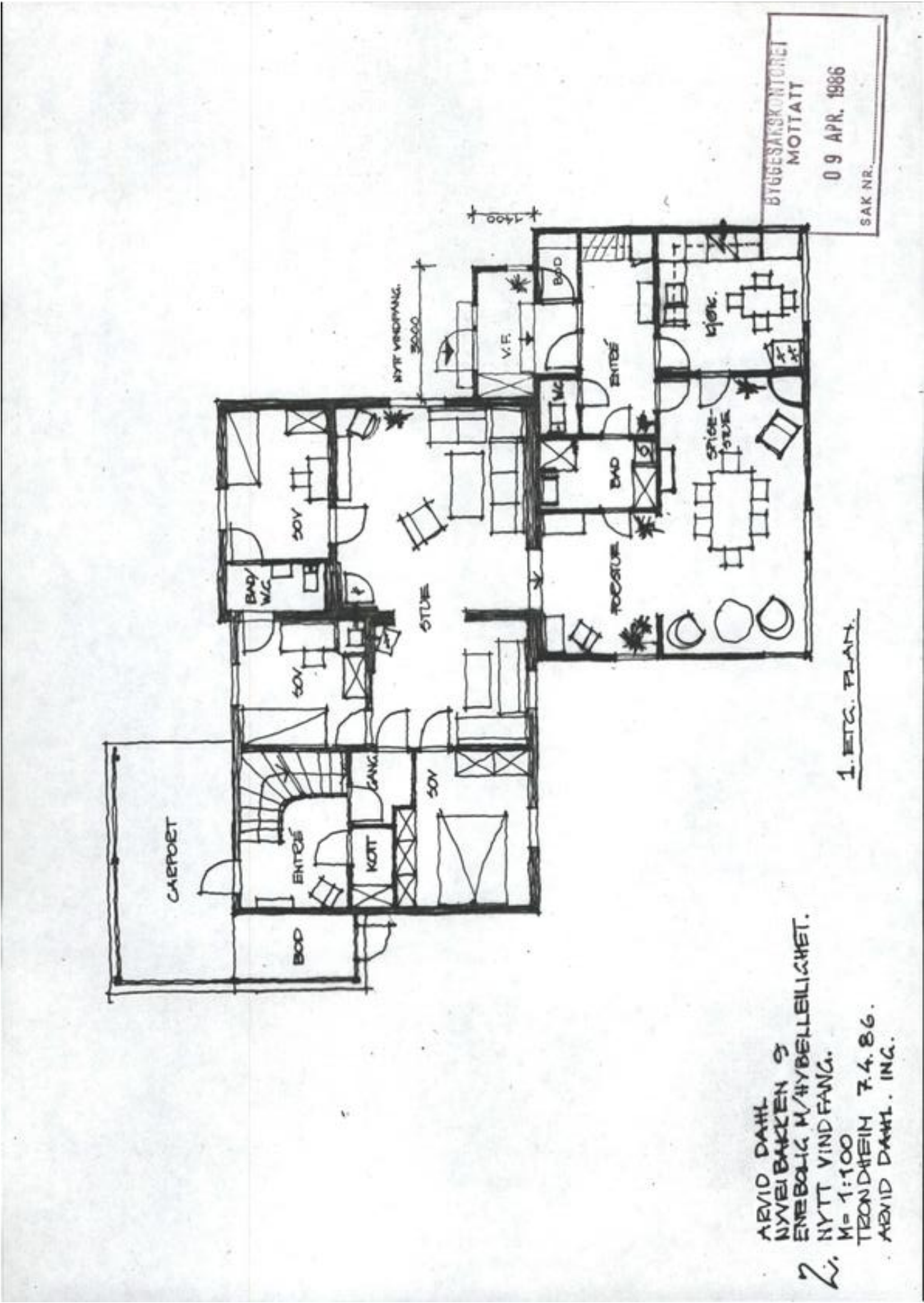
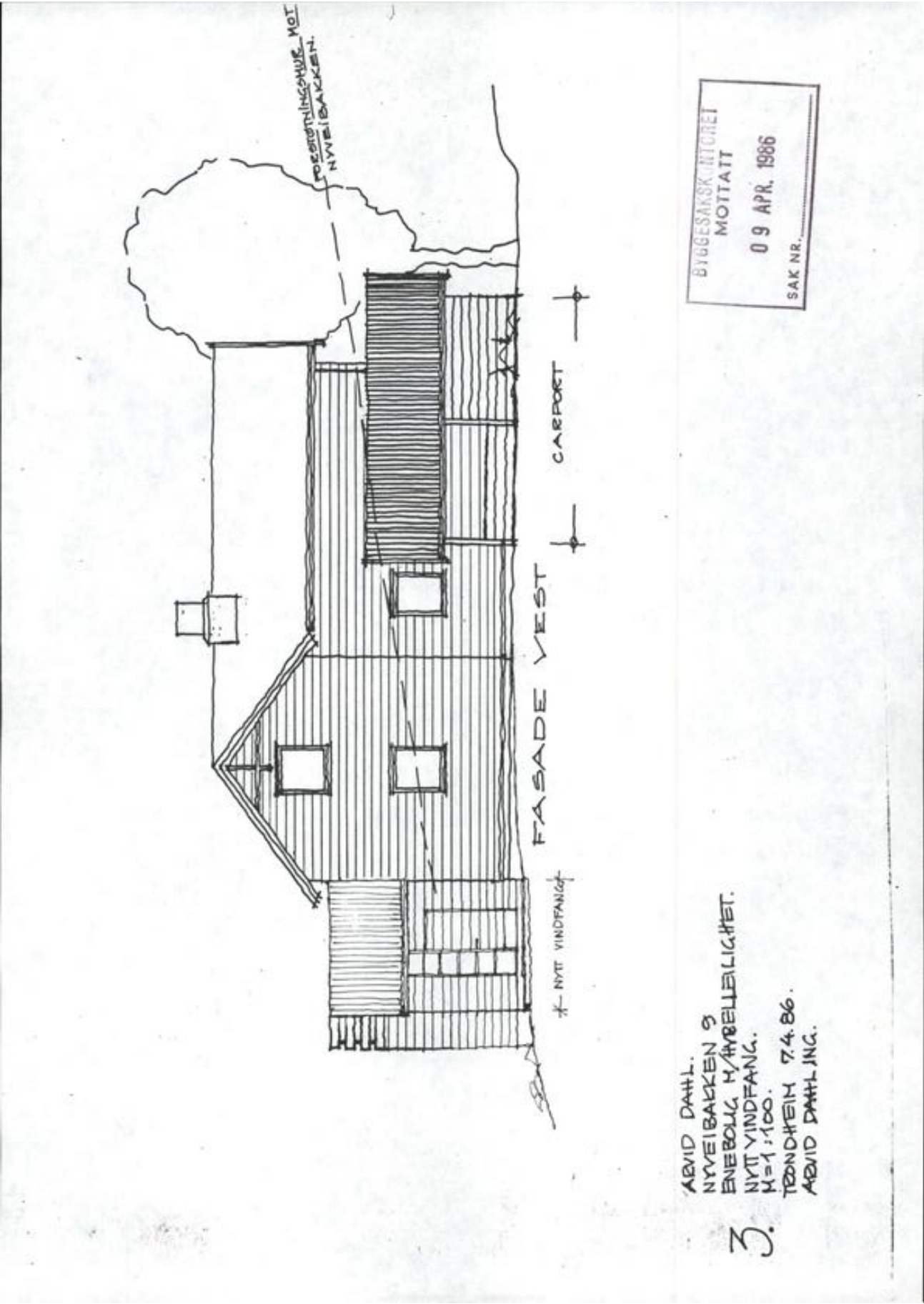
Tiltak 26: Luft kort og effektivt

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.



Tegnforklaring					
	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense fiktiv		Teiggrensepunkt
	Mast		Nettverksstasjon		Skap
	Kabelkanal		Nettverksstasjon grunnriss		Åk
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Gjerde		Loddtrett mur		Midtlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegdekkekant undergang
	Sti		Takoverbygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Midtlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegdekkekant undergang
	Sti		Riksveg gatenavn .		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft
	Høydekurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Parkeringsområde		Vegundergang
	Trapp		Skrå forstøtningsmur		Hovedteig seksjonert eiendom
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		





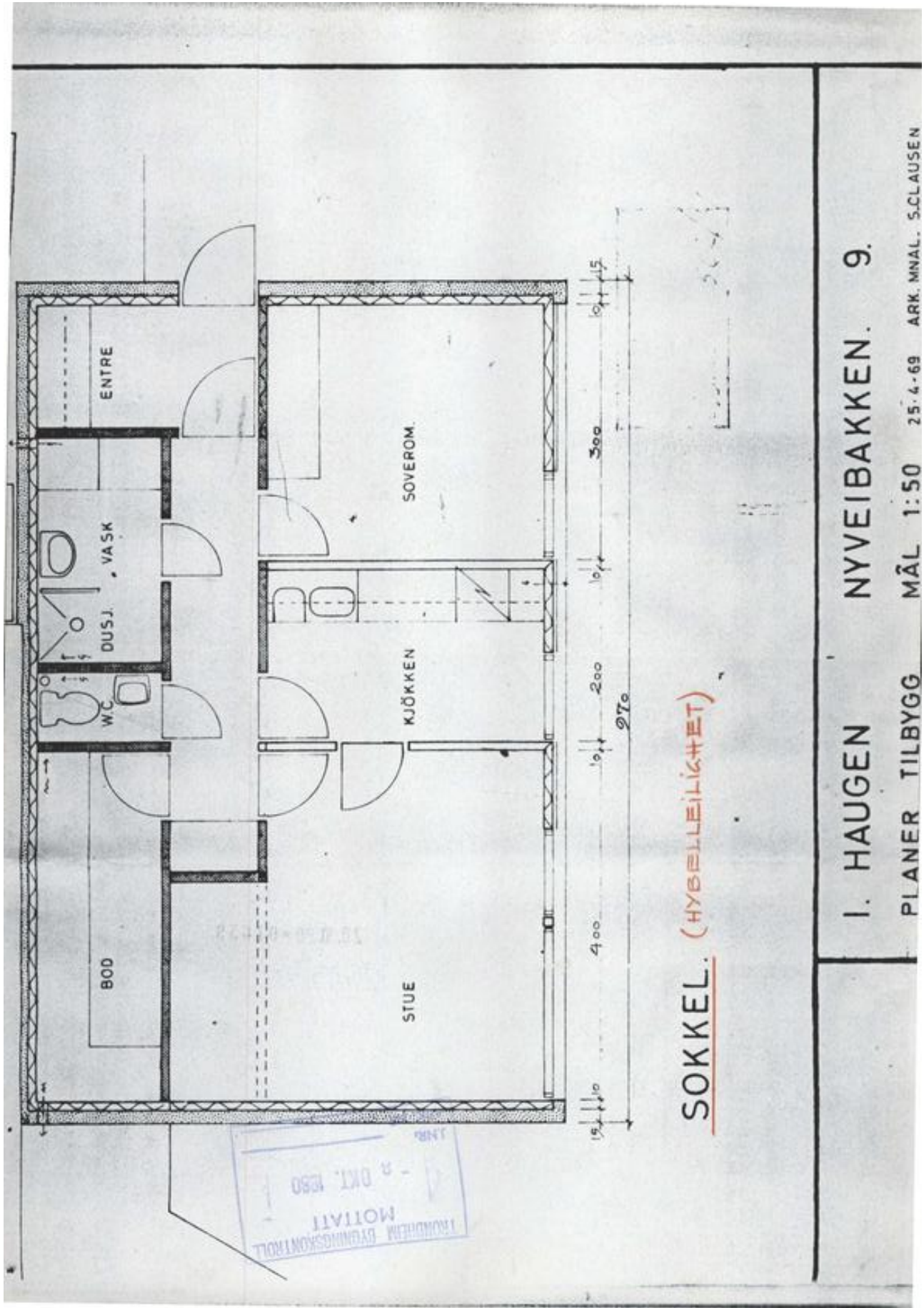
TRONDHEIM BYGNINGSRÅD Holtermannsv. 1 - Tlf. 32000			GG Bygn.rådets j.nr.
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.	Nyveibakken 9	den 28.10.80	Sak nr. B 1639/80

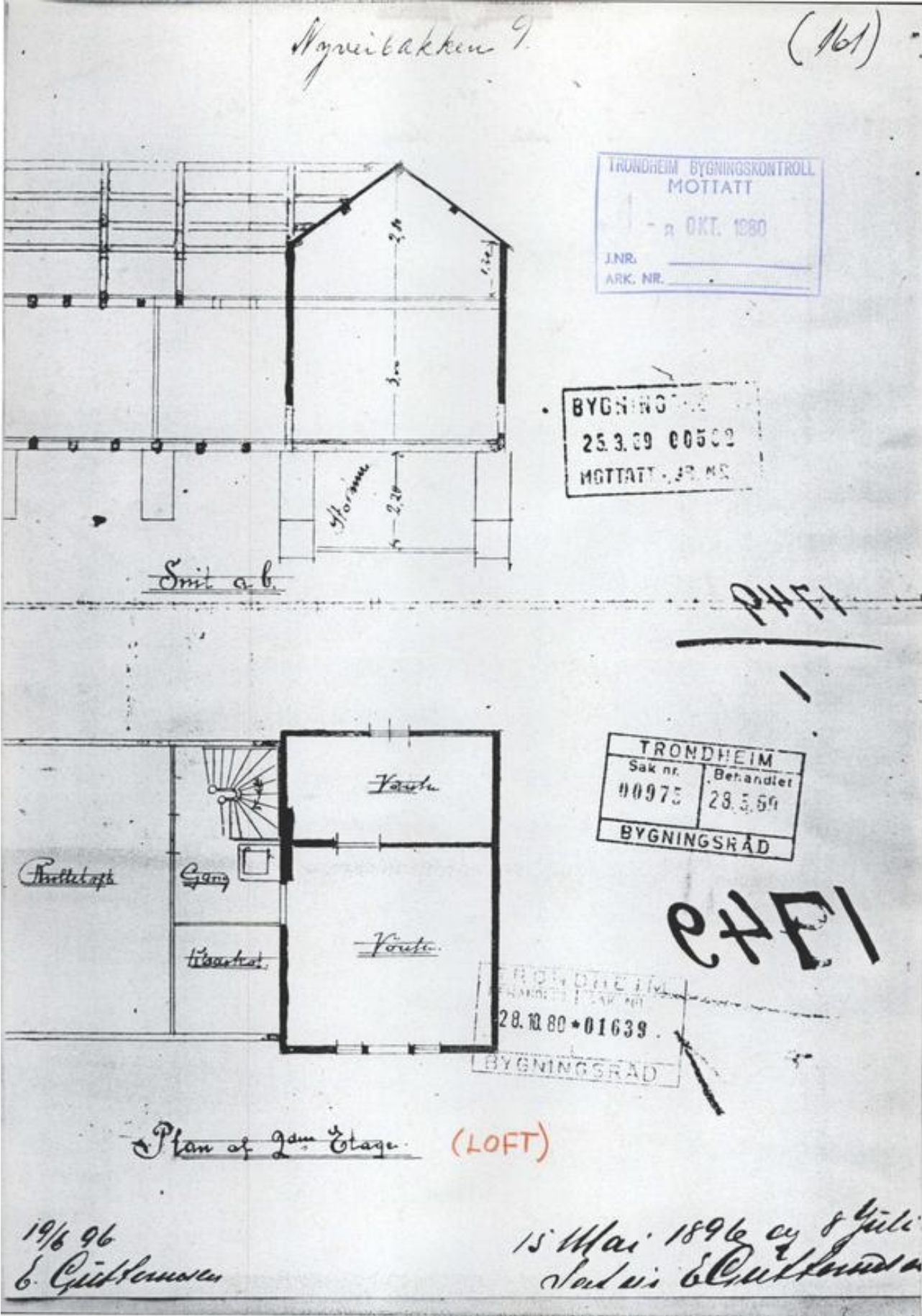
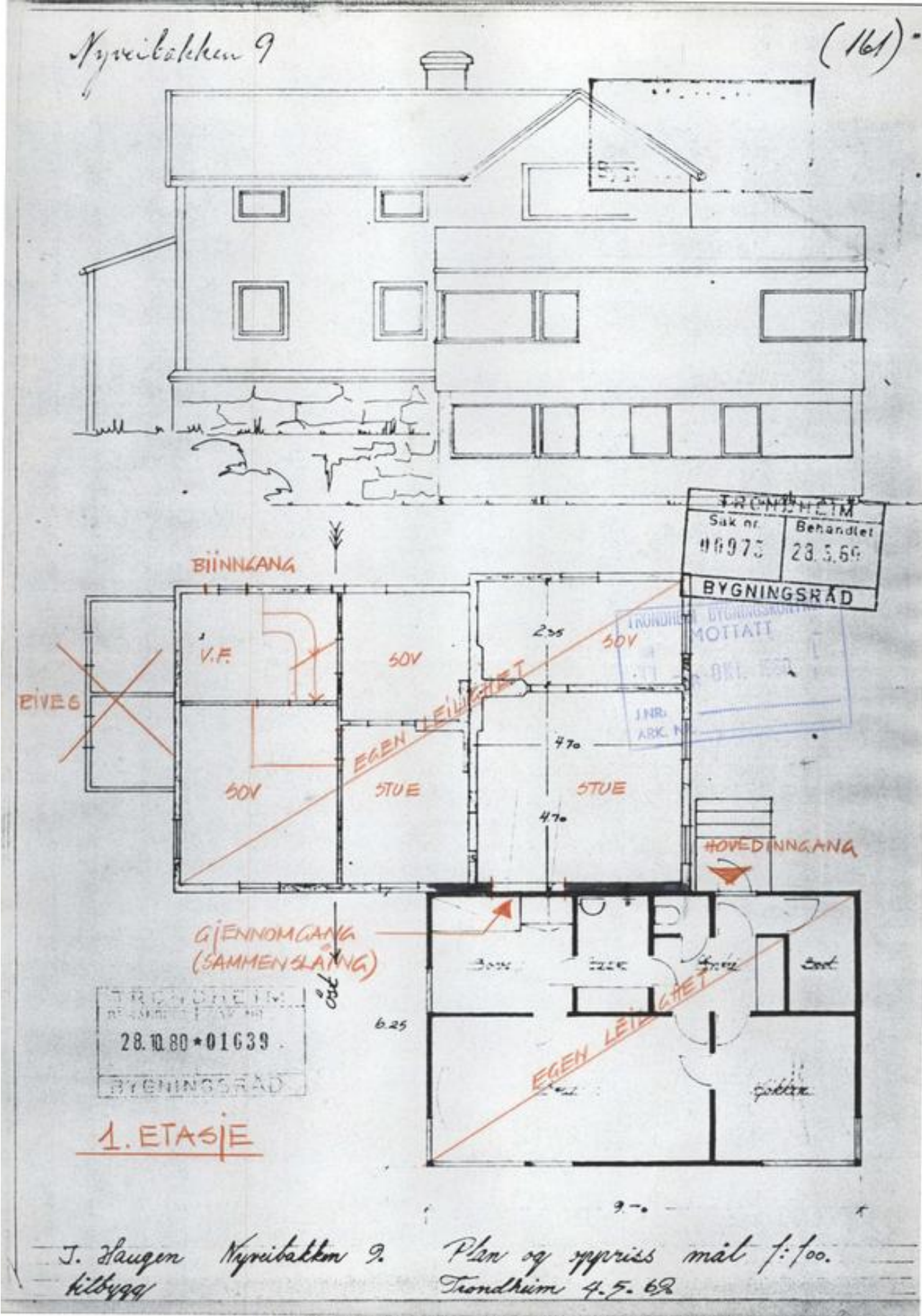
Bygningssejefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding fra Arvid Dahl på mindre ombygningsarbeider på Nyveibakken 10. Ombygningsarbeidene er nødvendig for å slå sammen to mindre leiligheter i 1. etasje slik at dette vil fremstå som en leilighet. Hybelleilighet i sokkeletasje vil fortsatt bli som før

Vedtak.
Søknaden godkjennes.





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

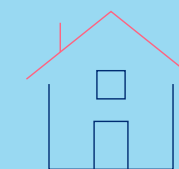
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nyveibakken 9, 7017 TRONDHEIM. Gnr. 422, bnr. 316, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260333
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97059235, e-post: mads@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Mads Kirkeslett

Partner / Jurist / Megler
970 59 235
mads@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

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