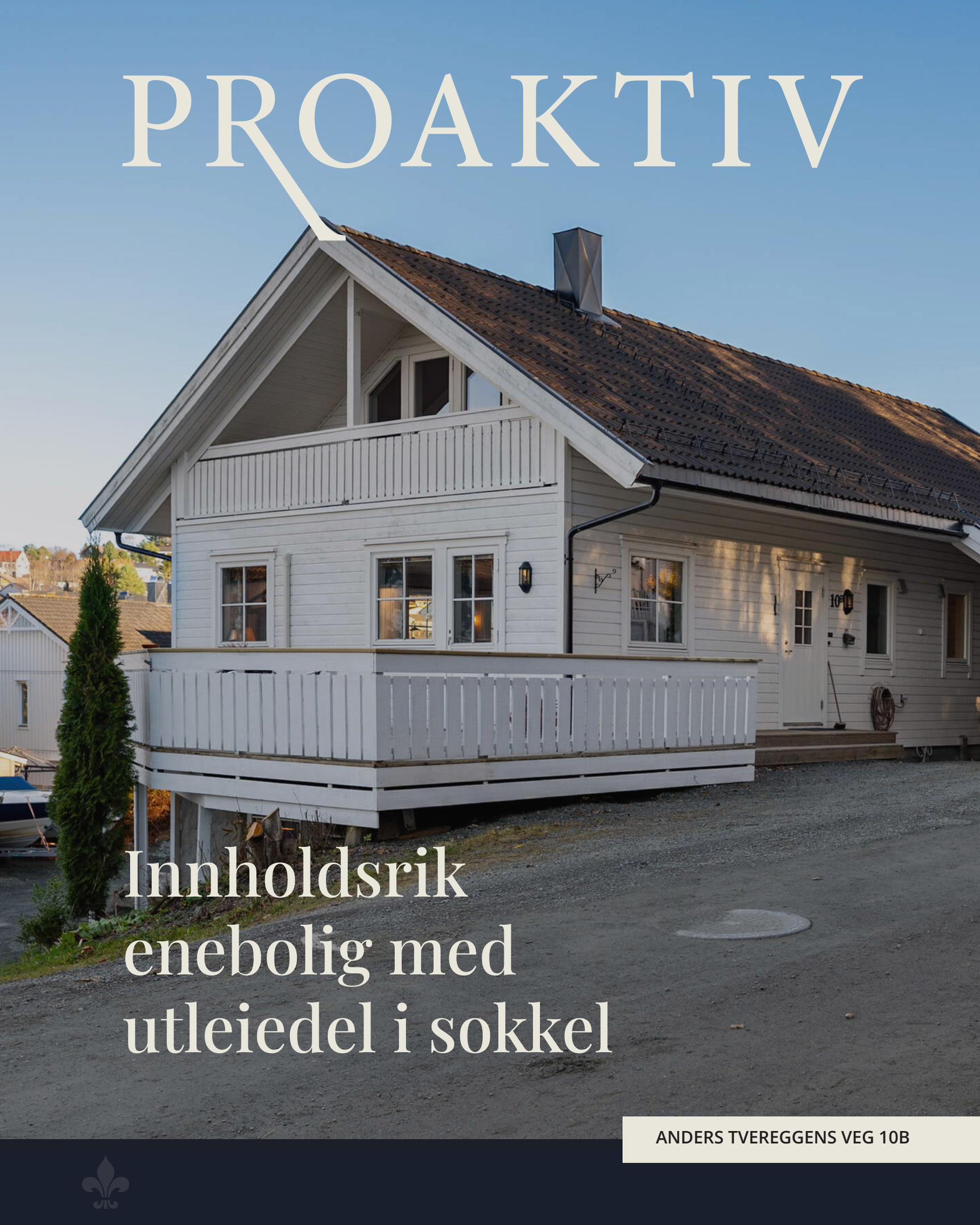
PROAKTIV



Innholdsrik enebolig med utleiedel i sokkel

ANDERS TVEREGGENS VEG 10B



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Anders Tvereggens veg 10B, 7037 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 72, bnr. 249, i Trondheim kommune

Prisantydning: 7.850.000,-

Omkostninger: 216.240,-

Totalpris: 8.066.240,-

Kommunale avgifter: 24.091,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 6/4

BRA: 245 m²

BRA-i: 240 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 59 m²

Garasje/Parkering: Carport og biloppstillingsplasser på tomten.

Tomt: 614.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Energimerke C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen	18 Skilleside	20 Boligen i bilder	36 Skilleside
52 Plantegninger	54 Kjerneinformasjon	59 Vedlegg	111 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler.»

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler. For det første en meget hyggelig megler, imøtekommende og blid. Gikk nøye gjennom salgsprosessen i første møte, og holdt meg hele veien oppdatert om hva som skjedde. Var veldig aktiv i forhold til interessenter, og ikke minst var han en veldig god støttespiller under budgivning til slutt. Jeg kan gi den beste anbefaling!».

Huseier: Kjersti Strand

« Vi har ved tre anledninger opplevd en meget ryddig, jordnær og åpen salgsprosess ved bruk avProaktiv og har hver gang sittet igjen med mer enn vi håpet på. Både megler, interiørdesigner og fotograf har i tillegg levert på høyeste nivå hver gang og vi er sikre på at dette har hatt alt å si for de gode resultatene vi har sett. Vårt siste salg overgikk våre forventninger i stor, stor grad. Kan ikke få anbefalt Proaktiv sterkt nok»

Huseier: Frode Fossvold-Jørum

“Trygt og profesjonelt gjennom hele prosessen. Gode råd som gir trygghet for at vi oppnår den salgssummen vi ønsker.”

Navn: Solhaug & Reiten AS,

«Ved å bruke Kristoffer i vår salgsprosess følte vi oss veldig godt ivaretatt. Prosessen var ryddig og trygg. En meget hyggelig og dyktig megler fra proaktiv »

Navn: Marianne C Sigerstad

«Å bli møtt av en engasjert og kunnskapsrik megler gjorde mitt første boligkjøp til drøm.»

Nanv: Andrea Demetriades-Frigård

Dedikert, tett oppfølging, imøtekommende, utmerket service, god kundeforståelse, helhetsforståelse og grundig i all forberedelse. Tilfredstilte alle forventninger gjennom hele prosessen.

Navn: Frode Thuv Knudsen

God kontakt/kommunikasjon med megler, seriøs og god og rask sakbehandling. Pris og oppgjør iht. avtale.

Nanv: Eyvind W Moen Risnes

Kompetent, nøyaktig og ærlig. God gjennomtenkt prosess, god kommunikasjon og god på oppfølging

Huseier:Sanne Løfsnæs Haagensen

"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."

Melger: Kristoffer Menne



Avd.Leder nybygg/Partner.
Kristoffer Menne
Megler
Mobil: 940 05 999
E-post: Km@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon:
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987281790

ANSVARLIG MEGLER

Kristoffer Menne er godkjent megler fra Finanstilsynet . Han har
vært ansatt siden 2010 i Aktiv Eiendomsmegling og har videreført sitt engasjement i Proaktiv Eiendomsmegling. Kristoffer er avdelingsleder for nybyggavdeling samt partner i selskapet. Kristoffer jobber med salg i Trøndelags områdene, men også med salg av boliger i Malvik da dette er hans hjemkommune. Kristoffer holder en høy faglig kompetanse noe som gjenspeiler seg i svært forøyde kunder. Kristoffer er en sprudlende, jordnær og engasjert person som setter kundene i fokus. De kundene som velger Kristoffer til å selge sin bolig, får de beste rådene og en profesjonell gjennomføring.

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 13 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet.

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 eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende, høy fagkunnskap og svært tilgjengelig uansett tidspunkt på døgnet.

Megler: **Kristoffer Menne**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

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

Trondheim Sentrum
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf.: +47 73 99 22 55
E-post:
trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



NIDARVOLL

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *NIDARVOLL*

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
Boligen ligger i et rolig og attraktivt område med kort gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og gode kollektivforbindelser. I nærområdet finner du flotte turområder og et bredt utvalg av rekreasjonsmuligheter. De trygge omgivelsene og korte avstandene gjør hverdagen både enkel og aktiv.

Bebyggelse
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nidarvoll som hovedsakelig består av eneboliger og tomannsboliger.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du



OFFENTLIG TRANSPORT

Dalsaunevegen Linje 10, 73, 74, 103, 112	3 min 0.3 km
Selsbakk Linje R60	7 min 4.4 km
Breidablikk Linje 9	9 min 4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 5.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nidarvoll Post i butikk	5 min 0.4 km
Rema 1000 Nidarvoll Søndagsåpent	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	12 min
Boots apotek Risvollan	19 min

SPORT

Nidarvoll skole Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	8 min 0.7 km
Stubbsvingen balløkke Ballspill	12 min 1 km
3T-Fossegrenda	8 min
3T-Sluppen	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

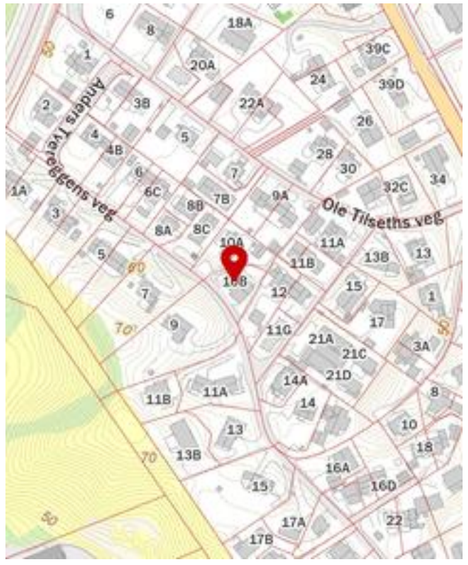
Witro Bil Hurtigladestasjon, Trondheim	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
For de minste barna er det flere barnehager i nærområdet. Blant annet ligger Fossegrenda barnehage og Sunnland barnehage innen gangavstand. Barna i Anders Tvereggens

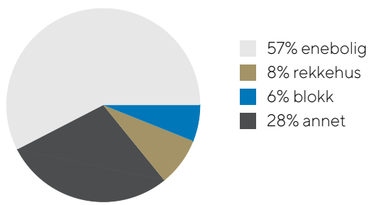
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

veg sogner til Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole, som nylig har gjennomgått en stor oppgradering og blitt samlokalisert i et nytt skolekompleks med to idrettshaller.

For den treningsglade er det kort vei til et variert tilbud av både innendørs- og utendørsaktiviteter. I nærheten finner du blant annet 3T Fossegrenda, 3T Sluppen, Padelon Fossegrenda og Grip Klatresenter Sluppen. For den turinteresserte byr nærområdet på flotte naturopplevelser. Nedre Leirfoss er et populært turmål, og herfra kan du følge Nidelvstien langs elven inn til Trondheim sentrum langs flott natur. Ønsker du et større turområde, er Estenstadmarka et ypperlig alternativ med helårsterreng, rikt rekreasjonstilbud og Estenstadhytta med god servering.

I nærområdet finner du et godt utvalg dagligvarebutikker, med blant annet Coop Extra og Rema 1000 Nidarvoll. For den som ønsker et rikere ferskvareutvalg, ligger Bunnpris & Gourmet Nidarvoll bare en kort spasertur unna. Området byr også på hyggelige møteplasser og spisesteder, som Pizzabakeren, Austmann Bryggeri & Taproom, samt Lager 11 med egen scene og et spennende utvalg av street food.

BOLIGMASSE





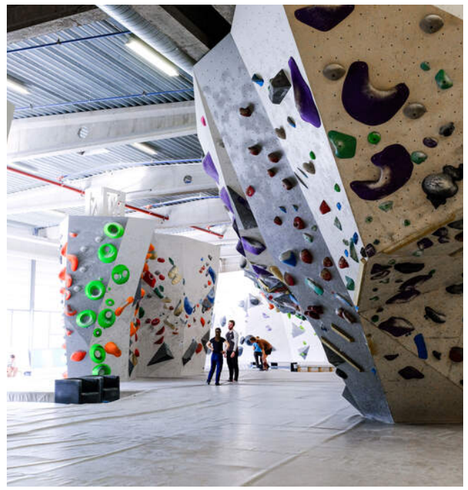
Skolekrets
Nidarvoll og Sunnland.

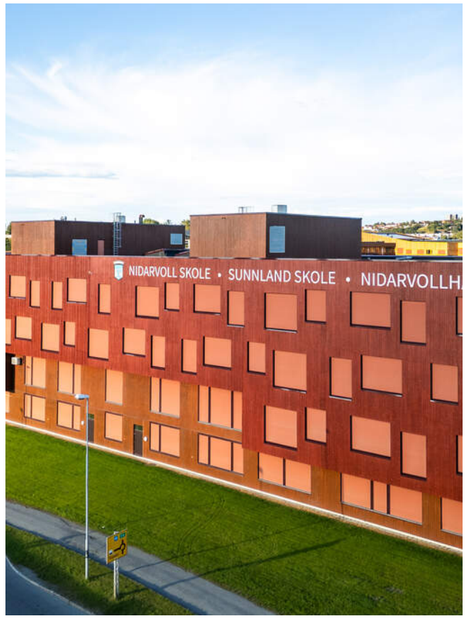
SKOLER

Nidarvoll skole (1-7 kl.) 455 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	22 min 1.9 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	6 min 2.7 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	10 min 4.4 km
Bybroen videregående skole 210 elever	10 min 4.5 km

BARNEHAGER

Fossegrenda barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Horneberg Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	11 min 0.9 km
Sunnland barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min 1.1 km





Offentlig Kommunikasjon
Området har et godt kollektivtilbud med buss som hovedforbindelse. Fra nærmeste bussholdeplass, Dalsaunevegen, går blant annet bussrute 10 med hyppige avganger inn mot sentrum. I tillegg har Flybussen jevnlige avganger fra Nidarvoll skole, noe som gir enkel tilgang til flyplassen.

VELKOMMEN TIL ANDERS TVEREGGENS VEG 10B

Vi starter utendørs – Eneboligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Nidarvoll.

Parkering
Carport og biloppstillingsplasser på tomten.

Tomtestørrelse
614,50 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Enebolig med sokkel, 1. etasje og loft. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig
Fredrik Johnsen (befaringsdato: Fredag, 16. oktober 2026)













ROMSLIG TERRASSE

En romslig terrasse på hele 51 kvm strekker seg rundt store deler av boligen og byr på gode solforhold. Her er det plass til å etablere flere hyggelige uteplasser med spisegruppe, loungemøbler og beplantning.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Proaktiv Eiendomsmegling ved Kristoffer Menne har gleden av å presentere en stor og innholdsrik familiebolig i Anders Tvereggens veg 10B. Eneboligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Nidarvoll.

En romslig terrasse på hele 51 kvm strekker seg rundt store deler av boligen og byr på gode solforhold. Her er det plass til å etablere flere hyggelige uteplasser med spisegruppe, loungemøbler og beplantning. På tomten er det carport og biloppstillingsplasser.

1. etasje:
Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning og utgjør til sammen 53,5 kvm. Den romslige løsningen gir god plass til både sofagruppe, spisebord og en ekstra sittekrok. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og to utganger til terrassen skaper en god forbindelse mellom inne og ute. En varmepumpe bidrar til behagelig oppvarming.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med rikelig med skapplass og gode arbeidsflater. Integrerte hvitevarer omfatter platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap. Både stuen og kjøkkenet har downlights i himlingen.

Etasjen har to soverom på henholdsvis 9 og 13,5 kvm. Begge har plass til seng og øvrig soveromsinnredning, og det ene har en romslig skyvedørsgarderobe.

Badet har flislagte vegger og gulv og downlights i himlingen. Innredningen består av servantskap, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Entréen har plass til å etablere garderobeløsning for yttertøy og sko. Herfra er det adkomst til vaskerommet og trapp opp til loftsetasjen.

Loftsetasje:
Loftsetasjen har et rom på 38 kvm som er innredet som loftstue, med god plass til ulike møbleringsløsninger. Herfra er det utgang til en veranda med fin utsikt over nærområdet. Etasjen inneholder også et rom på 5 kvm som er innredet som soverom, et flislagt bad og knekott for oppbevaring.

Det gjøres oppmerksom på at loftet opprinnelig var uinnredet, og at rommene ikke er godkjent for varig opphold.

Sokkeletasje:
I sokkeletasjen ligger en sokkelleilighet med egen inngang. Leiligheten inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, et rom innredet som soverom, flislagt bad og vaskerom, bod og entré. Leiligheten leies ut for kr 15 000 per måned.

Det gjøres oppmerksom på at rommet som er innredet som soverom, opprinnelig er godkjent som bod og ikke er godkjent for varig opphold.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 91 kvm



1. etasje
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 106 kvm

2. etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 51 kvm

2. etasje: 8 kvm

Deler av arealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde.

Det gjøres oppmerksom på at soverom på loft er noe mindre i størrelse enn anbefalt.

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

Standard

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: 4 punkter
TG-1: 16 punkter
TG-2: 27 punkter
TG-3: 3 punkter
TG-IU: 3 punkter

Følgende punkter er vurdert til TG-3:
- Bad 1. etasje (fallforhold): gulvet er flatt uten tilstrekklig oppkant av tettesjikt med risiko for at vann ledes mot dør før det når sluket.
- Vaskerom 1. etasje (fallforhold): gulvet er flatt uten tilstrekkelig oppkant av tettesjikt med risiko for at vann ledes mot dør før det når sluket.
- Bad loft (fallforhold): gulvet er flatt uten tilstrekkelig oppkant av tettesjikt med risiko for at vann ledes mot dør før det når sluket.



Følgende punkter er vurdert til TG-2:
- Utvendige forhold og konstruksjoner: Grunnmur og fundament, fuktsikring og drenering, rom under terreng, terrengforhold, vinduer og dører, veranda, taktekking.
- Tekniske installasjoner: Varmtvannsbereder 1. etasje, varmtvannsbereder og varmesentral.
- Kjøkken sokkel: Overflater og innredning.
- Bad 1. etasje: Membran, tettesjikt og sluk, sanitærutstyr, ventilasjon.
- Vaskerom 1. etasje: Membran, tettesjikt og sluk og ventilasjon.
- Bad loft: Overflater, membran, tettesjikt og sluk, sanitærutstyr og ventilasjon.
- Bad sokkel: Fallforhold, membran, tettesjikt og sluk, sanitærutstyr og ventilasjon.
- Vaskerom sokkel: Fallforhold, membran, tettesjikt og sluk og ventilasjon.

Følgende punkter er vurdert til TG-IU (ikke undersøkt):
- Skorstein over tak: det var ikke tilrettelagt for adkomst til tak på befaringsdagen, og pipe over tak ble derfor ikke forsvarlig kontrollert.
- Vaskerom 1. etasje (hulltaking/fuktmåling): det var ikke mulig med hulltaking da rommets vegger grenser mot trapp, bad, yttervegg eller skyvedørskassetter.
- Bad sokkel (hulltaking/fuktmåling): områder som erfaringsmessig er utsatt for bruksvann grenser mot annet våtrom eller kjøkkeninnredning og hulltaking er derfor ikke foretatt.

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

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe.

Info strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruk hittil i år er 14 102 kWh.

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





PRAKTISK KJØKKEN

Kjøkkenet har en praktisk utforming med rikelig med skapplass og gode arbeidsflater. Integrerte hvitevarer omfatter platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap. Både stuen og kjøkkenet har downlights i himlingen.





STORT SOVEROM PÅ 13,5 KVM. SOVEROMMET ER INNREDET MED SKYVEDØRSGARDEROBE.

LYST OG HYGGELIG
SOVEROM PÅ 9 KVM

FLISLAGT BAD

Badet i 1. etasje har flislagte vegger og gulv og downlights i himlingen.

LOFTSETASJE

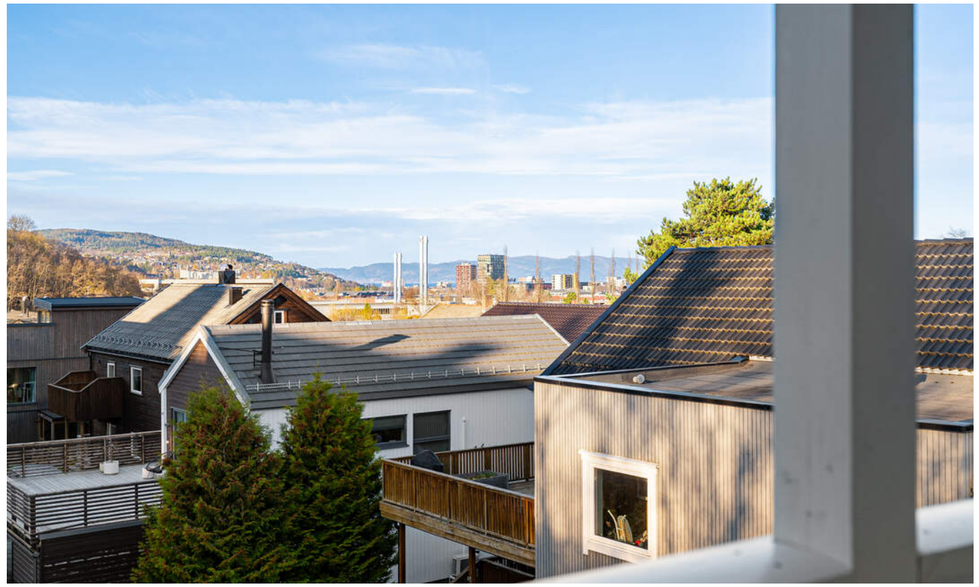
Loftsetasjen har et rom på 38 kvm som er innredet som loftstue, med god plass til ulike møbleringsløsninger. Herfra er det utgang til en veranda med fin utsikt over nærområdet.













PRAKTISK BAD

Badet på loftet har flislagte vegger og gulv og er innredet med dusjhjørne, servantskap og vegghengt toalett.

SOKKELETASJE

Sokkeletasjen har egen inngang og leies ut for kr 15 000,- per måned. Leiligheten inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, et rom innredet som soverom, flislagt bad og vaskerom, bod og entré.





ROMSLIG SOVEROM PÅ
11,5 KVM



ROM INNREDET SOM SOVEROM PÅ 11 KVM. ROMMET ER IKKE GODKJENT FOR VARIG OPPHOLD

BAD OG VASKEROM

Badet i sokkeletasjen har flislagte vegger og gulv og er innredet med dusjhjørne, servantskap og vegghengt toalett. I tillegg har man et praktisk vaskerom med flislagte overflater, opplegg for vaskemaskin og skyllekum.





PLANSKISSER

Anders Tvereggens veg 10B

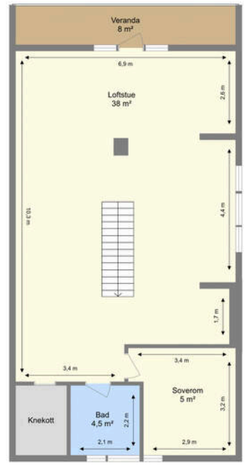
1. Etasje



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.

Anders Tvereggens veg 10B

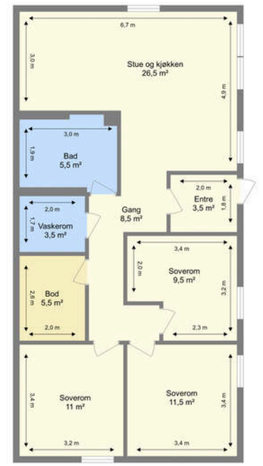
Loft



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

Anders Tvereggens veg 10B

Sokkel



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
614,50 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
2.276.072,- for 2024

Formuesverdi sekundær
9.104.286,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
24.091,- for 2025

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

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

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

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

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

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

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

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

- Forsikring: kr. 14 448,- i 2020.
- TV: kr. 548,- per måned.
- Internett: kr. 949,- per måned.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger. Brannskillet mellom boenhetene i sokkeletasjen og første etasje er endret, og trappen mellom etasjene er fjernet. I sokkeletasjen er en opprinnelig bod tilhørende hoveddelen innredet som soverom og innlemmet i sokkelleiligheten. Videre er det etablert bod og vaskerom på areal som er byggemeldt som én bod. Soverommet på 9,5 kvm i sokkeletasjen er også utvidet. Badet i første etasje er utvidet til arealet som opprinnelig var avsatt til trapp ned til sokkeletasjen. Verandaens utforming avviker fra byggemeldte tegninger. Loftet er innredet med loftstue, soverom og bad, mens det på byggemeldte tegninger fremstår som uinnredet. Nevnte forhold er å anse som søknadspliktige. Kjøper overtar all risiko og ansvar knyttet til forholdene, herunder eventuelle kostnader ved søknad, godkjenning eller tilbakeføring.

Det gjøres videre oppmerksom på at lysinnslipp på rom benevnt som soverom på loft og et i sokkel er mindre enn anbefalte 10% av rommets gulvareal.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 17.11.2006. Ferdigattesten gjelder for oppføring av enebolig med sokkelleilighet.

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

06.11.2013 - Dokumentnr: 958301 - Best. om adkomstrett Erklæringen gir eiendommene gnr. 72 bnr. 47 (Anders Tvereggens veg 10) og gnr. 72 bnr. 249 (Anders Tvereggens veg 10B) gjensidig rett til adkomst og bruk av manøvreringsareal frem til offentlig vei. Vedlikeholdet fordeles mellom eierne med hver sin andel. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Kopi av den tinglyste erklæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert av reguleringsplan r0023 for Sunnland vestre og Horneberg stadfestet 28.12.1949. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel og ligger innenfor byggesone 3. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Følgende reguleringsplaner/arbeid i området har betydning for eiendommen:

r20220030: Det foreligger godkjent detaljregulering av Anders Tvereggens veg 9, som ligger rett over veien for denne eiendommen. Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal og å ivareta hensyn til landskap, grønnstruktur og eksisterende bebyggelse. Det foreslås 3 bygninger fordelt på tomten, med 7 til 9 boenheter. Husene foreslås med to etasjer, sokkel og saltak, samt en etasje med sokkel. Eksisterende hus forutsettes revet.

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
Boligen har en sokkelleilighet med egen inngang som er godkjent for utleie. Leiligheten er i dag utleid for kr 15 000 per måned. Leieavtalen er tidsubestemt med en oppsigelsesfrist på tre måneder. Det gjøres oppmerksom på at sokkeletasjens nåværende bruk og utforming avviker fra godkjente byggetegninger. Se nærmere omtale under punktet «Diverse».

Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
7 850 000,00 (Prisantydning)

_____
7 850 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
196 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
197 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
216 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
8 047 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 066 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Unni Andersen

Tilbud på lånefinansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 75 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 70 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke (10 000,- Rabatt) kr 13 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (1 stk.) kr 300, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180, Utlegg fotograf kr 6 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport Supertakst kr 23 400. Sum vederlag kr. 126 440. Sum utlegg og andre utgifter kr. 34 067. Totalt kostnadsoverslag kr. 160 507. Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Anders Tvereggens veg 10B, 7037 TRONDHEIM

29 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Anders Tvereggens veg 10B	Anders Tvereggens veg 10B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2013 til 2014. Og September 2025 til nå.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Unni

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

3 etasje sprekk i 2 fliser. Hoved etasje sluk ikke nokk fall på bad og vaskerom.
Vi har ikke hatt noe problem.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

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

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23420800

Egenerklæringsskjema

Name
Unni Andersen

Date
2026-10-29

Identification
bankID Unni Andersen

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

Anders Tvereggens veg 10B
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 2006
BRA: 245 m^2
BRA-i: 240 m^2
Rapportdato: 19.10.2026 (Gyldig til 19.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	16	27	3	3

Supertakst

GNR: 72 BNR: 249

Fredrik Johnsen
Takstmann
Takst-forum Trøndelag AS

fj@tft.no
91132028

Anders Tvereggens veg 10B
7037 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

På generelt grunnlag så anbefales eldre anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll. Forhold angående ledning på bad må ettersees/utbedres av elektriker da det trolig er fare for skader ved kontakt med vann.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad 1. etasje - Fallforhold	- gulvet er flatt uten tilstrekkelig oppkant av tettesjikt med risiko for at vann ledes mot dør før det når sluket. (TG 3)
Våtrom: Vaskerom 1. etasje - Fallforhold	- gulvet er flatt uten tilstrekkelig oppkant av tettesjikt med risiko for at vann ledes mot dør før det når sluket. (TG 3)
Våtrom: Bad loft - Fallforhold	- gulvet er flatt uten tilstrekkelig oppkant av tettesjikt med risiko for at vann ledes mot dør før det når sluket. (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- sprekker i mur ved carport. (TG 2)
Fuktsikring og drenering	- synlig grunnmursplast er ikke avsluttet med topplist. (TG 2)
Rom under terreng	- det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger (TG 2)
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Vinduer og dører	- vrider har løsnet på loftsvindu. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- skjevheter i konstruksjonen (TG 2) - tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Taktekking	- mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2) - tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Kjøkken: Sokkel - Overflater og innredning	- det registreres stedvise svellinger i innredningen. (TG 2)
Varmtvannsbereder: 1. etasje.	- berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmesentral	- varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - mansjett ved klemring i dusjsluk er løs. (TG 2)

Våtrom: Bad 1. etasje - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom: Bad 1. etasje - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Våtrom: Vaskerom 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Vaskerom 1. etasje - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Våtrom: Bad loft - Overflater	- riss/sprekker i flis (TG 2) - dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale (TG 2)
Våtrom: Bad loft - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad loft - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom: Bad loft - Ventilasjon	- kun lufteventil i vindu
Våtrom: Bad sokkel - Fallforhold	- det kan ikke dokumenteres om det er oppkant av tettesjikt ved dørterskel.
Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad sokkel - Sanitærutstyr	- fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2) - ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom: Bad sokkel - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Våtrom: Vaskerom sokkel - Fallforhold	- det kan ikke dokumenteres om det er oppkant av tettesjikt ved dørterskel. (TG 2)
Våtrom: Vaskerom sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Vaskerom sokkel - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Skorstein over tak	Det var ikke tilrettelagt for adkomst til tak på befaringsdagen, og pipe over tak ble derfor ikke forsvarlig kontrollert.
Våtrom: Vaskerom 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- det var ikke mulig med hulltaking da rommets vegger grenser mot trapp, bad, yttervegg eller skyvedørskassetter (TG IU)
Våtrom: Bad sokkel - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- områder som erfaringsmessig er utsatt for bruksvann grenser mot annet våtrom eller kjøkkeninnredning. Hulltaking er derfor ikke foretatt. (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**16.10.2026**	Rapportdato:	**19.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**ANDERSEN UNNI**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Fredrik Johnsen**	Telefon:	**91132028**
Firma:	**Takst-forum Trøndelag AS**	Epost:	**fj@tft.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Egne premisser:

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

Det er etablert pipeløp i boligen med det er ikke etablert ildsted. Forhold angående innvendig ildsted/pipe er derfor ikke vurdert.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Informasjon om boligen

Adresse:	**Anders Tvereggens veg 10B, 7037 Trondheim**		
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr: **72**	Bruksnr: **249**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **2006**
Boligtype:	**Bolig**			

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med sokkel, 1. etasje og loft. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**106**	**101** Entre, vaskerom, stue/kjøkken, bad, trapperom og 2 soverom.	**5** Bod.	**-**	**51**
Loft	**48**	**48** Loftstue, bad og soverom.	**0**	**-**	**8**
Sokkel	**91**	**91** Entre, gang, bad, vaskerom, bod, stue/kjøkken og 3 soverom.	**0**	**0**	**-**
Totalt m²	**245**	**240**	**5**	**0**	**59**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	86	48	38
Totalt m²	**86**	**48**	**38**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Deler av arealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

Soverom på loft er noe mindre i størrelse enn anbefalt.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Boligens brannskille mellom boenheter i sokkel og 1. etasje er endret i forhold til byggemeldt tegning. Loft er innredet til boligformål. Det er etablert ett soverom og vaskerom i sokkel i areal byggemeldt som boder. Det er etablert vindu på soverom i sokkel. Utforming av veranda er ikke i samsvar med byggemeldte tegninger. Nevnte forhold er å anse som søknadspliktige.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Boligens brannskille mellom boenheter i sokkel og 1. etasje er endret i forhold til byggemeldt tegning. Oppbygging er ikke kontrollert da dette krever destruktive åpninger.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
FA er datert 17.11.2006	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**
Lysinnslipp på soverom på loft og ett i sokkel er mindre enn anbefalte 10% av rommets gulvareal.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk måles til cirka 90 cm, noe som var godkjent på oppføringstidspunktet. Dagens krav er 100 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Tak over carport mangler snøfanger.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2



Type Fundament/grunnmur	**Ringmur**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Sprekker i mur ved carport.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert sprekker i muren ved carport. Sprekker i murverk kan over tid utvikle seg og medføre ytterligere oppsprekking. Det anbefales å pusse over sprekker slik at disse kan observeres over tid.

6.3 Fuktsikring og drenering TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Synlig grunnmursplast er ikke avsluttet med topplist.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har konstruksjon med vegger og rom under terreng. Det er ved befaringen registrert at synlig grunnmursplast ikke er avsluttet med topplist. Manglende topplist gir risiko for at overflatevann og fukt kan trenge inn bak grunnmursplasten og ned langs kjellerveggen, noe som over tid kan medføre fuktbelastning på konstruksjonen. Det anbefales å montere topplist for å sikre riktig avslutning av grunnmursplasten.

6.4 Rom under terreng TG-2

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Ingen vesentlige avvik

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

Registrerte avvik

- Det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger / oppforede gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Rommet under terreng er innredet med utlektet vegg. Det er foretatt hulltaking på soverom, som ikke avdekket vesentlige avvik. TG 2 er satt da det registreres bruk av plastduk i vegg mot terreng, noe som kan bidra til magasinering av fukt. Ikke vurdert med behov for strakstiltak, men forhold bør holdes under observasjon.

6.5 Terrengforhold TG-2

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

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering **TG-2**

Det er stedvis utilstrekkelig fall på overside av boligen, noe som medfører fare for at overvann kan samle seg inntil grunnmuren. Manglende bortledning av overflatevann øker risikoen for fukt mot konstruksjonen under terreng. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall fra boligen for å sikre god bortledning av vann.

6.6 Yttervegg og fasade TG-1

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

Oppsummering **TG-1**

Ytterveggen har liggende kledning, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Ved befaringen ble det ikke registrert vesentlige avvik.

6.7 Vinduer og dører TG-2

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

Beskrivelse

Vinduer med 2-lagsglass. Ytterdører i malt utførelse.

Registrerte avvik

- Vrider har løsnet på loftsvindu.

Oppsummering **TG-2**

Boligens vinduer og dører er i hovedsak i påregnelig stand for alderen, og det er ikke registrert endringer etter byggeår. På loftsvinduet har vrideren løsnet. Dette er et mindre avvik og bør utbedres ved å feste eller skifte vrideren.

6.8 Balkong, terrasse, platting TG-2

Type	**Annet**

Veranda.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Toppbord på rekkverk på veranda i 1. etasje er byttet i 2026.**

Registrerte avvik

- Skjevheter i konstruksjonen
- Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at veranda i loftsplan er etablert over innvendig rom og defineres som en særlig fuktutsatt konstruksjon, 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 to verandaer hvor en er etablert over del av stue. Det er registrert skjevheter i rekkverk og dekke i 1 plan. Tettesjikt på veranda i loftsplan har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Tettesjikt er ikke synlig for kontroll. Lokale opprettinger av rekkverk og verandadekke kan vurderes selv om skjevheter ikke anses som vesentlig for funksjonen idag. Omtekking av tettesjikt må planlegges.

Toppbord på rekkverk på veranda i 1. etasje er byttet i 2026.

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Innredet loft**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-1**

Takkonstruksjonen er utført med innredet loft. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og tilstanden vurderes som normal i forhold til alder og byggemåte.

6.10 Taktekking TG-2

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Mosegrodd tekking (manglende renhold)
- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen består av takstein og er inspisert fra bakken. Tekkingen har begroing, og den har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes vedlikehold i form av rengjøring. Ikke vurdert med behov for andre strakstiltak da funksjon vurderes ivaretatt idag.

6.11 Renner og nedløp TG-1

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

Oppsummering **TG-1**

Boligen har takrenner og nedløp utført i metall. Ingen vesentlige avvik registrert.

6.12 Skorstein over tak TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Det var ikke tilrettelagt for adkomst til tak på befaringsdagen, og pipe over tak ble derfor ikke forsvarlig kontrollert.

6.13 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

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

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning ifra byggeår fremstår med normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.14 Kjøkken: Sokkel

Overflater og innredning

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

Registrerte avvik

- Det registreres stedvise svellinger i innredningen.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, og det er ikke registrert endringer i ettertid. Det registreres stedvise svellinger i innredningen. Svellingene er normal slitasje og påvirker i hovedsak det estetiske, men kan over tid redusere innredningens levetid. Utbedring vil innebære utskifting av berørte deler av innredningen.	

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, og det er ikke registrert endringer av konstruksjonen etter byggeår. Det ble ikke påvist vesentlige avvik ved befaringen. Største planhetsavvik måles til cirka 1 cm per rom.	

6.16 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering	TG-1
Synlige Avløpsrør er utført i plast. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.	

6.17 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert avvik ved enkel test av tappesteder. Stoppekran er plassert i sokkel. Rørskap har avrenning til rom med sluk.	

6.18 Elektrisk

Beskrivelse

Skjult el-anlegg fra byggeår.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremvist dokumentasjon for anlegget.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det registreres åpent trekkrør med ledning i våtsone på bad i 1. etasje. Utover dette så er det ikke fremvist dokumentasjon for anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
På generelt grunnlag så anbefales eldre anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll. Forhold angående ledning på bad må ettersees/utbedres av elektriker da det trolig er fare for skader ved kontakt med vann.

6.19 Varmtvannsbereder: Loft — TG-0

Volum (liter)	107
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	VVB fra 2023

Oppsummering — **TG-0**

VVB er plassert i kneloft og lekkasjesikring vurderes ivaretatt.

6.20 Varmtvannsbereder: 1. etasje. — TG-2

Volum (liter)	285
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Berederen har nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. Fremtidig utskifting er påregnelig med tanke på alder. Berederen er plassert i rom med sluk.

6.21 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	194
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Berederen har nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. Fremtidig utskifting er påregnelig med tanke på alder. Berederen er plassert i rom med sluk.

6.22 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Registrerte avvik

- Varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Boligen er utstyrt med en varmepumpe som varmesentral. Anlegget har nådd en alder på over 15 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. Servicehistorikk er ukjent. På grunn av alderen må det påregnes at varmepumpen kan få redusert ytelse eller svikte, og behov for utbedring eller utskifting kan oppstå.

6.23 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.

6.24 Våtrom: Bad 1. etasje

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

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater TG-1

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Gulvet er flatt uten tilstrekkelig oppkant av tettesjikt med risiko for at vann ledes mot dør før det når sluket.

Oppsummering fallforhold TG-3

Gulvet er flatt uten tilstrekkelig oppkant av tettesjikt med risiko for at vann ledes mot dør før det når sluket. For å bedre vannsikkerhet så anbefales det å heve tettesjikt ved døren om mulig. Det anbefales å installere dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann. Tiltak vil IKKE gi tilstandsgrad 1 da fallforhold må utbedres i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Utbedringskostnad er vurdert for lokal heving av tettesjikt ved døren med forbehold om at dette lar seg utføre.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Mansjett ved klemring i dusjsluk er løs.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-2

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og plastsluk. Mansjett ved klemringen i dusjsluket er løs. Det er etablert trekkrør med ledning i overgang gulv/vegg. Avvik nevnt gir økt risiko for lekkasje og fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner dersom de ikke utbedres. Tettesjiktets alder tilsier usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert dusjhjørne, servantskap, vegghengt klosett.

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr TG-2

Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere fuktsensor ifm. innebygget sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon TG-2

Våtrommet ventileres med naturlig avtrekk via lufteventil i yttervegg, uten mekanisk avtrekk. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon av våtrom, og naturlig ventilasjon gir normalt begrenset og lite forutsigbar luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig utlufting.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking mot dusjsonen.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-0

Ingen avvik registrert.

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Vaskerom 1. etasje

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

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater TG-1

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Gulvet er flatt uten tilstrekkelig oppkant av tettesjikt med risiko for at vann ledes mot dør før det når sluket.

Oppsummering fallforhold **TG-3**

Gulvet er flatt uten tilstrekkelig oppkant av tettesjikt med risiko for at vann ledes mot dør før det når sluket. For å bedre vannsikkerhet så anbefales det å heve tettesjikt ved døren om mulig. Det anbefales å spare overflater for fritt bruksvann. Tiltak vil IKKE gi tilstandsgrad 1 da fallforhold må utbedres i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

Utbedringskostnad er vurdert for lokal heving av tettesjikt ved døren med forbehold om at dette lar seg utføre.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt **Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk **Plast**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

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

Våtrommet har sluk i plast og et tettesjikt med ukjent utførelse. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og tilstandsgraden er derfor satt til TG2. Det anbefales å følge med på tilstanden og planlegge for utbedring på sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert opplegg for vaskemaskin og innredning med skyllekum.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Innredningen fremstår i bruksmessig stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommet ventileres med naturlig avtrekk via lufteventil i yttervegg, uten mekanisk avtrekk. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon av våtrom, og naturlig ventilasjon gir normalt begrenset og lite forutsigbar luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig utlufting.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik

- Det var ikke mulig med hulltaking da rommets vegger grenser mot trapp, bad, yttervegg eller skyvedørskassetter

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det var ikke mulig med hulltaking da rommets vegger grenser mot trapp, bad, yttervegg eller skyvedørskassetter.

Dokumentasjon

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

6.26 Våtrom: Bad loft

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

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

Overflater

Type vegg **Flis**

Type gulv **Flis**

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flis
- Dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte vegger og gulv. Ved befaringen ble det registrert riss/sprekker i flisene samt noe svikt i gulv ved belastning. Slike skader kan over tid svekke underliggende tettesjikt over tid. Dør er etablert i våtsone vil ikke tåle belastning med fritt vann. Utbedring må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet. Frem til da så anbefales det forsiktig bruk av rommet med dusjkabinett.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Gulvet er flatt uten tilstrekkelig oppkant av tettesjikt med risiko for at vann ledes mot dør før det når sluket.

Oppsummering fallforhold **TG-3**

Gulvet er flatt uten tilstrekkelig oppkant av tettesjikt med risiko for at vann ledes mot dør før det når sluket. For å bedre vannsikkerhet så anbefales det å heve tettesjikt ved døren om mulig. Det anbefales å installere dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann. Tiltak vil IKKE gi tilstandsgrad 1 da fallforhold må utbedres i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Utbedringskostnad er vurdert for lokal heving av tettesjikt ved døren med forbehold om at dette lar seg utføre.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Type sluk	Plast

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

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

Våtrommet har sluk i plast og et tettesjikt med ukjent utførelse. Det bemerkes at rørføring under servant ikke er tettet mot vegg. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Rørføring bør fuges mot vegg. Med tanke på alder så anbefales det å følge med på tilstanden og planlegge for utbedring på sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert dusjhjørne, servantskap, vegghengt klosett.

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere fuktsensor ifm. innebygget sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i vindu

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommet ventileres med naturlig avtrekk via lufteventil i vindu, uten mekanisk avtrekk. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon av våtrom, og naturlig ventilasjon gir normalt begrenset og lite forutsigbar luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig utlufting.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt mot dusjsonen.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Ingen avvik registrert.

Dokumentasjon

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

6.27 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

Oppsummering overflater **TG-1**

Ingen vesentlige avvik registrert. Det bemerkes noe hullyd i fliser uten at det er tegn til at disse er løse.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Det kan ikke dokumenteres om det er oppkant av tettesjikt ved dørterskel.

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det kan ikke dokumenteres om det er oppkant av tettesjikt ved dørterskel. Dette gir usikkerhet om minstekrav på 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk ved servantskap og topp tettesjikt ved dør er overholdt. Ytterligere undersøkelser av oppbygging anbefales og eventuelle tiltak kan vurderes deretter.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Type sluk	Plast

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

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

Våtrommet har sluk i plast og et tettesjikt med ukjent utførelse. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og tilstandsgraden er derfor satt til TG2. Det anbefales å følge med på tilstanden og planlegge for utbedring på sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert dusjhjørne, servantskap, vegghengt klosett.

Registrerte avvik

- Fuktskade/svelling i baderomsinnredning
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Servantskap har stedvise svellinger. For å lukke avviket må servantskap byttes. Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere fuktsensor ifm. innebygget sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommet ventileres med naturlig avtrekk via lufteventil i yttervegg, uten mekanisk avtrekk. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon av våtrom, og naturlig ventilasjon gir normalt begrenset og lite forutsigbar luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig utlufting.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik

- Områder som erfaringsmessig er utsatt for bruksvann grenser mot annet våtrom eller kjøkkeninnredning. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Områder som erfaringsmessig er utsatt for bruksvann grenser mot annet våtrom eller kjøkkeninnredning. Hulltaking er derfor ikke foretatt. Fuktmåling i vegg mot gang ville ikke ha gitt et representativt bilde av tilstand til tettesjikt.

Dokumentasjon

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

6.28 Våtrom: Vaskerom sokkel

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

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

Overflater

Type vegg **Flis**

Type gulv **Flis**

Oppsummering overflater **TG-1**

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Det kan ikke dokumenteres om det er oppkant av tettesjikt ved dørterskel.

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det kan ikke dokumenteres om det er oppkant av tettesjikt ved dørterskel. Dette gir usikkerhet om minstekrav på 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk ved servantskap og topp tettesjikt ved dør er overholdt. Ytterligere undersøkelser av oppbygging anbefales og eventuelle tiltak kan vurderes deretter

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt **Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk **Plast**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

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

Våtrommet har sluk i plast og et tettesjikt med ukjent utførelse. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og tilstandsgraden er derfor satt til TG2. Det anbefales å følge med på tilstanden og planlegge for utbedring på sikt

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Innredningen fremstår i bruksmessig stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Våtrommet ventileres med naturlig avtrekk via lufteventil i yttervegg, uten mekanisk avtrekk. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon av våtrom, og naturlig ventilasjon gir normalt begrenset og lite forutsigbar luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig utlufting.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking fra bod.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Ingen avvik registrert.

Dokumentasjon

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

Eiendomsrett.no

HUSLEIEKONTRAKT

Standard husleiekontrakt for bolig

1. PARTENE I AVTALEN

Utleier:
Navn: Unni Andersen Fødselsdato: [redacted]
Adresse: Anders Tvereggensvei 10B
Postnr./sted: 7037 Trondheim
E-post: Unnijassen and 2 @gmail.com Tlf.nr.: 91760589

Leietaker(e):
Navn: Tonje Alte Pettersen Fødselsdato: [redacted]
Adresse: Anders Tvereggensveg 10B
Postnr./sted: 7030 Trondheim
E-post: Tonje.Alte.Pettersen@gmail.com Tlf.nr. [redacted]

Navn: ..... Fødselsdato: .....
Adresse: .....
Postnr./sted: .....
E-post: ..... Tlf.nr.: .....

ℹ *Dersom det er flere enn to leietakere, bruk eget ark. Leietakerne er solidarisk ansvarlige overfor utleier, og alle må signere kontrakten.*

2. BOLIGEN

Eiendommen:
Adresse: Anders Tvereggens veg 10B
Gårdsnr.: ..... Bruksnr.: ..... Seksjonsnr.: ..... Leilighetsnr.: .....
Kommune: Trondheim

Leieavtalen gjelder:
ℹ *Husleieloven har særregler for enkelte leieforhold*

Antall rom: 4 + ☒ bad ☒ kjøkken ☒ bod(er) ☒ parkeringsplass(er)

Kryss av for den type leieobjekt som avtalen gjelder:

☐ Hus eller leilighet

☑ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, der utleier bor i samme hus

Vedlegg

Eiendomsrett.no

☐ Ett beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig (hybel)
Leietakeren har færre rettigheter, bl.a. innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pkt., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

☐ Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han leier ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år
Det gjelder særlige regler for slik utleie, se husleieloven § 11-4.

☐ Boligen leies ut som den står

ℹ *Når det er tatt et forbehold om at boligen leies ut «som den står», vil leietaker overta risikoen for eventuelle skjulte mangler. Dersom leietaker oppdager feil med holigen etter overtagelse, vil disse normalt ikke utgjøre noen mangel, med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å regne med etter husleiens størrelse og forholdene ellers. Se husleieloven § 2-5. Leietaker oppfordres til å undersøke boligen.*

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Kryss av ett av alternativene:

☒ **Tidsubestemt leieforhold:**

ℹ *Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene.*

Leieforholdet starter (dato): 01.01.2026
Oppsigelsesfristen regnes fra første dag i påfølgende måned,
og er på (antall måneder): 3

☐ **Tidsbestemt leieforhold:**

ℹ *Et tidsbestemt leieforhold kan ikke være kortere enn 3 år, jf. husleieloven. Dersom leieavtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus, kan leieforholdet ikke være kortere enn 1 år. Husleielovens regler om minstetid gjelder ikke for avtaler som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han leier ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.*

Leieforholdet starter (dato): .....
Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato): .....

☐ Kryss av her dersom partene har gjensidig oppsigelsesrett. Oppsigelsesfristen regnes fra første dag i påfølgende måned, og er på (antall måneder): 3

☐ Kryss av her dersom leieforholdet ikke kan sies opp av noen av partene i leieperioden.

Eiendomsrett.no

☐ **Tidsbestemt leieforhold med kortere leietid:**

ℹ *Partene kan avtale kortere leietid enn 3 eller 1 år, dersom:*

☐ Husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til hans husstand

☐ Utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen
Spesifiser her: .....

4. HUSLEIEN

Leiesummen:

ℹ *Det er ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie, med unntak for strøm/oppvarming og/eller vann/avløp.*

Husleie per måned er kr.: 15 000
Husleie betales forskuddsvis hver måned, innen (dato): 15
Husleie betales til (kontonummer): .....

Strøm og oppvarming:

☐ Inkludert i husleien

☐ Betales i tillegg til husleien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året. Utleier dokumenterer de faktiske kostnadene.
Forskudd hver måned er (kroner): .....

☒ Ikke inkludert i husleien. Leietaker har egen måler og må tegne eget abonnement fra (dato): .....

Vann- og avløpsavgifter:

☒ Inkludert i husleien

☐ Betales i tillegg til husleien. Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året. Utleier dokumenterer de faktiske utgiftene.
Forskudd hver måned er (kroner): .....

Standard husleiekontrakt fra Eiendomsrett.no | Til fri distribusjon

Vedlegg

TV og Internett:

☐ Kabel-TV er inkludert i husleien ☐ Internett er inkludert i husleien

Regulering av husleie:
Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve at husleien blir regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting, se husleieloven § 4-2. Reguleringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen regulering av husleien enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter uten oppsigelse fremsette krav om at leien blir satt til *gjengs leie*, dvs. leien for liknende husrom på liknende avtalevilkår på det aktuelle tidspunktet, se husleieloven § 4-3.

5. SIKKERHET

ℹ *Depositum/garanti kan maksimalt tilsvare 6 måneders husleie. Utleier skal dekke omkostninger til opprettelse av depositumskonto.*

☐ Leietaker betaler depositum på (kroner): .....
til (kontonummer): .....

☑ Leietaker stiller garanti på (kroner): .....
Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: .....

6. FREMLEIE/OVERFØRING AV LEIEFORHOLDET

Leietaker kan ikke fremleie, eller på annen måte overlate sin bruksrett til boligen til andre, uten samtykke fra utleier. Tilsvarende gjelder opptak av nye personer i sin husstand. Dette gjelder såfremt ikke annet er avtalt, eller følger av ufravikelig bestemmelse i husleieloven.

Leietaker kan heller ikke overføre leieforholdet, herunder sine rettigheter og plikter etter leieavtalen, til andre uten samtykke fra utleier. Dette gjelder såfremt ikke annet er avtalt, eller følger av ufravikelig bestemmelse i husleieloven.

7. ORDENSREGLER

ℹ *Leietakeren skal behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i henhold til leieavtalen. Leietakeren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.*

Er dyrehold tillatt?	☐ Ja	☐ Nei
Er røyking tillatt?	☐ Ja	☒ Nei

Andre ordensregler eller forhold:
.....
.....
.....

8. PARTENES PLIKTER

Utleierens plikter:
Utleier plikter å stille boligen til leietakerens disposisjon i henhold til denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av leieavtalen og husleielovens bestemmelser.

Dersom utleier misligholder sine plikter, kan leietaker gjøre gjeldende beføyelser som nevnt i husleieloven kapittel 2, samt § 5-7. Leietaker kan ikke kreve erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 andre ledd.

Dersom boligen ikke er i den stand som følger av leieavtalen eller husleielovens bestemmelser, må leietaker gi melding om dette til utleier *innen rimelig tid* etter at han burde ha oppdaget forholdet. Dersom ingen melding blir gitt, vil leietaker miste retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Leietakerens plikter:
Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, batteriskift og testing av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning utleier.

Leietaker kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen for øvrig.

Dersom leietaker oppdager skade på boligen som må utbedres uten opphold, må han straks sende melding om dette til utleier. For andre skader må leietaker gi beskjed til utleier innen rimelig tid.

Leietaker skal til enhver ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få fremlagt forsikringsbevis.

9. LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Oppsigelse:
Oppsigelse må skje skriftlig.

Standard husleiekontrakt fra Eiendomsrett.no | Til fri distribusjon

Eiendomsrett.no

Oppsigelsesfristene følger av leieavtalen. Dersom avtalen er oppsigelig, har utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom avtalen er oppsigelig, og gjelder hybel eller egen bolig, har utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister.

Oppsigelse fra utleier skal være begrunnet.

Visning:
Leietaker skal gi utleier adgang til å holde visninger for potensielle leietakere eller kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet, med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering av bolig:
Ved fraflytting skal leietaker levere tilbake boligen, samt eventuelt tilhørende inventar, i godt vedlikeholdt stand. Boligen skal leveres tilbake i samme stand som ved overtagelsen, med unntak av forringelse som skyldes alminnelig slitasje og bruk.

Leietaker skal sørge for ordentlig rengjøring av boligen, herunder gulv, vegger, vinduer, skap, hvitevarer og eventuelt tilhørende inventar.

Leietaker skal levere tilbake (antall): ..... 1 ..... nøkler.
Dersom samtlige nøkler ikke kan leveres tilbake, må leietaker betale kostnadene i forbindelse med utskiftning av lås.

Boligen er tilbakelevert når den er rengjort og i samme stand som ved overtakelse, samt når nøkler er overlevert.

Dersom boligen er i dårligere stand enn det som følger av leieavtalen, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring.

10. UTKASTELSE OG TVANGSFRAVIKELSE

Leietakeren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves dersom leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel er sendt i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a. Varselet skal opplyse om at utkastelse vil kreves dersom leien ikke blir betalt, og at utkastelse kan unngås ved at leien blir betalt med påløpte renter og kostnader.

Leietakeren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er utløpt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

Dersom utleier hever leieavtalen som følge av vesentlig mislighold, skal leietaker erstatte leietapet som utleier blir påført. Han må også erstatte de omkostninger som misligholdet medfører for utleier.

Eiendomsrett.no

11. UNDERSKRIFTER

Dato og sted: 30.10.2026 Trondheim

Utleierens underskrift: Unni Andersen

Leietakerens underskrift: Trond Atle Pettersen

Standard husleiekontrakt fra Eiendomsrett.no | Til fri distribusjon



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Martin Fiskvik AS
Øvre Flatåsveg 4B

N-7479 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Frode Granbakken	03/5874/621 oppgis ved alle henv.		17.11.2006

Anders Tvereggens veg 10B, ferdigattest for enebolig med sokkelleilighet

Byggested:	**Anders Tvereggens veg 10B**	Gnr.: **72** Bnr.: **47**
Ansvarlig søker:	**Martin Fiskvik AS**	
Tiltakshaver:	**Unni Andersen**	
Tiltaksart:	**Nybygg**	
Bygningstype:	**Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet e.l.**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.11.2006.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3370/04, FBR IP 0569/05 og FBR IP 2864/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Frode Granbakken
saksbehandler

Kopi: Unni Andersen, Bratsbergvegen 72, 7037 Trondheim

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

169765/06

enova

Energiattest

Adresse	**Anders Tvereggens veg 10B, 7037 TRONDHEIM**
Dato for energimerking	**06.11.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-380779**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**21061441**
Gårdsnummer	**72**
Bruksnummer	**249**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2006	**Enebolig med utleiedel**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
240,0 m²	**240,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
3	**Tre**
Oppvarming	
Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
132,28

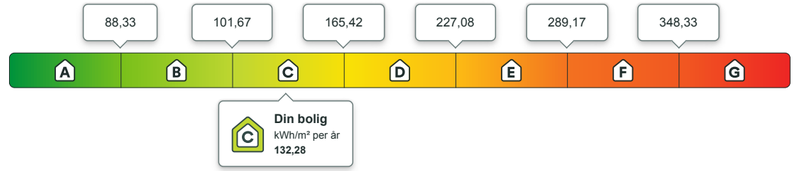
Anders Tvereggens veg 10B, 7037 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
32 588,66	**135,79**

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

Anders Tvereggens veg 10B, 7037 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**

Anders Tvereggens veg 10B, 7037 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 72	Bnr: 249	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Anders Tvereggens veg 10B 7037 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Anders Tvereggens veg 10B, 7037 TRONDHEIM. Gnr. 72, bnr. 249, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260461
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94005999, e-post: km@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.: _____

LEGITIMASJON

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

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no



Kristoffer Menne
Avd.leder nybygg/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
940 05 999
km@proaktiv.no

PROAKTIV

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