

Velkommen til

Eidsvolls gate 14, 7030 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Eidsvolls gate 14
7030 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 290 000,-
Omkostninger	kr	133 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 500,-

BRA/ BRA-i	100 / 86 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1915
Etasje	3. etasje

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Eidsvolls gate 14, 7030 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 406, Bnr. 207, Snr. 3, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 290 000,-
Omkostninger	kr	133 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 434 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 132 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 133 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
En oversikt over kommunale avgifter fra September 2025 og frem til August 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beløpet på 1.641,- er for August 2026. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 500,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Husforsikring, fast avtale med Rentokil, samt at sameiet sparer litt til uforutsette utgifter og fellesprosjekter. Ved større fellesprosjekter har sameiet betalt inn litt ekstra. Dette er opplyst av styreleder i sameiet.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av styreleder i sameiet og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre og vi har kun mottatt vedtekter, men ikke budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Areal
BRA - i: 86 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 100 m²
TBA: 2 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3. etasje

Parkering
Leiligheten disponerer 1 fast parkeringsplass på sameiets tomt. Det er også etablert elbillader på denne p-plassen.

Det foreligger ikke noen skriftlig avtale som viser til regulering av parkeringsplassene i sameiet, men p-plassene er fordelt mellom de tre eierne i sameiet.

Sameiets eiendom
Gnr. 406, Bnr. 207, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 762 m². Felles eiet tomt, som deles mellom beboerne i sameiet. Det er tre seksjoner i sameiet.

Byggeår
1915 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
3. etasje: Entrè/gang, bad, stue/kjøkken, TV- stue og 2 soverom.

Eksternt bruksareal:
Loft: 1 bod
Kjellertasje: 2 boder

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Entrè/gang (9,7m²):
Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt trepanel i himling.
Innredning/utstyr: Veggmontert hylle/oppheng. Porttelefoni. Røykvarsler.

Bad (5,6m² målbart areal - 7,0m2 gulvareal):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte plater i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter, helstøpt servantplate og ettgreps blandebatteri. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert speil og belysning. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via klaffventil på ytterveggen.

Stue/kjøkken (38,5m² målbart areal - 40,8m2 gulvareal):
Parkett på gulv. Malt trepanel og malt strie/tapet på vegger med flis over benker på kjøkkenet. Malt strie/tapet i himling.
Utstyr: Vedovn. Panelovner. røykvarsler.
Kjøkkeninnredningen: Profilerte fronter med integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplater laminat med nedfelt platetopp og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Avtrekk via takmontert avtrekksvifte over kokesonen.

TV-stue (9,6m² målbart areal - 11,5m2 gulvareal):
Parkett på gulv. Malt trepanel på vegger. Malt strie/tapet i himling.
Diverse: Utgang til balkong.

Soverom 1 (12,5m² målbart areal - 13,2m2 gulvareal):
Parkett på gulv. Malt strie/tapet og malt trepanel på vegger. Malt trepanel i himling.
Utstyr: Panelovn. Røykvarsler.

Soverom 2 (8,1m²):
Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt trepanel i himling.
Utstyr: Panelovn. Røykvarsler.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Boligen er en 3-mannsbolig fra 1915. Leiligheten ligger i byggets tredje etasje. Grunnmur og deler av hovedkonstruksjonen er oppført i teglstein/mur. Øvrige deler av hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i treverk. Utvendige fasader er pusset med mørtel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Boligen har vinduer med 2-lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger og gir i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 29.05.1914
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune.

Vedlagt ligger:
- Tillatelse for nye vinduer datert 04.05.1948

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Oppvarming
- Elektrisk
- Vedfyring

Ventilasjon: Periodisk avtrekk.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 50 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg. Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
RØD G
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, samt bevaring av kulturmiljø iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r0344 Øvre og Nedre Alle´ på Singsaker (21.3.1991). Hensikten med planen er å ivareta og bevare områdets eksisterende bolig- og kulturmiljø, herunder den karakteristiske bebyggelsen, grøntstrukturen og områdets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

Eiendommen er av høy antikvarisk verdi (klasse B). Dette vil medføre restriksjoner på endring/utbygging etc. av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å lese mer på Trondheim kommune sine nettsider for ytterligere detaljer og informasjon.

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen med plan-ID r20250004.
Denne gjelder en detaljregulering for Eidsvolls gate 2A, 2B og 4 samt Øvre Allé 25 og 27 i Trondheim kommune. Formålet med planen er å legge til rette for nye boligformål med variert bebyggelse, gode uterom, samt tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Interessenter oppfordres til å lese mer på Trondheim kommune sine nettsider for ytterligere detaljer og informasjon.

Eiendommen ligger innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Innenfor området, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler, jfr. § 10-5 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Lenke til kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser:
https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/kommuneplanen/arealdelen/vedtatt-kpa-2022-2034?authuser=0

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdel, målebrev, etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig 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.
Primærverdi: kr 1 091 816,- for 2024
Sekundærverdi: kr 4 367 263,- for 2024

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Hege Kristin Høyem og Håvard Lund Høyem

Heftelser og servitutter
Pantsettelseserklæring
Dagboknr.: 8825
Dato: 16.06.1975
Beløp: 10 000
Panthaver: SAMEIET
Orgnr: 1 221 292

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 903352
Dato: 07.12.1928
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:
- Opprinnelig rom kalt "pikeværelse" er i dag blitt en del av en åpen stue/kjøkken-løsning.
- Vegg mellom opprinnelige rom kalt henholdsvis "soveværelse" , "pikeværelse" og deler av "spisestue" er i dag blitt en åpen stue/kjøkken-løsning.
- Deler av opprinnelig spisestue er i dag Tv-stue/soverom 3
- Opprinnelig kjøkken, samt deler av bad, er i dag blitt omgjort til bad.
- Opprinnelig kjøkken og spiskammer er i dag innredet som soverom og bad. I tillegg er et mindre tilstøtende rom innlemmet i dagens bad. Det er ikke mulig å tyde av tilgjengelige tegninger hva dette rommet opprinnelig er godkjent som.
- Det er bygget på en balkong. Dette er et søknadspliktig tiltak. Dette gjelder dog også for de andre to leilighetene i sameiet. Der deres uteplasser/balkonger heller ikke fremgår av eldre byggetegninger.
- Opprinnelig WC er i dag blitt innlemmet i dagens entre/gang.
- Takvinduet på badet fremgår ikke av byggegodkjente tegninger. Dette er et søknadspliktig tiltak.

Balkongen og takvinduet er som nevnt over søknadspliktige tiltak, og det gis ingen garanti for at en evt. søknad til bli godkjent. Kjøper overtar risiko, ansvar og evt. konsekvenser knyttet til dette.

Nyttig info:
Boligen er en del av et mindre sameie ved navn Eidsvolls gate 14.

FELLESKOSTNADER:
Styreleder opplyser om at det er ingen planer om å øke felleskostnadene. Kostnader utover det som dekkes av felleskostnader, dekkes ved engangsinnskudd. De har kun en konto som felleskostnader går inn på. Det gis kontooversikt ved behov.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr 10 000,- (inkl. mva).
Markedspakke utvidet kr 22 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.300,-
Fotograf kr. 6.500,-
Tilstandsrapport kr. 17.000,-
Stylist (veiledning) kr. 3.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 15-09-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG IU:
Våtrom - 3. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG3:
Våtrom - 3. Etasje - Bad - Generell

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig - Vindu - kjøkken
Utvendig - Balkong
Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse. Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler.

Registrerte endringer fra disse er:
- Opprinnelig stue er i dag benyttet som soverom, rommet fremstår som likt, men dør mot opprinnelig spisestue er fjernet/kledd.

- Opprinnelig WC og kott er innlemmet i dagens entré/gang.
- Opprinnlig kjøkken er flyttet til opprinnelig pikeværelse og deler av opprinnelig soveværelse.
- Opprinnelig forværelse og deler av spisestue er i dag benyttet som stue i åpen løsning med kjøkken.
- Opprinnelig spisestue er i dag TV-stue/soverom 3.
- Balkong fremkommer ikke på tegning.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Det er en sprekke i flis på gulvet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Slawomir Ciszewski
Beskrivelse av arbeidet: På badet er det Skiftet vindu . Det ble satt inn nytt badekar, nye blandere til servant, ny servant, nytt baderomsmøbel , nytt dusjsett i oktober 2018

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. I 2015 ble det satt inn stålrør i pipa. Det må åpnes slik at man får tilgang til pipemur fra to sider, nå er det kun åpent fra stue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Ramsøskar elektro
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap, samt el arbeid på kjøkken , bla stikk til komfyr . Samt satt opp stikk kontakt i gange

Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med
Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 mangelsansvarkan 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 budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 31.08.2026
- Tilstandsrapport datert 15.09.2026
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger datert 29.05.1914
- Seksjonering
- Vedtekter
- Tillatelse for nye vinduer datert 04.05.1948
- Kommunale avgifter
- Reguleringskart med områdeplan
- Situasjonskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

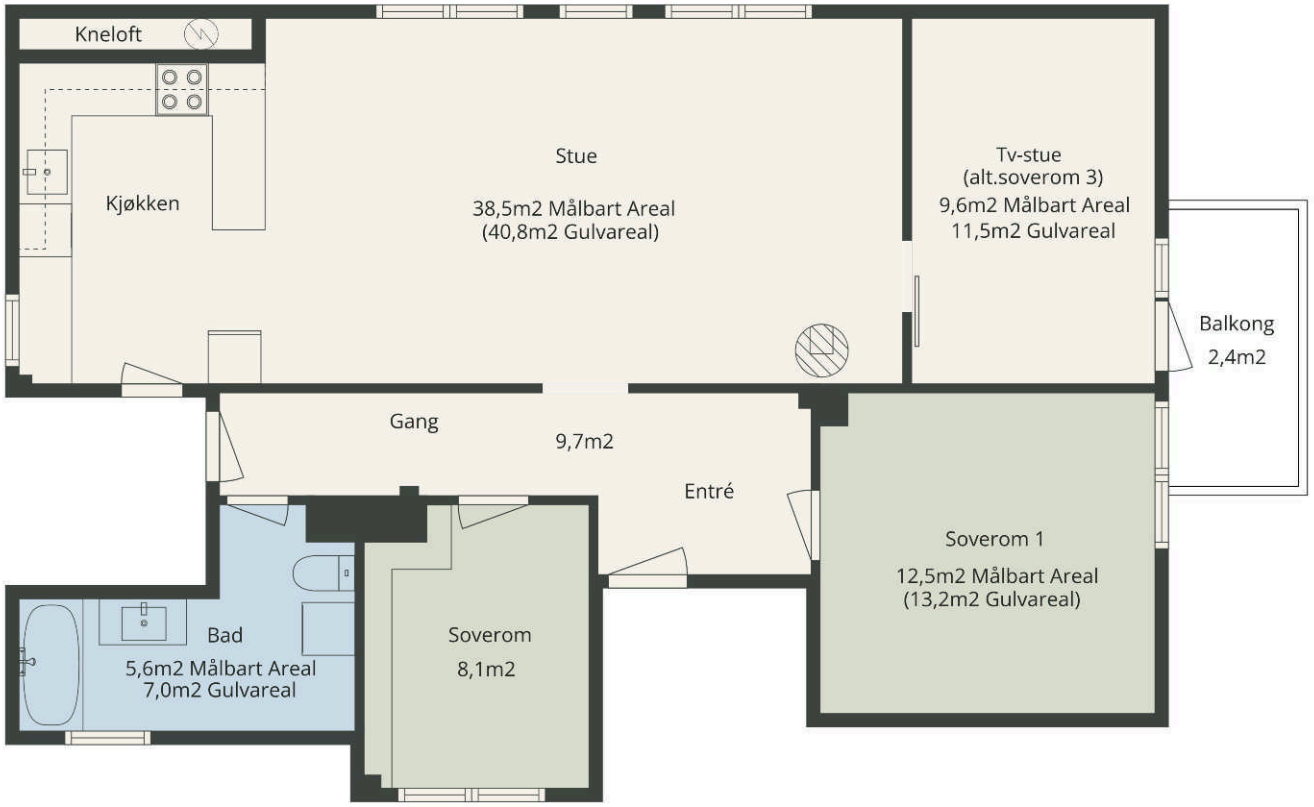
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
E-post: maria.hansen.sundland@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.









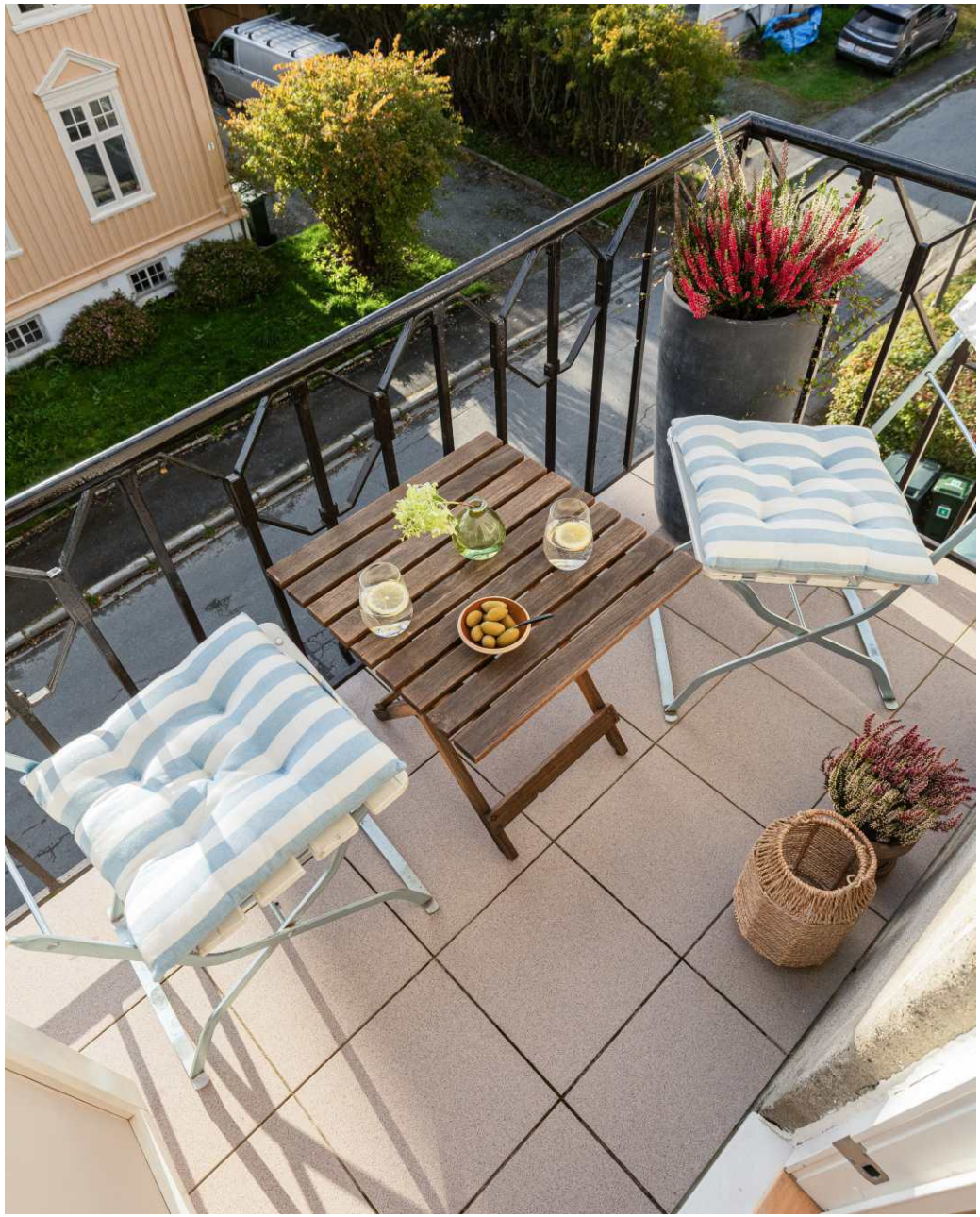

KAPUTT






KEN FOLLETT
UFRED
KRETA
HITLER









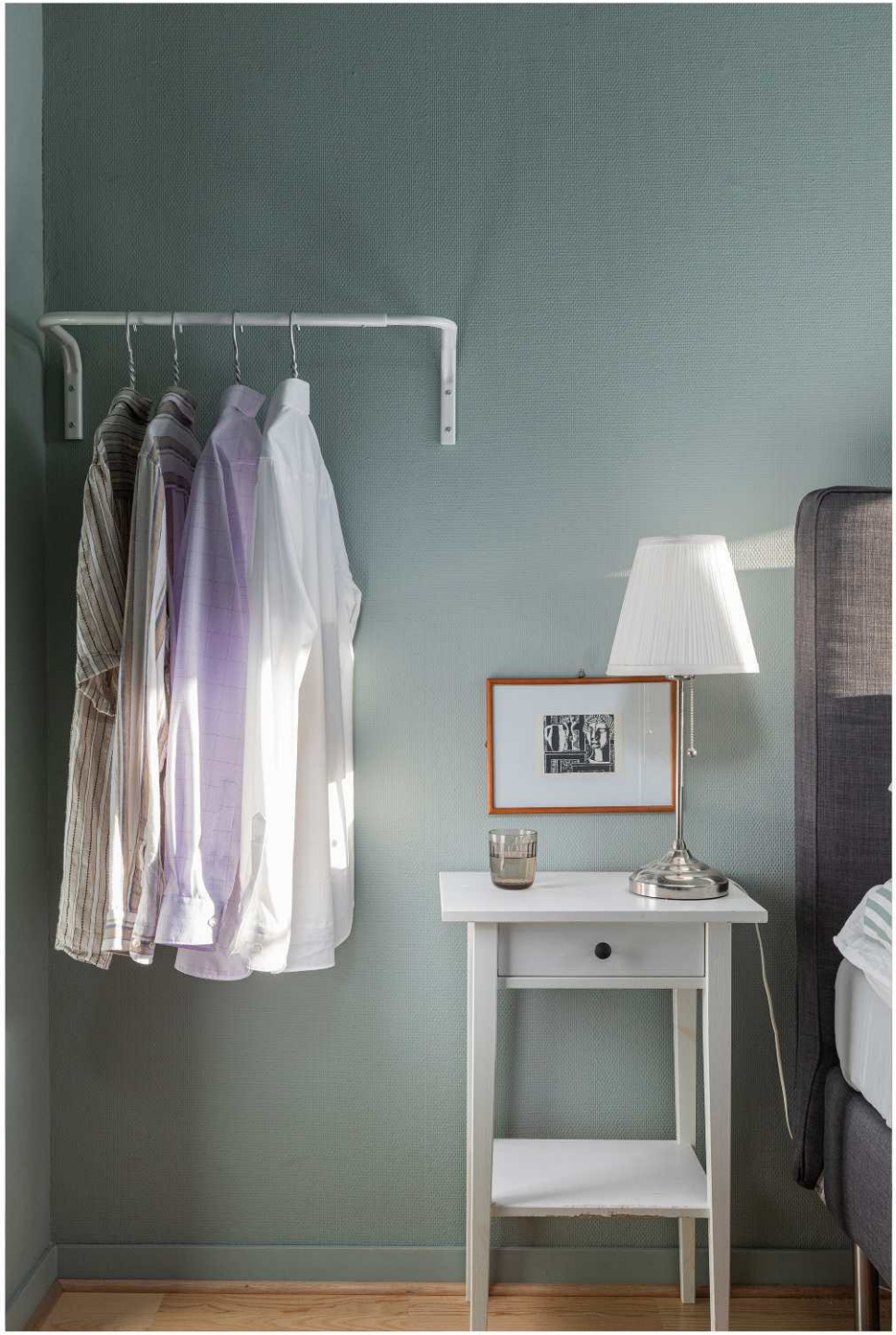

VENNEMIDDAG







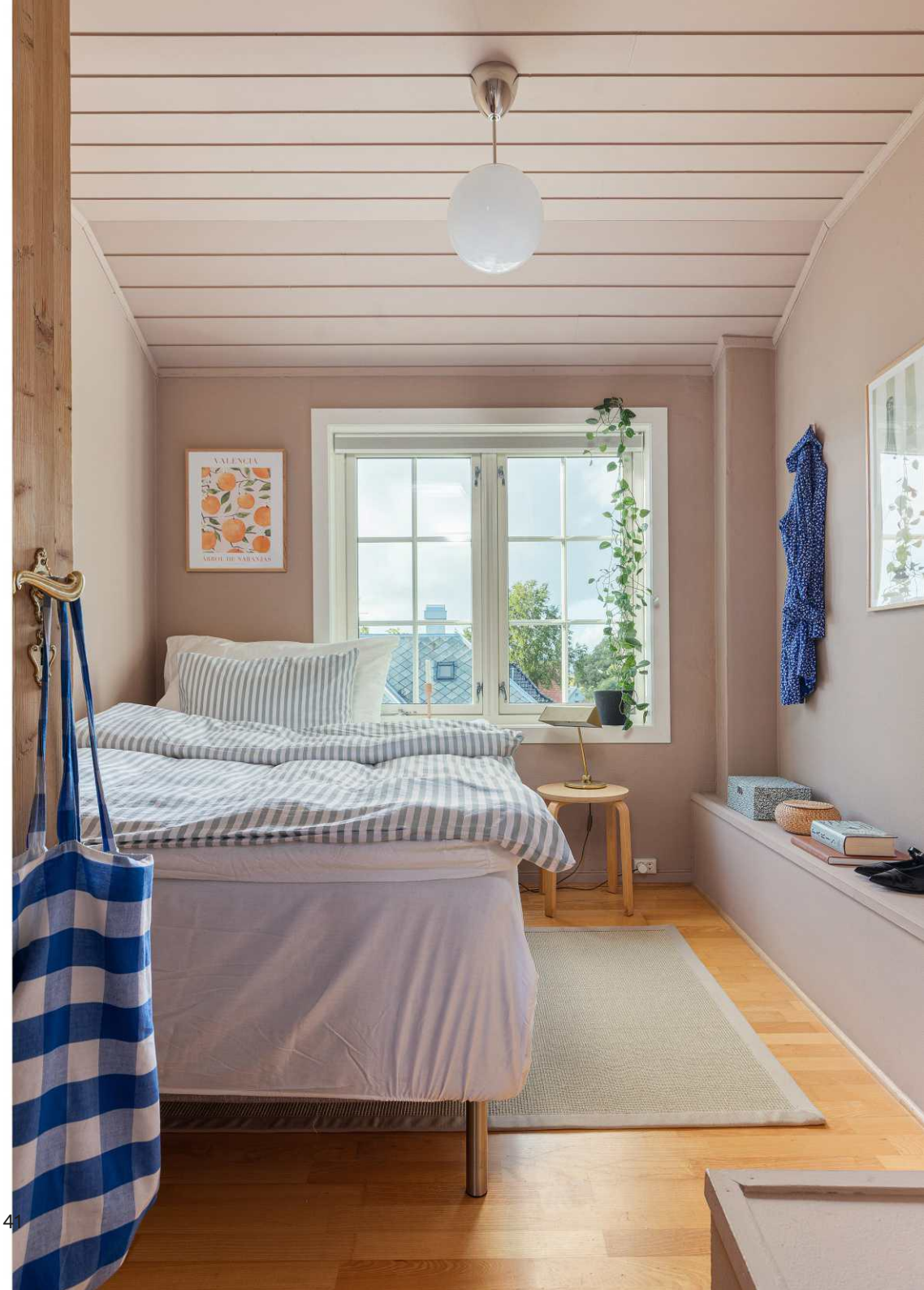







VALENCIA
ÁRBOL DE NARANJAS



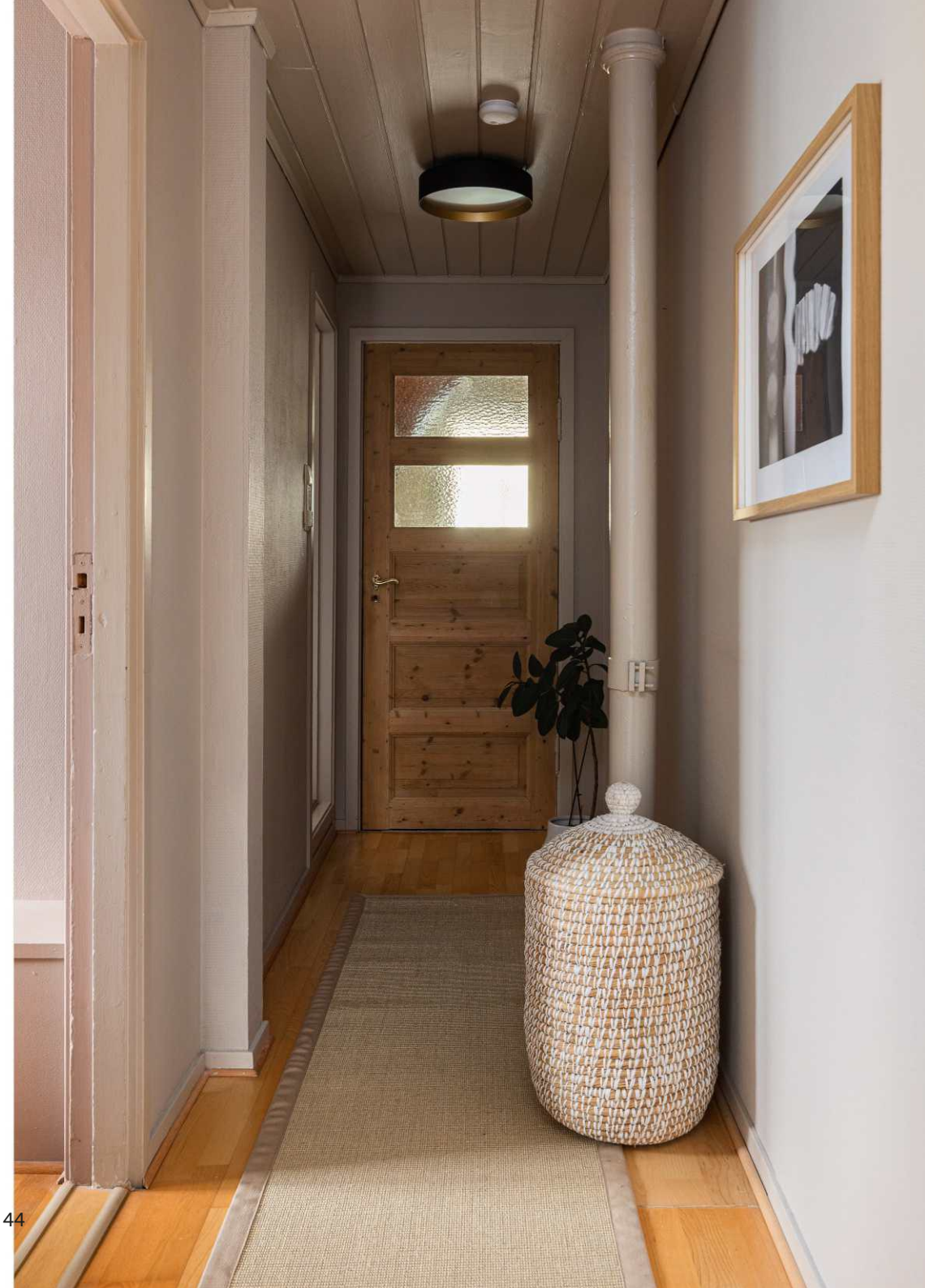

VALENCIA







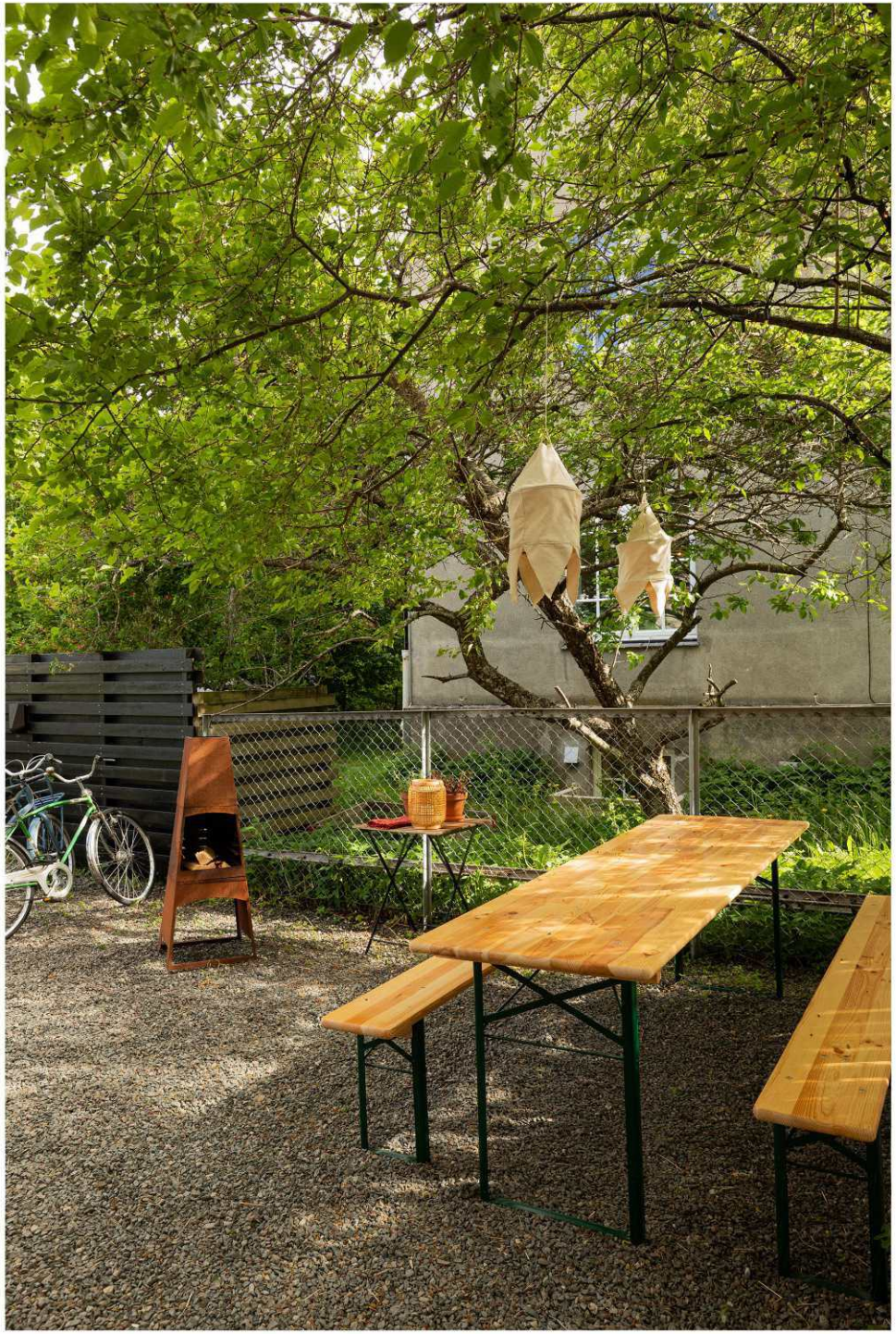
















EIDSVOLLS GATE 14

Nabolaget Singsaker - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Høgskoleringen	Linje 3, 22, 25, 28, 63, 113	3 min / 0.3 km
Lerkendal stasjon	Linje R70	11 min / 1 km
St. Olavs gate	Linje 9	21 min / 1.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min / 2.9 km
Trondheim Værnes		32 min

SKOLER

Singsaker skole (1-7 kl.)	290 elever, 17 klasser	6 min / 0.5 km
Berg skole (1-7 kl.)	269 elever, 18 klasser	9 min / 0.7 km
Trondheim International School (1-10 kl.)	225 elever, 12 klasser	14 min / 1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	476 elever, 31 klasser	14 min / 1.2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	553 elever, 27 klasser	19 min / 1.5 km
Bybroen videregående skole	210 elever	15 min / 1.3 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	17 min / 1.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

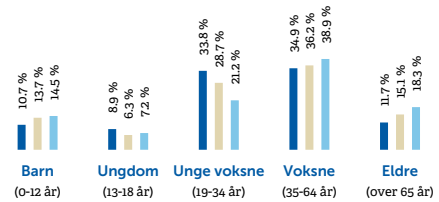
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Singsaker	813	455
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Singsaker barnehage (1-5 år)	30 barn	6 min / 0.5 km
Domkirken barnehage (0-5 år)	27 barn	6 min / 0.5 km
Kristiansten barnehage (1-5 år)	71 barn	10 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Samfundet	PostNord	7 min / 0.6 km
Bunnpris Lerkendal	PostNord	8 min / 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

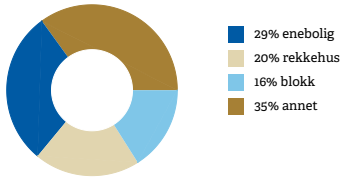
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 81/100

SPORT

Gløshaugen idrettshall	Aktivitetshall	3 min / 0.3 km
Høgskolebanen grusbane	Fotball	5 min / 0.4 km
High Energy Trondheim		11 min
Feel24 Singsaker		14 min

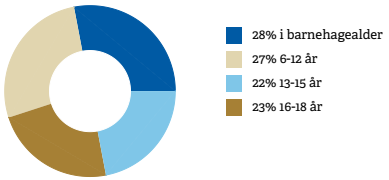
BOLIGMASSE



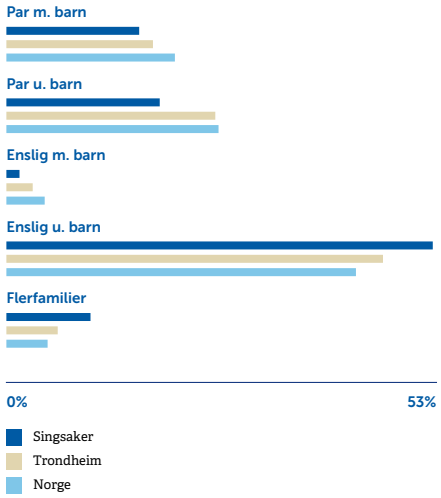
VARER/TJENESTER

Mercursenteret	18 min
Sykehusapoteket i Trondheim	14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



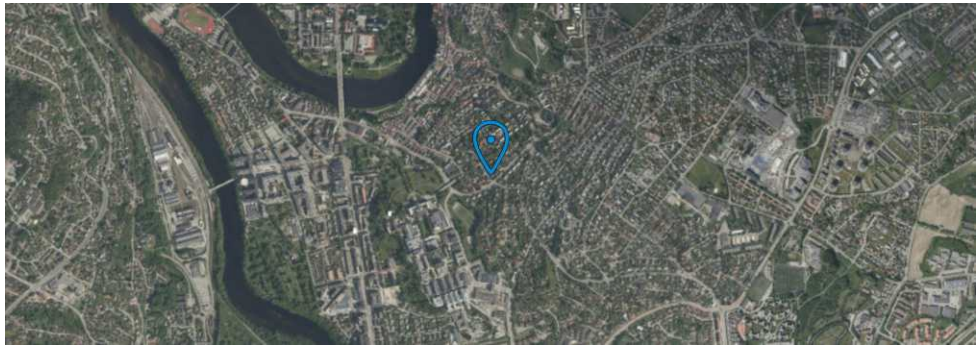
FAMILIESAMMENSETNING

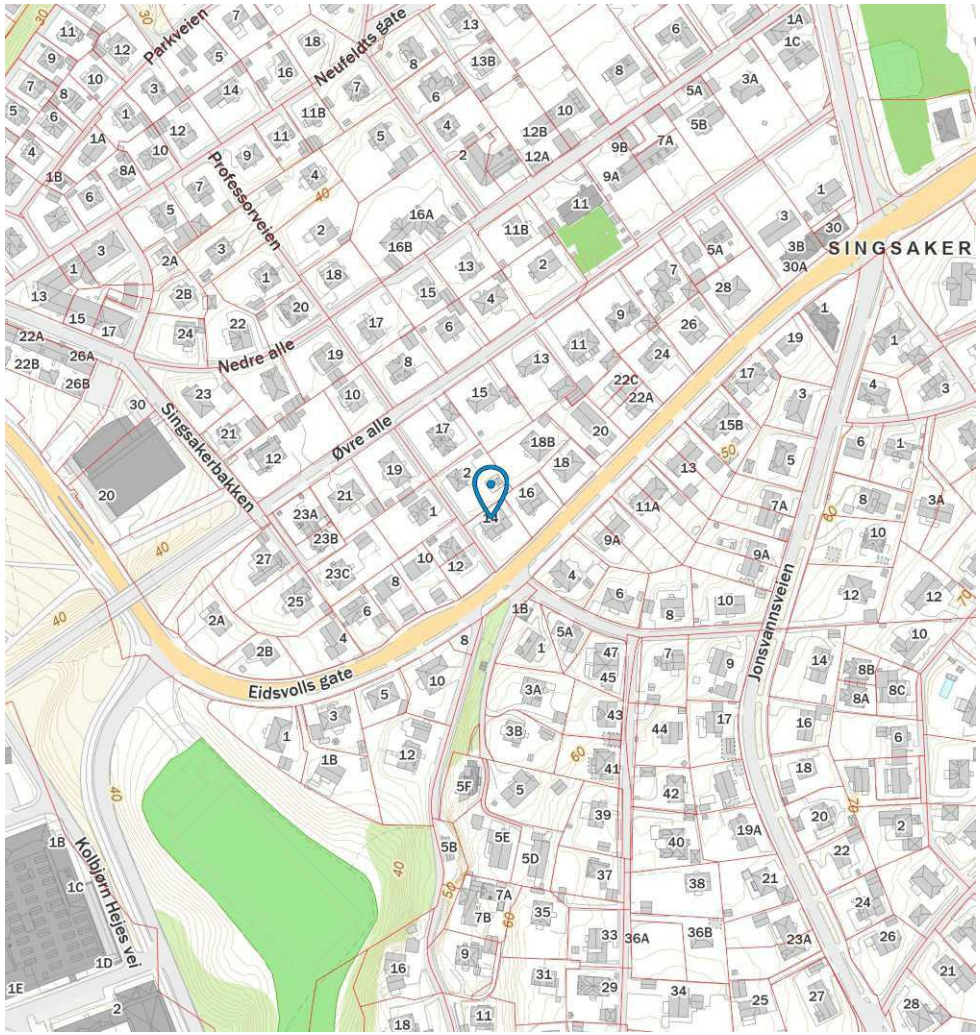


SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet i 3. etasje
Eidsvolls gate 14 , 7030 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 406, bnr. 207, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1792 **Eiendomsverdi ref nr:** ID1509

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Eidsvolls gate 14 , 7030 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 207
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

Boligen er en 3-mannsbolig fra 1915. Leiligheten ligger i byggets tredje etasje. Grunnmur og deler av hovedkonstruksjonen er oppført i teglstein/mur. Øvrige deler av hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i treverk. Utvendige fasader er pusset med mørtel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Boligen har vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Entrè/gang (9,7m²): Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt trepanel i himling.
Innredning/utstyr: Veggmontert hylle/oppheng. Porttelefoni. Røykvarsler.

TV-stue (9,6m² målbart areal – 11,5m2 gulvareal): Parkett på gulv. Malt trepanel på vegger. Malt strie/tapet i himling.
Diverse: Utgang til balkong.

Soverom 1 (12,5m² målbart areal – 13,2m2 gulvareal): Parkett på gulv. Malt strie/tapet og malt trepanel på vegger. Malt trepanel i himling.
Utstyr: Panelovn. Røykvarsler.

Soverom 2 (8,1m²): Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt trepanel i himling.
Utstyr: Panelovn. Røykvarsler.

VÅTROM Gå til side

Bad (5,6m² målbart areal – 7,0m2 gulvareal): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte plater i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter, helstøpt servantplate og ettgreps blandebatteri. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert speil og belysning. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via klaffventil på ytterveggen.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken (38,5m² målbart areal – 40,8m2 gulvareal): Parkett på gulv. Malt trepanel og malt strie/tapet på vegger med flis over benker på kjøkkenet. Malt strie/tapet i himling.
Utstyr: Vedovn. Panelovner. røykvarsler.
Kjøkkeninnredningen: Profilerte fronter med integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplater laminat med nedfelt platetopp og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Avtrekk via takmontert avtrekksvifte over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Varmtvannsbereder.
Komfyrvakt.
Porttelefoni.
Teleuttak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 3. etasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

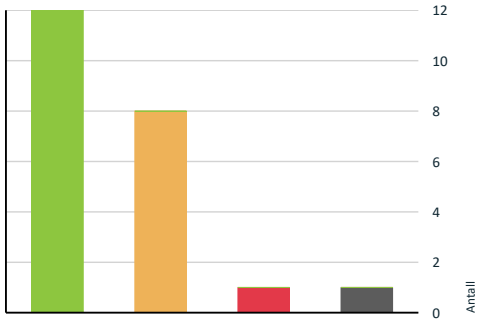
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

- Opprinnelig stue er i dag benyttet som soverom, rommet fremstår som likt, men dør mot opprinnelig spisestue er fjernet/kledd.
- Opprinnelig WC og korridor er innlemmet i dagens entré/gang.
- Opprinnlig kjøkken er flyttet til opprinnelig pikeværelse og deler av opprinnelig soveværelse.
- Opprinnelig soveværelse og deler av spisestue er i dag benyttet som stue i åpen løsning med kjøkken.
- Deler av opprinnelig spisestue er i dag TV-stue/soverom 3.
- Opprinnelig kjøkken er i dag soverom 2 og deler av bad.
- Balkong fremkommer ikke på tegning.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

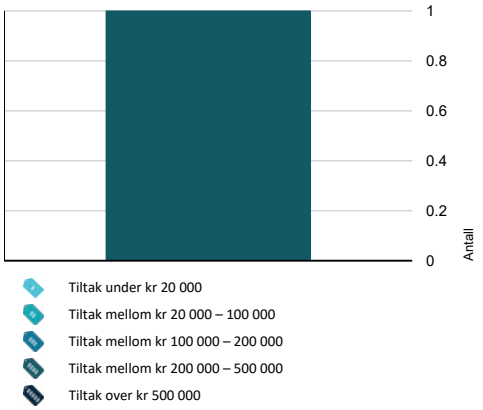
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter den aktuelle boenheten i et sameie med tre enheter, samt bygningsdeler og konstruksjoner som har direkte betydning for boligen og som har vært tilgjengelige for kontroll ved befaringen. Bygningen er oppført i 1915 og er gjennom årene modernisert og ombygget. Vurderingene er derfor basert på en kombinasjon av synlige forhold, tilgjengelige konstruksjoner, enkle funksjonsprøver, stikkmålinger der dette er relevant, fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom, innbygde installasjoner og andre utilgjengelige områder er ikke kontrollert med mindre dette er særskilt beskrevet. Eldre bygninger kan ha konstruksjonsløsninger, materialbruk og utførelser som avviker fra dagens byggemåte. Selv om deler av boligen er oppgradert, vil underliggende konstruksjoner stedvis kunne være vesentlig eldre. Manglende dokumentasjon eller begrenset innsyn innebærer ikke i seg selv at en konstruksjon er feil utført, men medfører økt usikkerhet ved vurderingen.

Felles bygningsdeler som tak, fasader, pipe, grunnmur, drenering, felles rørføringer, trappearealer og øvrige konstruksjoner som betjener flere enheter, er ikke nødvendigvis undersøkt i sin helhet. Slike forhold omtales der de har direkte betydning for boligen eller hvor det er registrert relevante forhold. Fordelingen av vedlikeholds- og utbedringsansvar mellom seksjonseier og sameiet må vurderes opp mot sameiets vedtekter og/eller øvrige avtaler.

Planskisser som følger rapporten er orienterende og viser rominndeling og disponering slik boligen fremstod ved befaringen. Skissene er ikke arbeidstegninger eller detaljmålte bygningstegninger, og dokumenterer ikke at dagens planløsning, rombruk eller utførte bygningsmessige endringer er godkjent av bygningsmyndighetene.
Eventuelle avvik mellom dagens bruk, planskisser og offentlig godkjente tegninger må vurderes særskilt dersom dette er relevant.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i 3. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Eidsvolls gate 14 , 7030 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 207
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har flere forhold som samlet viser vesentlig svekket tilstand. Det er registrert riss og sprekker i flere gulv- og veggfliser, samt slør/mindre riper i servantplatens emalje. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell mellom flis ved terskel og topp slukrist, noe som gir begrenset høyde og avrenningssikkerhet mot sluket. Det mangler synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innbygde toalettsisternen. Videre er det registrert åpne hull etter tidligere veggmonterte innfestinger. Ventilasjonsforholdene er mangelfulle ved at rommet kun har naturlig ventilering via ventil på vegg, samt vindu og at tilluft ikke er etablert. På grunn av våtrommets høye alder, ukjente skjulte utførelse og flere registrerte avvik vurderes våtrommet samlet til TG 3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det foreligger usikkerhet knyttet til alder, undertakets type og tilstand samt den skjulte oppbyggingen under taksteinene. Begrenset tilkomst gjør at takflaten heller ikke er kontrollert i sin helhet. Det er også påvist groing på deler av taktekkingen. Mose og annen vekst kan holde på fuktighet og redusere uttørkingen av taksteinene, og kan over tid bidra til økt frost- og slitasjebelastning. Begroing kan også samle smuss i skjøter og påvirke vannavrenningen lokalt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Takkonstruksjonen har høy alder og fremstår med forventet alderspreg, med stedvise misfarginger og eldre merker. Det er registrert enkelte mørkere partier ved pipe og gjennomføringer som kan være spor etter tidligere fuktpåvirkning eller lekkasjer. Luftingen av lofts- og takkonstruksjonen fremstår også som begrenset. På eldre tak fra denne byggeperioden vil det normalt kunne forekomme naturlige utettheter i konstruksjonen som bidrar til noe luftutskifting, men omfanget av denne luftingen kan ikke verifiseres ved befaringen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er registrert lokale riss og sprekker i murpussen, samt flere områder med avskalling og manglende puss. På enkelte steder, særlig høyt på fasaden mot takutstikk, er underliggende murverk/materiale eksponert. Forholdene viser at pussjiktet stedvis har redusert beskyttende funksjon og har behov for utbedring/vedlikehold. På grunn av bygningens alder og den lukkede innvendige veggoppbyggingen kan eventuell påvirkning i bakenforliggende konstruksjoner ikke vurderes ved visuell kontroll alene.

Utvendig > Vindu - kjøkken Gå til side

Vinduet har høy alder og fremstår med betydelig værslitasje. Det er registrert oppsprukket treverk, slitt overflatebehandling og generell aldersmessig svekkelse av karmer og rammer. Vinduet er i en fase hvor videre funksjon og gjenværende levetid er usikker.

Utvendig > Balkong Gå til side

Det er registrert bom/hulrom under flere gulvfliser samt stedvise åpninger/svikt i fuger, samt trapping mellom fliser. Forholdene er mest fremtredende i området foran balkongdøren. Bom indikerer redusert heft mellom flis og underlag og kan medføre videre løsning av fliser.

HMS: Rekkverket er målt til ca. 82 cm høyde, og åpninger i rekkverket er målt til ca. 12 cm. Rekkverket har dermed lavere høyde og større åpninger enn det som stilles til krav i dagens forskrift.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Deler av vanninstallasjonen har ukjent og antatt høy alder. Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer eller funksjonsavvik på de tilgjengelige delene, gir alder og manglende innsyn i skjulte rørføringer økt usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Berederen har høy alder og er i en fase hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Begrenset tilkomst gjør det samtidig vanskelig å kontrollere hele tanken og alle tilkoblinger visuelt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

De utvendige vann- og avløpsledningene har høy eller usikker alder, samtidig som de ligger skjult i grunnen og ikke kan kontrolleres direkte. Materialtype, skjøter, fallforhold og faktisk teknisk tilstand kan derfor ikke verifiseres. Alder og begrenset undersøkelsesmulighet gir økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Forholdet gir retning mot TG 2.

Eidsvolls gate 14 , 7030 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 207
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 3. ETASJE

Byggeår
1915

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er oppført i 1915 og er gjennom årene modernisert og oppgradert både utvendig og innvendig. Til tross for utførte tiltak må det, ut fra bygningens alder, påregnes jevnlig og til dels økt vedlikehold av både bygningskonstruksjoner og tekniske installasjoner. Selv om overflater, innredninger og enkelte bygningsdeler er fornyet, består deler av den underliggende konstruksjonen fortsatt av eldre materialer og løsninger. Slike konstruksjoner kan ha skjulte forhold, aldersrelatert slitasje eller behov for tiltak som ikke nødvendigvis er synlige ved en ordinær befaring.

Det anbefales derfor løpende oppfølging av blant annet tak, beslag, fasader, vinduer, våtrom, rørinstallasjoner, elektrisk anlegg og øvrige konstruksjoner som er utsatt for vær, fukt eller normal aldring. Eventuelle endringer som sprekker, misfarging, lekkasjespor, lukt, bevegelser eller redusert funksjon bør undersøkes nærmere når de oppstår.

Kjøper må samlet sett påregne et normalt til dels økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere bebyggelse, og bør ta høyde for både løpende vedlikehold og fremtidige utskiftinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein lagt på lekter over undertak av ukjent type og utførelse. Alder på taktekking, undertak og tilhørende oppbygging er ikke kjent eller videre dokumentert.

På grunn av sikkerhetsmessige forhold er takflaten ikke kontrollert ved ferdsel på taket. Tekkingen er vurdert fra takvindu på badet og fra bakkenivå. Kontrollen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Det er registrert stedvis mose-/algevekst på betongtaksteinene, særlig i skjøter og nedre deler av steinene. Taksteinene fremstår ellers med normal vær- og alderspåvirkning ut fra de områdene som var synlige. Det er ikke registrert tydelige omfattende brudd eller større forskyvninger på de delene som kunne vurderes fra kontrollpunktene.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger usikkerhet knyttet til alder, undertakets type og tilstand samt den skjulte oppbyggingen under taksteinene. Begrenset tilkomst gjør at takflaten heller ikke er kontrollert i sin helhet. Det er også påvist groing på deler av taktekkingen. Mose og annen vekst kan holde på fuktighet og redusere uttørkingen av taksteinene, og kan over tid bidra til økt frost- og slitasjebelastning. Begroing kan også samle smuss i skjøter og påvirke vannavrenningen lokalt.

Konsekvens/tiltak
• Ukjent alder og manglende kontroll av undertaket gir økt usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid. Eventuelle svakheter i undertak, lekter, innfestinger eller overganger kan utvikle seg uten å være synlige fra utsiden. Ved videre utvikling av mosevekst kan vann ledes langsommere bort fra takflaten, og taksteinene kan bli mer utsatt for fukt- og frostpåvirkning. Dersom takstein sprekker, forskyves eller undertaket er svekket, kan det oppstå vanninntrenging til underliggende konstruksjoner.

Takflaten bør kontrolleres nærmere når dette kan utføres på en sikker og forsvarlig måte. Kontrollen bør omfatte takstein, møne-/randsoner, innfestinger, gjennomføringer, beslag, overganger og synlige deler av undertaket der dette er mulig. Mose og annen begroing bør fjernes skånsomt, og takflaten bør rengjøres etter metode som er egnet for betongtakstein. Høytrykksspyling eller annen behandling som kan skade overflaten bør unngås dersom dette ikke er anbefalt for aktuell takstein.

Siden boligen har tre enheter, bør forholdet meldes til øvrige seksjonseiere og inngå i videre vedlikeholdsplanlegging.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag utført i foliert/lakkert metall. Takrenner og nedløpsrør er opplyst utbedret eller skiftet av innleide håndverkere i 2019. Selger opplyser videre at innleid blikkenslager utførte arbeider på beslag og etablerte ny takrenne utenfor stuevinduene i 2020. Ny

pipehatt ble etablert i forbindelse med en mindre taklekkasje tidlig i selgers eiertid.

Synlige og tilgjengelige deler av renner, nedløp og beslag er vurdert ved befaringen. Skjulte tilslutninger og detaljer under taktekking er ikke direkte kontrollert. Takrenner og nedløp bør rengjøres jevnlig og holdes fri for løv, mose og annet som kan hindre vannavrenningen. Beslag, skjøter, innfestinger og overganger bør kontrolleres med tanke på korrosjon, åpninger eller lekkasjespor. Området ved pipehatt og øvrige tidligere utbedrede detaljer bør følges spesielt med tanke på nye tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet fremstår som et eldre, i hovedsak uinnredet loft (bodarealer) med takkonstruksjon i tre fra byggeår. Taket er bygget opp med sperrer/åser og synlig taktro i treverk. Konstruksjonen er i stor grad åpen og tilgjengelig for visuell kontroll fra loftsrommet. Loftet benyttes til lagring, og deler av konstruksjonen er derfor mindre oversiktlig og ikke fullt tilgjengelig for kontroll av alle flater.

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonen har høy alder og fremstår med forventet alderspreg, med stedvise misfarginger og eldre merker. Det er registrert enkelte mørkere partier ved pipe og gjennomføringer som kan være spor etter tidligere fuktpåvirkning eller lekkasjer. Luftingen av lofts- og takkonstruksjonen fremstår også som begrenset. På eldre tak fra denne byggeperioden vil det normalt kunne forekomme naturlige utettheter i konstruksjonen som bidrar til noe luftutskifting, men omfanget av denne luftingen kan ikke verifiseres ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Stikkmåling i tilgjengelig treverk viste lave fuktverdier i det kontrollerte målepunktet, og det ble ikke påvist tegn til aktiv fuktpåvirkning der målingen ble utført, men begrenset og lite kontrollert lufting kan gi redusert uttørking av eventuell fukt som tilføres konstruksjonen. Dette kan over tid øke risikoen for kondens, soppvekst og nedbrytning av treverk, særlig ved lekkasjepunkter eller ved økt fuktbelastning fra boligen, men de registrerte misfargingene dokumenterer ikke at det foreligger en aktiv skade i dag.

Loftet bør holdes under jevnlig oppsyn, særlig ved pipe, takvindu, gjennomføringer og andre områder hvor lekkasjer tidligere kan ha oppstått. Ved nye misfarginger, lukt, drypp, økende fuktverdier eller andre tegn til fukt bør forholdet undersøkes nærmere. Ved fremtidig rehabilitering av taket bør lufting og fuktsikring vurderes som en del av den samlede takoppbyggingen. Eksisterende naturlige luftveier og utettheter bør ikke tettes uten at konsekvensene for ventilasjon og uttørking er vurdert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget har yttervegger fra byggeåret, oppført i teglstein og utvendig pusset med murpuss. Innvendig er veggene utlektet, isolert og kledd med plater og panel. Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og oppbygging og tilstand i skjulte deler kan derfor ikke kontrolleres direkte. Det er ukjent i hvilket omfang fasadene har vært vedlikeholdt eller rehabilitert de senere årene.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokale riss og sprekker i murpussen, samt flere områder med avskalling og manglende puss. På enkelte steder, særlig høyt på fasaden mot takutstikk, er underliggende murverk/materiale eksponert. Forholdene viser at pussjiktet stedvis har redusert beskyttende funksjon og har behov for utbedring/vedlikehold. På grunn av bygningens alder og den lukkede innvendige veggoppbyggingen kan eventuell påvirkning i bakenforliggende konstruksjoner ikke vurderes ved visuell kontroll alene.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og manglende puss kan gi økt vanninntrenging i fasaden. Ved gjentatt fukt- og frostbelastning kan dette føre til videre avskalling, oppsprekking og nedbrytning av puss og murverk. Dersom fukt trenger videre inn i veggkonstruksjonen, kan også skjulte materialer bli påvirket.

Fasadene bør undersøkes nærmere og skadede pussområder repareres. Løs puss bør fjernes, underlaget kontrolleres og nødvendige pussreparasjoner utføres med materialer tilpasset eksisterende fasade. Samtidig bør sprekker og overganger mot takutstikk og andre utsatte detaljer vurderes med tanke på årsak og vannbelastning.

Dersom fasaden hører under felles vedlikeholdsansvar, bør forholdet meldes til øvrige seksjonseiere og inngå i videre vedlikeholdsplanlegging.

TG 1 Vinduer, balkongdør og takvindu

Beskrivelse

Boligen har vinduer og balkongdør med malte trekarmer og rammer samt isolerglass. Vinduene er i hovedsak datert 2009. Vindu på soverom 2 er datert

Eidsvolls gate 14 , 7030 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 207
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

2020, og takvindu på bad er opplyst skiftet i 2018.

Takvinduer er generelt mer utsatt for værbelastning enn vertikale vinduer, blant annet på grunn av direkte påvirkning fra nedbør, snø og vannavrenning. Takvinduet bør derfor holdes under jevnlig oppsyn, særlig med tanke på tetninger, beslag, overganger mot taktekking, kondens og eventuelle lekkasjespor Karmer, rammer, beslag, hengsler og tetningslister bør vedlikeholdes og justeres ved behov. For takvinduet anbefales særlig jevnlig kontroll av utvendige beslag og overganger mot takflaten, samt oppmerksomhet på misfarging, fuktmerker eller annen endring rundt vinduet.

TG 2 Vindu - kjøkken

Beskrivelse

Kjøkkenet har vindu med malte trekarmer og rammer, 2-lags glass samt utvendig enkeltglass, datert 1985.

Vurdering av avvik:
• Vinduet har høy alder og fremstår med betydelig værslitasje. Det er registrert oppsprukket treverk, slitt overflatebehandling og generell aldersmessig svekkelse av karmer og rammer. Vinduet er i en fase hvor videre funksjon og gjenværende levetid er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Oppsprukket og værslitt treverk har redusert motstand mot fuktpåvirkning og kan over tid utvikle råte og ytterligere nedbrytning. Høy alder gir også økt risiko for svekkede tetninger, redusert isolasjonsevne, trekk og punktering av isolerglass. Videre nedbrytning kan gjøre senere reparasjon mindre hensiktsmessig.

Vinduet bør vurderes skiftet. Dersom utskifting ikke gjennomføres på kort sikt, bør treverket rengjøres, skadet overflatebehandling fjernes og utsatte partier vedlikeholdes for å begrense videre fuktopptak og nedbrytning.

TG 1 Entrédører

Beskrivelse

Boligen har to entrédører i profilert utførelse med glassfelt. Dørene er av eldre, ukjent dato og kan være fra byggeåret. Dørene fremstår i en utførelse som er tilpasset bygningens alder og uttrykk. Synlige deler av dørblad, karm, beslag og låsemekanisme er kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsavvik, men dør til hovedtrapp må låses for å være i lukket stilling.

Entrédørene vender mot felles trappeareal. Det er ikke dokumentert om dørene har brannklassifiserte egenskaper eller om det er utført særskilte brannhemmende tiltak i forbindelse med dørkonstruksjonene. Dette må eventuelt avklares gjennom sameiets branntekniske dokumentasjon eller ved særskilt vurdering av fagkyndig. (dette er beskrevet under post for branntekniske forhold).

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Boligen har balkong i mur-/betongkonstruksjon med tilkomst fra TV-stue/soverom 3. Gulvflaten er belagt med limte fliser, og rekkverket er utført i smijern.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom/hulrom under flere gulvfliser samt stedvise åpninger/svikt i fuger, samt trapping mellom fliser. Forholdene er mest fremtredende i området foran balkongdøren. Bom indikerer redusert heft mellom flis og underlag og kan medføre videre løsning av fliser.

HMS: Rekkverket er målt til ca. 82 cm høyde, og åpninger i rekkverket er målt til ca. 12 cm. Rekkverket har dermed lavere høyde og større åpninger enn det som stilles til krav i dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Åpne fuger og redusert heft kan gi økt vanninntrenging under flisene. Ved gjentatt fukt- og frostbelastning kan dette føre til ytterligere løsning, sprekkdannelse og avskalling av fliser og underlag. Området foran balkongdøren er særlig viktig å følge opp fordi vannbelastning her også kan påvirke overgangen mot dør og tilstøtende konstruksjoner.

Flisgulvet bør undersøkes nærmere, og løse fliser, fuger og underlag bør utbedres. Det bør samtidig kontrolleres at vannavrenning og overgangen mot balkongdøren fungerer tilfredsstillende. Ved større omfang av bom eller svekket underlag kan det være mer hensiktsmessig med en samlet rehabilitering av gulvoppbyggingen fremfor punktvise reparasjoner.

HMS: Lav rekkverkshøyde og store åpninger gir redusert fallsikkerhet og økt risiko for fall eller at barn kan komme gjennom åpningene. Rekkverket bør derfor vurderes oppgradert til et høyere sikkerhetsnivå, med tilstrekkelig høyde og mindre åpninger.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater av varierende alder. Overflatene fremstår gjennomgående i god bruksmessig stand.
Det er registrert enkelte mindre hakk, sår, riper, merker og hull etter tidligere innfestinger. Forholdene vurderes som normal bruksslitasje og har estetisk betydning, uten videre grunn for oppfølging eller tiltak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i trebjelkelag. Det er utført enkel nivellering med krysslaser som stikkontroll på kjøkken/stue og i entré. Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell innenfor to meter lokalt i entréen. Videre er det registrert ca. 16 mm høydeforskjell fra kjøkkeninnredningen til skilleveggen mellom stue og TV-stue (6,8 meter).

Høydeforskjellene ligger innenfor akseptert nivå. Skjevhetene kan alikevel være merkbare ved møblering eller ved legging av nye gulvflater. For eldre trebjelkelag må det også påregnes enkelte alders- og bruksmessige skjevheter. Lokal knirk kan også forekomme som følge av konstruksjonstype, materialbevegelser, innfestinger og alder

Ved utvikling av økende skjevheter, merkbar svikt, rystelser eller sprekker bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført i 1915, fra en periode før det ble stilt krav til radonforebyggende tiltak. Det må derfor legges til grunn at bygningen opprinnelig er oppført uten tiltak, med mindre annet kan dokumenteres.

Det er ikke kjent om det tidligere er utført radonmålinger i boligen eller bygningen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på måleresultater eller eventuelle senere radonreduserende tiltak. Manglende radonsperre innebærer ikke i seg selv at det foreligger forhøyede radonverdier. Faktisk radonnivå kan kun avklares gjennom måling. Det anbefales derfor å undersøke om sameiet har tidligere radonmålinger eller dokumentasjon på utførte tiltak. Dersom dette ikke foreligger, kan radonmåling gjennomføres i egnet måleperiode for å dokumentere nivået.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret. Over yttertak er pipen beslått med pipehatt i metall. Pipeløpet ble rehabilitert med innvendig røykrør i stål i 2014, utført av innleide håndverkere i regi av sameiet. Ildsted er plassert i stuen, mens sotluke er etablert i felles kjellerareal og feieluke på loft.

Pipe, røykrør og ildsted er kun kontrollert på visuelt tilgjengelige deler. Pipens innvendige tilstand og trekkforhold er ikke nærmere undersøkt som del av befaringen.

Det er registrert et mindre riss i overflaten på én av de ildfaste steinene inne i ildstedet. Risset fremstår ikke som gjennomgående og vurderes foreløpig å være av begrenset betydning.

Pipe og ildsted bør holdes under jevnlig oppsyn. Det anbefales særlig kontroll av ildfaste steiner, synlige tilslutninger, tilliggende murverk, pipehatt og beslag. Risset i ildfast stein bør følges med på, og steinen bør skiftes dersom risset utvikler seg, blir gjennomgående eller steinen løsner.

Feiing og tilsyn fra brann- og feiervesen bør følges opp i henhold til gjeldende intervaller og eventuelle anbefalinger. Forhold som gjelder selve pipeløpet og felles konstruksjoner bør ved behov avklares og følges opp gjennom sameiet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Eidsvolls gate 14 , 7030 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 207
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Boligen har innvendige dører med malte trekarmer og profilerte dørblader. Dørene er av eldre, ukjent dato og kan være fra byggeår. Synlige og tilgjengelige deler av dørblad, karmer, hengsler og beslag er kontrollert ved befaringen.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det foreligger heller ingen kjente opplysninger som tilsier at boligen har hatt problemer med slike forhold.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter på tilgjengelige og undersøkte områder. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke kontrollert. Leiligheten bør holdes under normalt oppsyn, særlig i områder med risiko for fukt, redusert ventilasjon eller konstruksjoner nær terreng. Tegn som gnagemerker, ekskrementer, boremel, lukt, misfarging eller annen unormal aktivitet bør undersøkes nærmere dersom dette oppstår.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv over gulvvarme, flislagte veggflater og malte plater i himlingen. Rommet er av høy alder, og det foreligger ikke dokumentasjon som verifiserer oppbygging eller utførelse av skjulte konstruksjoner, herunder tettesjikt og øvrige våtromsdetaljer.

Rommet er innredet med veggmontert toalett med innbygget sisterne, veggmontert servantinnredning med plane fronter, helstøpt servantplate og ettgreps blandebatteri. Det er etablert badekar med veggmontert termostatstyrt blandebatteri og dusjgarnityr, samt veggmontert speil og belysning. Badet har også opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk via klaffventil i yttervegg. Det er ikke etablert egen tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har flere forhold som samlet viser vesentlig svekket tilstand. Det er registrert riss og sprekker i flere gulv- og veggfliser, samt slør/mindre riper i servantplatens emalje. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell mellom flis ved terskel og topp slukrist, noe som gir begrenset høyde og avrenningssikkerhet mot sluket. Det mangler synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innbygde toalettsisternen. Videre er det registrert åpne hull etter tidligere veggmonterte innfestinger. Ventilasjonsforholdene er mangelfulle ved at rommet kun har naturlig ventilering via ventil på vegg, samt vindu og at tilluft ikke er etablert. På grunn av våtrommets høye alder, ukjente skjulte utførelse og flere registrerte avvik vurderes våtrommet samlet til TG 3.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i fliser og åpne innfestingshull kan gi økt vann- og fuktbelastning på underliggende konstruksjoner dersom tettesjiktet er svekket eller mangelfullt utført. Begrenset fall/høydeforskjell mot sluk kan medføre langsommere avrenning og større risiko for at vann sprer seg til øvrige deler av gulvet eller til tilstøtende arealer. Mangelfull avtrekk eller ventilasjon kan gi høyere luftfuktighet og redusert uttørking etter bruk, noe som over tid øker risikoen for kondens, misfarging, soppvekst og fuktbelastning. Manglende synliggjøring av lekkasjevann fra sisternen innebærer at en eventuell lekkasje kan utvikle seg skjult før den blir oppdaget.

På grunn av alder, ukjent oppbygging og kombinasjonen av flere avvik anbefales det å planlegge en helhetlig rehabilitering av våtrommet, fremfor å basere videre bruk på enkeltstående lokale reparasjoner eller tiltak. Ved rehabilitering bør gulvoppbygging, fall, sluk, tettesjikt, gjennomføringer, sisterne og ventilasjon vurderes og fornyes som en samlet løsning. Ventilasjonen bør etableres med avtrekksvifte og tilfredsstillende tilluft. Inntil rehabilitering gjennomføres bør våtrommet holdes under tett oppsyn, og sprekker, åpne hull og øvrige utsatte områder bør følges spesielt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Muligheten for hulltaking er svært begrenset da tilliggende vegg er oppført som massiv trekonstruksjon, noe som gjør inngrep vanskelig å gjennomføre på en sikker og hensiktsmessig måte. I tillegg ligger hoveddelen av våtsonene mot felles trappeareal, hvor destruktive inngrep ikke kan utføres. Det er i stedet gjennomført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige flater i våtrommet, med nedre del av vegg ved dør som referansepunkt. Det ble ikke registrert unormale utslag eller andre synlige tegn til unormal fuktpåvirkning ved kontrollen. Tilstanden i skjulte konstruksjoner kan likevel ikke verifiseres fullt ut med denne undersøkelsesmetoden.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør tilliggende vegg- og gulvkonstruksjoner undersøkes nærmere når de blir tilgjengelige, slik at eventuell fuktpåvirkning eller andre skjulte forhold kan avklares før ny oppbygging.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra 2005. Rommet har parkett på gulv, malte trepanelflater og malt strie/tapet på veggene, med fliser over benkeområdet. Himlingen har malt strie/tapet. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøle-/fryseskap. Benkeplatene er utført i laminat med nedfelt platetopp og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.

Synlige og tilgjengelige deler av innredning, benkeplater, fronter, hengsler og tilkoblinger er vurdert ved befaringen. Det anbefales at innredning, fuger og overganger rundt vask og benkeplaten holdes under jevnlig oppsyn med tanke på fuktpåvirkning, svelling og slitasje. Hengsler og beslag bør justeres ved behov.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har veggmontert ventilator over kokesonen med avtrekk ført ut i det fri. Avtrekket fungerer som tiltenkt ved enkel funksjonstest.

Fettfilter bør rengjøres jevnlig, og ventilator, avtrekkskanal og utvendig avslutning bør holdes fri for fett, støv og andre avleiringer. Ved redusert sugeevne, unormal støy eller lukt bør anlegget kontrolleres nærmere og eventuelt service utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger i kobber, stedvis med plastkappe. Røropplegget er av ukjent eldre dato. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av installasjonen, og skjulte rørføringer, skjøter og tilkoblinger er ikke kontrollert.

Selger opplyser at det i 2019 ble etablert lokal stoppekran på vanninntaket i oppvaskbenken av innleid rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Deler av vanninstallasjonen har ukjent og antatt høy alder. Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer eller funksjonsavvik på de tilgjengelige delene, gir alder og manglende innsyn i skjulte rørføringer økt usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør og tilkoblinger kan over tid utvikle korrosjon, lekkasje eller annen funksjonssvikt. Ved lekkasje fra skjulte rør kan fuktpåvirkning oppstå før forholdet blir synlig og medføre følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Synlige rør, koblinger og stoppekran bør holdes under jevnlig tilsyn med tanke på lekkasjespor, korrosjon og misfarging. Den lokale stoppekranen bør funksjonstestes med jevne mellomrom. Ved fremtidig oppussing eller når skjulte rør blir tilgjengelige, bør alder og tilstand vurderes nærmere, og eldre deler skiftes ved behov.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Eidsvolls gate 14 , 7030 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 207
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er tilkoblet byggets felles avløpsstamme. Kontrollen ved befaringen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av røropplegget i boligen. Skjulte rørføringer, skjøter og tilkoblinger er ikke kontrollert.

Lokale avløpsrør på kjøkkenet er skiftet i 2005, mens avløpsrør i forbindelse med ny innredning på badet er opplyst fornyet i 2018.

Det er ikke registrert synlige lekkasjespor, unormal lukt eller andre tydelige funksjonsavvik på de tilgjengelige delene ved befaringen. Synlige avløpsrør, vannlåser og tilkoblinger bør alikevel holdes under normalt tilsyn og rengjøres ved behov. Ved treg avrenning, gjentatte tilstoppinger, lekkasjespor eller unormal lukt bør forholdet undersøkes nærmere. Eventuelle tiltak på felles rørstamme bør avklares og følges opp gjennom sameiet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres med elektrisk avtrekksvifte fra kjøkkent. Øvrig lufttilførsel/utskiftning skjer via friskluftsventiler i ytterveggene.

Friskluftsventilene bør som hovedregel holdes åpne gjennom hele året, også vinterstid, for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risikoen for kondens og høy luftfuktighet. Ventiler, vifter, filter og tilgjengelige kanaler bør rengjøres eller støvsuges jevnlig som en del av normalt vedlikehold. Ved redusert luftutskifting, økt kondens eller unormal lukt bør ventilasjonsforholdene kontrolleres nærmere.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsforsyning via bereder på ca. 115 liter, plassert på kneloftet bak kjøkkenet. Berederen er datert 1997. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført til avløp i oppvaskbenken.

Plasseringen på kneloftet gir noe begrenset tilkomst for kontroll av hele berederen og tilhørende koblinger. Ved fremtidig utskifting må det også påregnes at adkomstforholdene kan gjøre demontering mer krevende.

Vurdering av avvik:
• Berederen har høy alder og er i en fase hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Begrenset tilkomst gjør det samtidig vanskelig å kontrollere hele tanken og alle tilkoblinger visuelt.

Konsekvens/tiltak
• Med økende alder øker risikoen for lekkasje, korrosjon og funksjonssvikt. På grunn av plasseringen kan en eventuell lekkasje også være vanskeligere å oppdage tidlig dersom den oppstår på utilgjengelige deler av berederen.

Berederen og synlige koblinger bør kontrolleres jevnlig med tanke på lekkasjespor, korrosjon, misfarging og unormal drypping fra sikkerhetsventilen. På grunn av alder bør fremtidig utskifting planlegges. Ved utskifting bør også plassering og adkomst vurderes, slik at senere service og kontroll blir enklere.

TG 1 Automatisk lekkasjestopper

Beskrivelse

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler og magnetventil er installert i/under kjøkkenbenken. Lekkasjestopperen overvåker området for vann/fukt via sensor. Ved registrert lekkasje eller unormalt fuktnivå sendes signal til magnetventilen, som stenger vanntilførselen og dermed kan begrense omfanget av en eventuell vannskade.

Anlegget bør funksjonstestes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens anvisninger. Sensor, strømforsyning/batteri og magnetventil bør kontrolleres jevnlig.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg hvor store deler av installasjonen er skjult i bygningskonstruksjonene. Sikringsskapet er plassert i gangen og fremstår med automatsikringer med jordfeilbeskyttelse. Måler og hovedsikring er ifølge kursfortegnelsen plassert i kjellerbod.

Selger opplyser i egenerklæringen og har fremvist dokumentasjon på at Ramsøskar Elektro AS etablerte nytt sikringsskap i 2020. Det ble samtidig utført elektriske arbeider på kjøkkenet, blant annet til komfyr, samt etablert stikkontakt i gangen.

Kontrollen ved befaringen er begrenset til visuell vurdering av sikringsskap og synlige deler av installasjonen. Skjulte ledninger, koblingspunkter og øvrige installasjoner inne i konstruksjonene er ikke kontrollert, og det er ikke utført elektrotekniske målinger som del av tilstandsrapporten. Ved varmgang, misfarging, unormal lukt, gjentatte utkoblinger av vern eller annen funksjonssvikt bør anlegget undersøkes av registrert elektrovirksomhet. Dersom det ønskes en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand, kan det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektriker.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslingssystem og håndholdt slukkeapparat.

Brannsikring og branncelleinndeling mellom boenhetene er ikke videre kjent eller dokumentert. Kontrollen ved befaringen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold, og skjulte brannskillende konstruksjoner er ikke undersøkt nærmere. Usikkerheten gjelder særlig etasjeskillet mot underliggende boenhet, samt veggkonstruksjoner og entrédører mot felles trappearealer. Det er derfor ikke mulig å verifisere brannmotstanden eller utførelsen av eventuelle skjulte brannskiller gjennom den ordinære befaringen.

Dersom det ønskes nærmere avklaring av bygningens branncelleinndeling og brannskillende konstruksjoner, anbefales det å innhente eksisterende brannteknisk dokumentasjon fra kommunen. Ved behov kan forholdene vurderes særskilt av egnet brannteknisk fagkyndig.

Røykvarslingssystem og slukkeutstyr bør funksjonskontrolleres og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger og gjeldende rutiner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent innenfor rammene av befaringen. Det er ikke utført grunnundersøkelser eller fremlagt geoteknisk dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Massetyper, bæreevne, dreneringsegenskaper, grunnvannsforhold og eventuell påvirkning fra setninger eller tele kan derfor ikke vurderes nærmere ved ordinær befaring.
Eventuelle forhold i byggegrunnen kan over tid ha betydning for fundamentering, drenering og bygningskonstruksjonene. Dersom det registreres tegn til setninger, bevegelser, sprekkutvikling eller andre forhold som gir mistanke om påvirkning fra grunnen, anbefales nærmere vurdering av geoteknisk eller annen egnet fagkyndig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger mellom bygningen og kommunalt tilknytningspunkt. Ledningene ligger nedgravd og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll ved ordinær befaring. Det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting eller rehabilitering, og ledningene legges derfor til grunn som eldre. Materialtype og nærmere utførelse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• De utvendige vann- og avløpsledningene har høy eller usikker alder, samtidig som de ligger skjult i grunnen og ikke kan kontrolleres direkte. Materialtype, skjøter, fallforhold og faktisk teknisk tilstand kan derfor ikke verifiseres. Alder og begrenset undersøkelsesmulighet gir økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Forholdet gir retning mot TG 2.

Eidsvolls gate 14 , 7030 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 207
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Eldre nedgravde ledninger kan over tid påvirkes av normal materialaldring, setninger og grunnforhold, telebelastning eller andre ytre påvirkninger. Dette kan medføre redusert kapasitet, lekkasje, inntrenging av fremmedvann eller tilstopping. Eventuelle feil kan utvikle seg uten synlige tegn før funksjonssvikt oppstår.

Det anbefales normalt tilsyn med funksjonen og oppmerksomhet på tegn som gjentatte tilstoppinger, treg avrenning, tilbakeslag, redusert vanntrykk eller unormalt vannforbruk. Ved mistanke om avvik bør avløpsledningene undersøkes med kamerainspeksjon, mens vannledningen kan kontrolleres nærmere med egnet lekkasjesøk eller annen fagmessig metode. Ved fremtidige gravearbeider bør ledningenes materiale og tilstand dokumenteres, og behov for utskifting vurderes.

Siden boligen har tre enheter, bør eventuelle endringer meldes til øvrige seksjonseiere og inngå i videre vedlikeholdsplanlegging.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

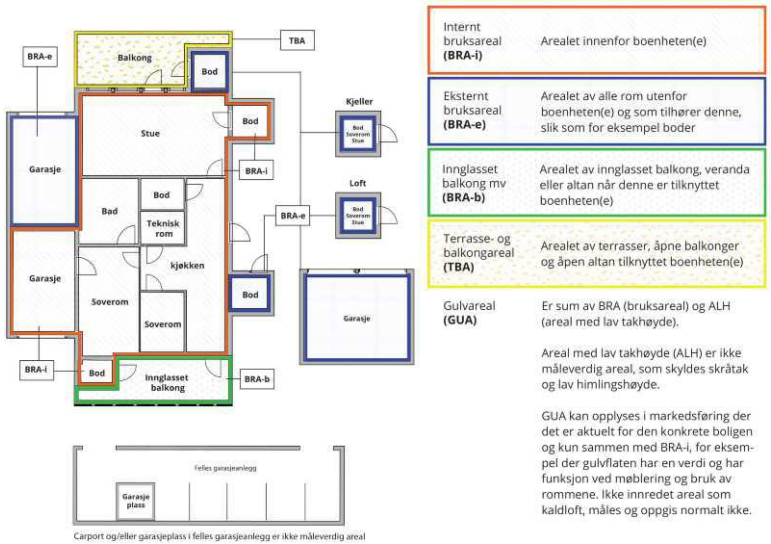
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Eidsvolls gate 14 , 7030 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 207
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet i 3. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	86			86	2
Loftsetasje		3		3	
Kjelleretasje		11		11	
SUM	**86**	**14**			**2**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, bad, stue/kjøkken, tv-stue, 2 soverom		
Loftsetasje		Bod	
Kjelleretasje		2 boder	

Kommentar

Leiligheten disponerer også en bod til på loftet, men denne har takhøyde lavere enn hva som defineres som måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

- Opprinnelig stue er i dag benyttet som soverom, rommet fremstår som likt, men dør mot opprinnelig spisestue er fjernet/kledd.
- Opprinnelig WC og korridor er innlemmet i dagens entré/gang.
- Opprinnlig kjøkken er flyttet til opprinnelig pikeværelse og deler av opprinnelig soveværelse.
- Opprinnelig soveværelse og deler av spisestue er i dag benyttet som stue i åpen løsning med kjøkken.
- Deler av opprinnelig spisestue er i dag TV-stue/soverom 3.
- Opprinnelig kjøkken er i dag soverom 2 og deler av bad.
- Balkong fremkommer ikke på tegning.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Håvard Lund Høyem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	406	207		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eidsvolls gate 14

Hjemmelshaver
Høyem Hege Kristin, Høyem Håvard Lund

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland		Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Eidsvolls gate 14 , 7030 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 207
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	21.09.2026	
3	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Høyem, Hege Kristin
31.08.2026
Signed bankID

Høyem, Håvard Lund
31.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hege Kristin Høyem

Håvard Lund Høyem

Boligen

Eidsvolls Gate 14
7030 Trondheim

5001-406/207/0/3

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Det er en sprekke i flis på gulvet .

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Slawomir Ciszewski

Beskrivelse av arbeidet: På badet er det Skiftet vindu . Det ble satt inn nytt badekar, nye blandere til servant, ny servant, nytt baderomsmøbel , nytt dusjsett i oktober 2018

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

I 2015 ble det satt inn stålrør i pipa.
Det må åpnes slik at man får tilgang til pipemur fra to sider, nå er det kun åpent fra stue .

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ramsøskar elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap, samt el arbeid på kjøkken , bla stikk til komfyr . Samt satt opp stikk kontakt i gangen

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

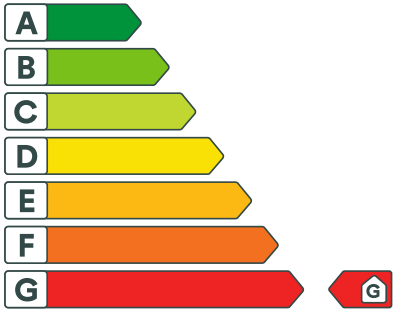
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Eidsvolls gate 14, 7030 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **13.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349505**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182244457**
Gårdsnummer **406**	Bruksnummer **207**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1915**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **450,59**

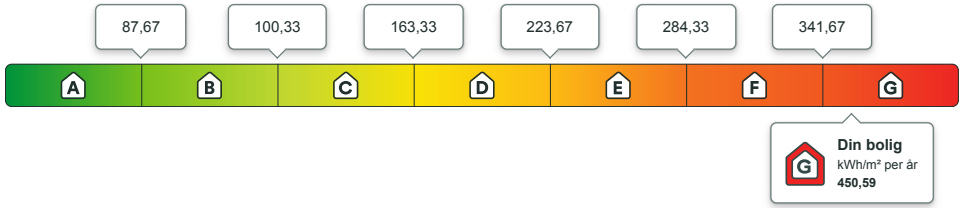
Eidsvolls gate 14, 7030 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at 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
43 125,09	**469,82**

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

Eidsvolls gate 14, 7030 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**

Eidsvolls gate 14, 7030 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

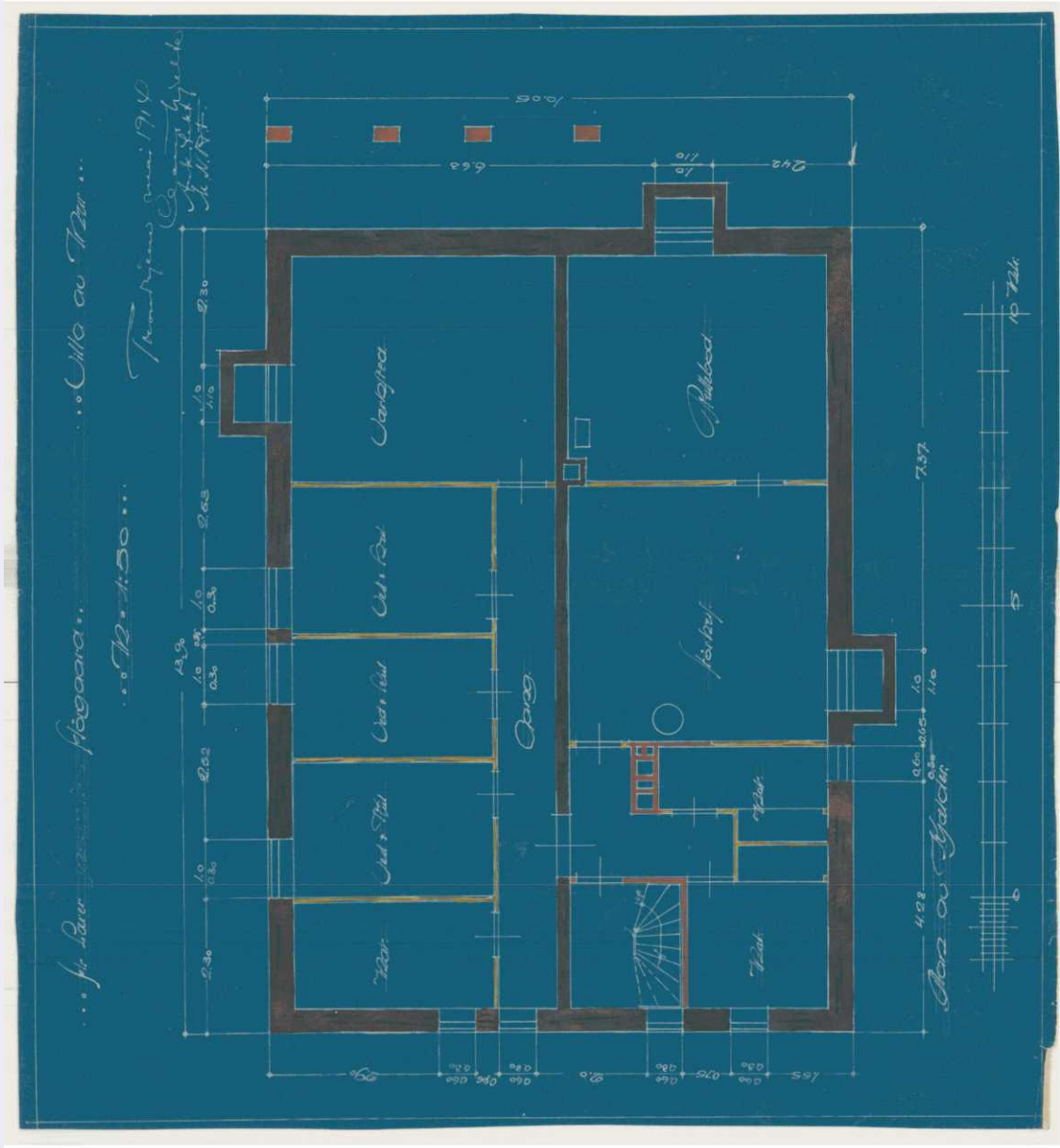
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

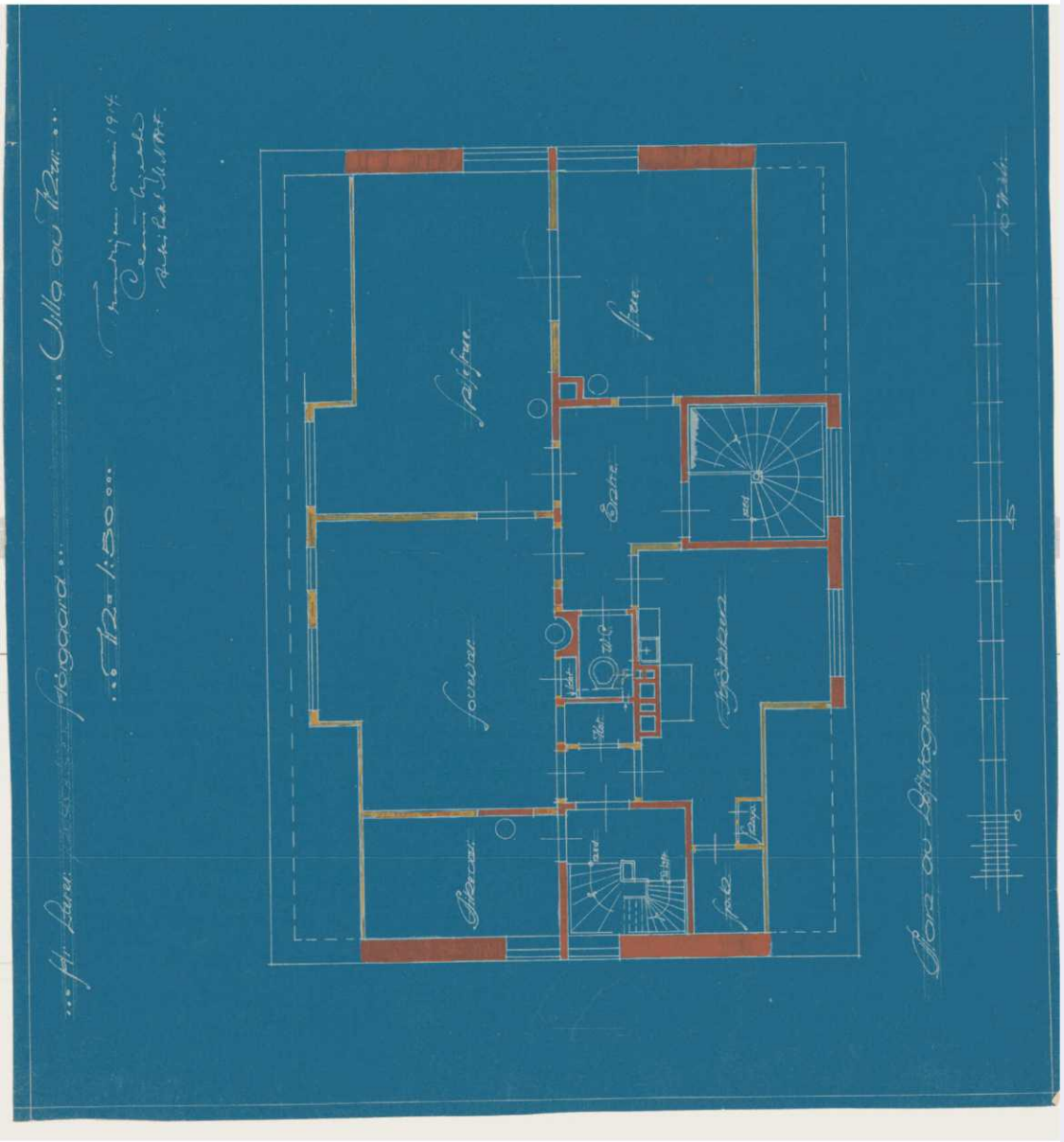
Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

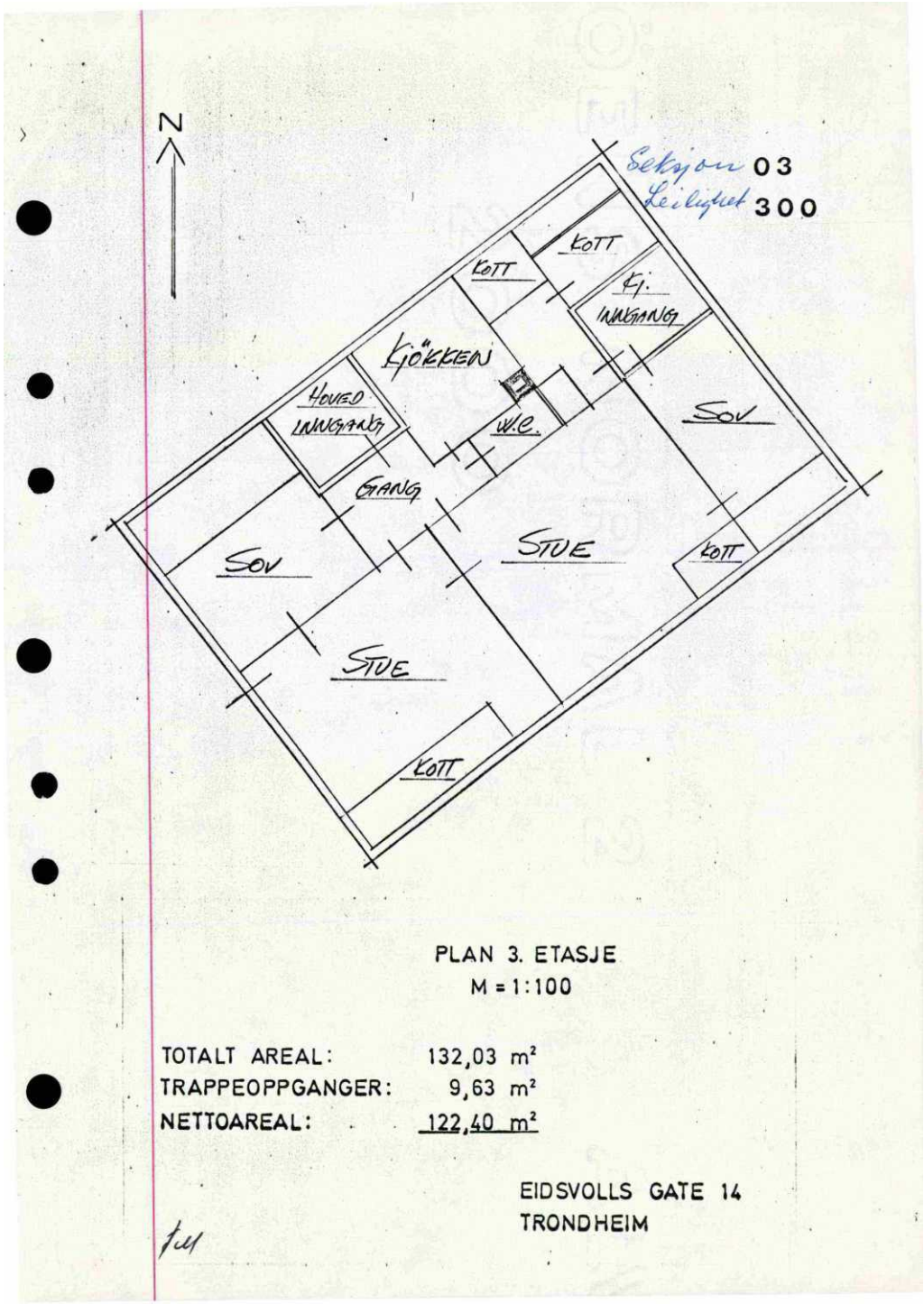
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

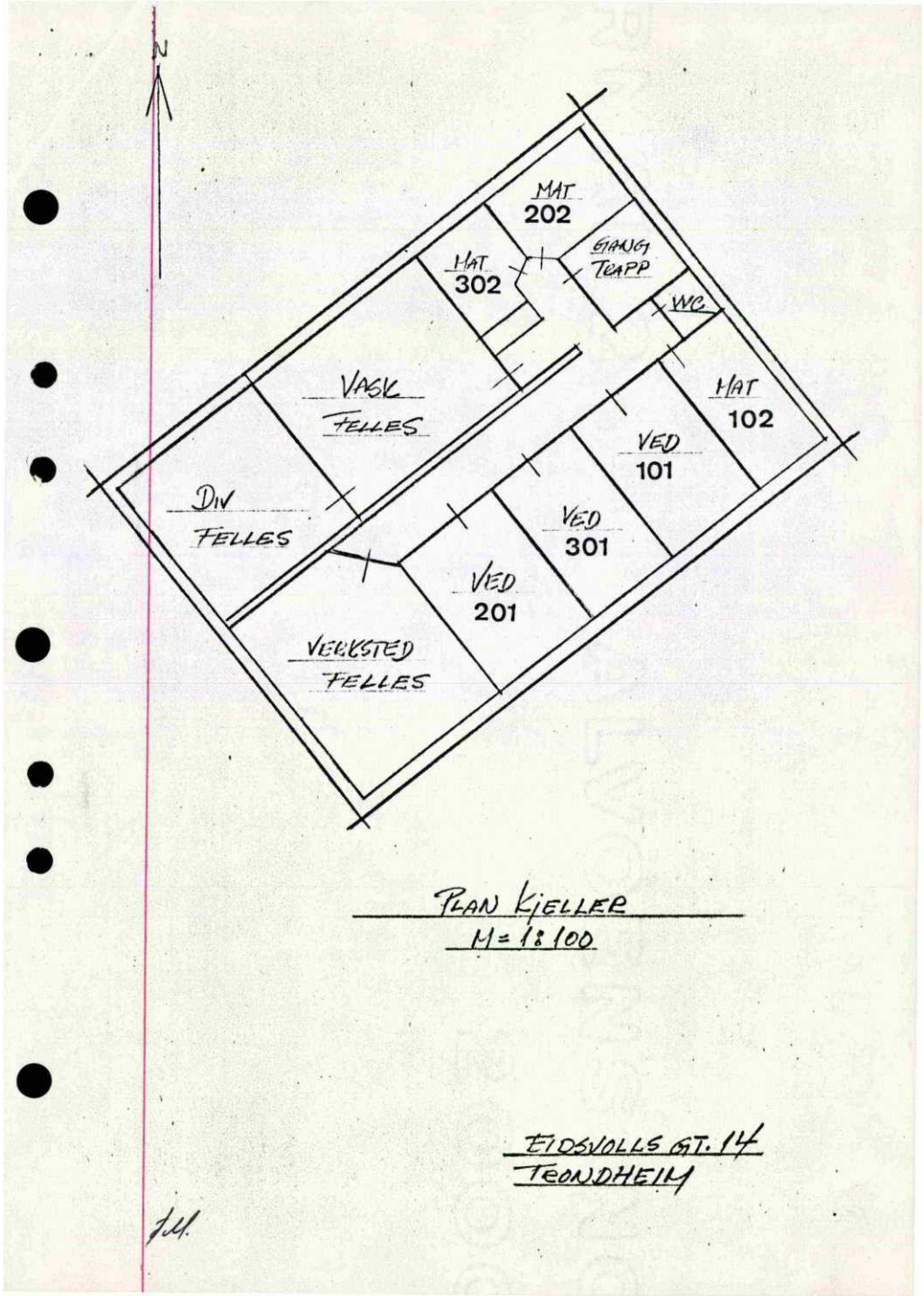
Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.





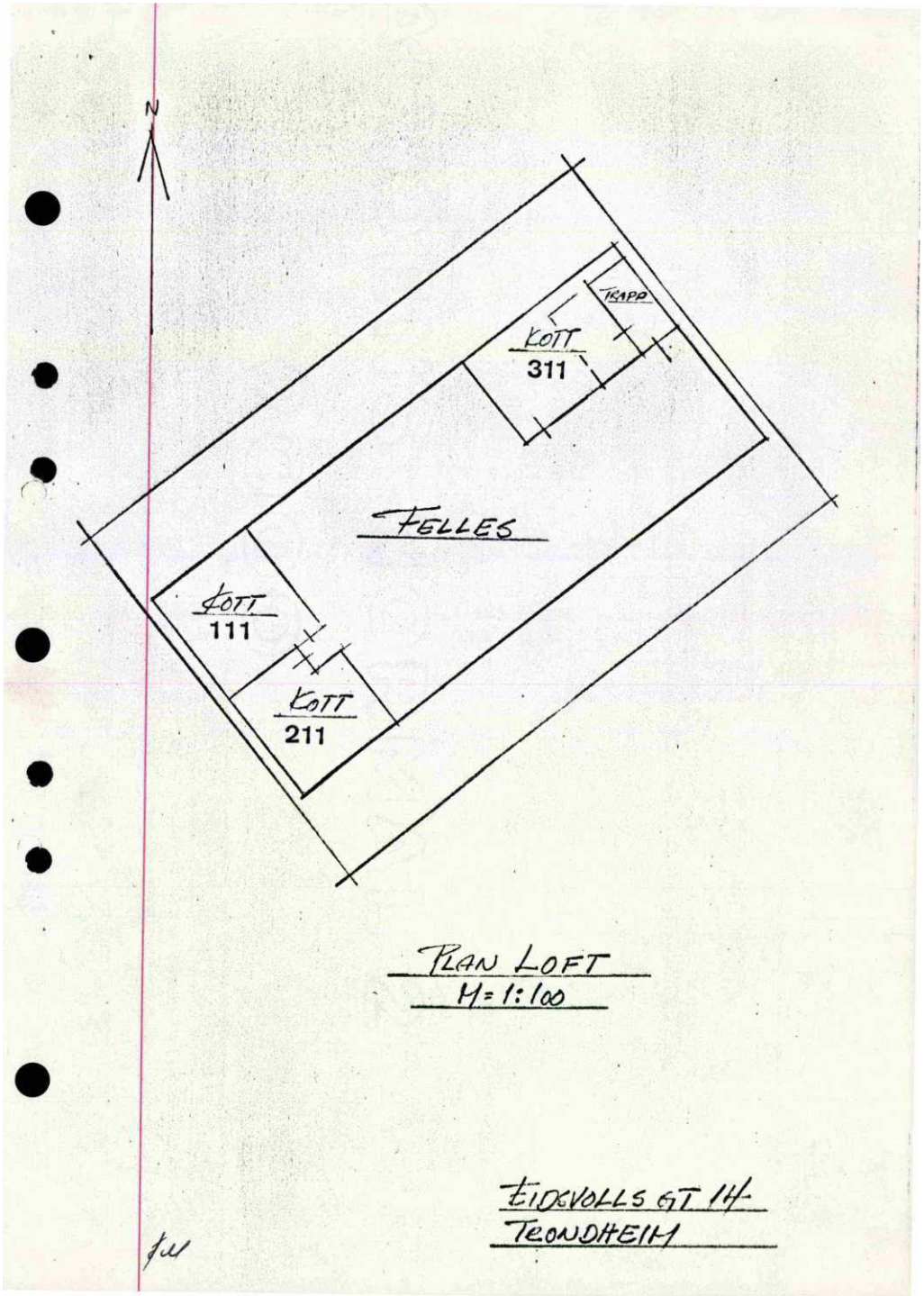

N
Seksjon 03
Leilighet 300
KOTT
KOTT
Kj.
INNGANG
KJØKKEN
HOVED
INNGANG
W.C.
SOV
GANG
SOV
STUE
KOTT
STUE
KOTT
PLAN 3. ETASJE
M = 1:100
TOTALT AREAL: 132,03 m²
TRAPPEOPPGANGER: 9,63 m²
NETTOAREAL: 122,40 m²
EIDSVOLLS GATE 14
TRONDHEIM



PLAN KJELLER
M=1:100

EIDSVOLLS GT. 14
TRONDHEIM

JM.



PLAN LOFT
M=1:100

EIDSVOLLS GT 14
TRONDHEIM

JM

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
EIDSVOLLSGATE 14

Vedtatt i sameiermøte
den.18.2.2014
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eidsvollsgate 14, og har gårdsnummer 406 og bruksnummer 207 i Trondheim kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.6.1975.

Sameiet består av 3 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16.6.1975.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold[2]
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av felles hovedinngangsdør både foran og til baktrapp til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall om det skal avsettes penger til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til dette fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når

styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 2/3 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 1 varamedlemmer.[4] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

[4] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets er ikke underlagt revisjonsplikt, men årsregnskapet legges frem for styret.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

, den 4. mai 1948.

Fr. Signe Hörgård,
Eidsvolls gt. 14,
h e r .

Deres søknad av 20. april d.å. om tillatelse til å sette på to nye vinduer på fasaden mot gårdsplassen på nr. 14, Eidsvolls gt. ble approbert av bygningssjefen den 28. april d.å.

Gunnar Stabell.

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **02.09.2026**

ORDRENR: 9446304

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**406**	**Bnr:**	**207**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**3**
Adresse:	Eidsvolls gate 14, 7030 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1747,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 1600,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 1600,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 1747,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 536,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 536,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 4445,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 1641,00,- i april 2026

BELØP (norske kroner): 1641,00,- i mai 2026

BELØP (norske kroner): 1793,00,- i juni 2026

BELØP (norske kroner): 1641,00,- i juli 2026

BELØP (norske kroner): 1641,00,- i august 2026

SUM (norske kroner): 20568,00

R 344, bystyret 21.03.91 R344

TRONDHEIM KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET OMKRING NEDRE OG ØVRE ALLE PÅ SINGSAKER.

Bestemmelsene er revidert siste gang: 23.10.89.
Dato for bystyrets vedtak: 21.03.91

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er:

- Å bevare den arkitektoniske og kulturhistorisk verneverdige bebyggelse med vegetasjon og gateløp i området.
- Å legge forholdene til rette for at området skal bevares som et godt boligområde med hensyn på trafikk, lekeareal og service.

§ 1. Generelle reguleringsbestemmelser.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av Jonsvannsvegen, Eidsvolds gate, Singsakerbakken, Schives gate, Parkvegen og Lillegårdsbakken.

§ 2. Byggeområder:

2.1. Området reguleres til spesialområde for verneverdige bygninger og anlegg.

2.2. Området forutsettes utnyttet som tidligere til boligformål. Mindre forretninger, kontorer og sosiale formål til betjening av området, kan opprettholdes.

§ 3. Eksisterende bebyggelse.

3.1. Eksisterende trebebyggelse fra før 1945 og murbebyggelse fra før 1920 skal bevares.

3.2. Istandsetting og evt. endringer kan bare godkjennes under forutsetning av at bygningenes målestokk, takform, fasader, dør- og vindusutforming, detaljering og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres til sin opprinnelige utforming. Likeledes skal hovedtrekk i planløsning og konstruksjon bevares der det er mulig.

3.3. Eksisterende bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet. Dersom en bygning brenner, eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal den gjenoppbygges på samme sted og med samme eksteriør som opprinnelig.

Ved gjenoppbygging etter brann kan likevel bygningsrådet dispensere - når særlige arkitektoniske grunner foreligger.

R344

§ 4. Bygninger.

4.1 Nye bygninger med unntak av de som er nevnt i §§ 3.3 og 4.2 tillates ikke oppført.

4.2 Garasjer og mindre uthus tillates oppført dersom de gis en utforming som harmonerer med bygningsmiljøet forøvrig, og plasseres slik at de underordner seg hovedhuset. Disse bør fortrinnsvis trekkes inn på tomten.

§ 5. Fellesbestemmelser.

5.1. Endre utforming av utomhusanlegg, skilt, gatebelysning, trapper og rekkverk, forhager og gjerder skal skje under hensyn til strøkets karakter og forelegges antikvarisk myndighet til vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Større trær innenfor spesialområdet skal bevares og tillates bare felt etter nærmere vurdering av bygningsmyndighetene i samråd med sakkyndige på skjøtsel av trær.

Øvre Allè skal opprettholdes som allè. De som eier trærne i Øvre Allè er ansvarlig for skjøtsel av disse.

5.2. Etter at denne reguleringsplan med bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

5.3. Alle bygningsarbeider nevnt i plan- og bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

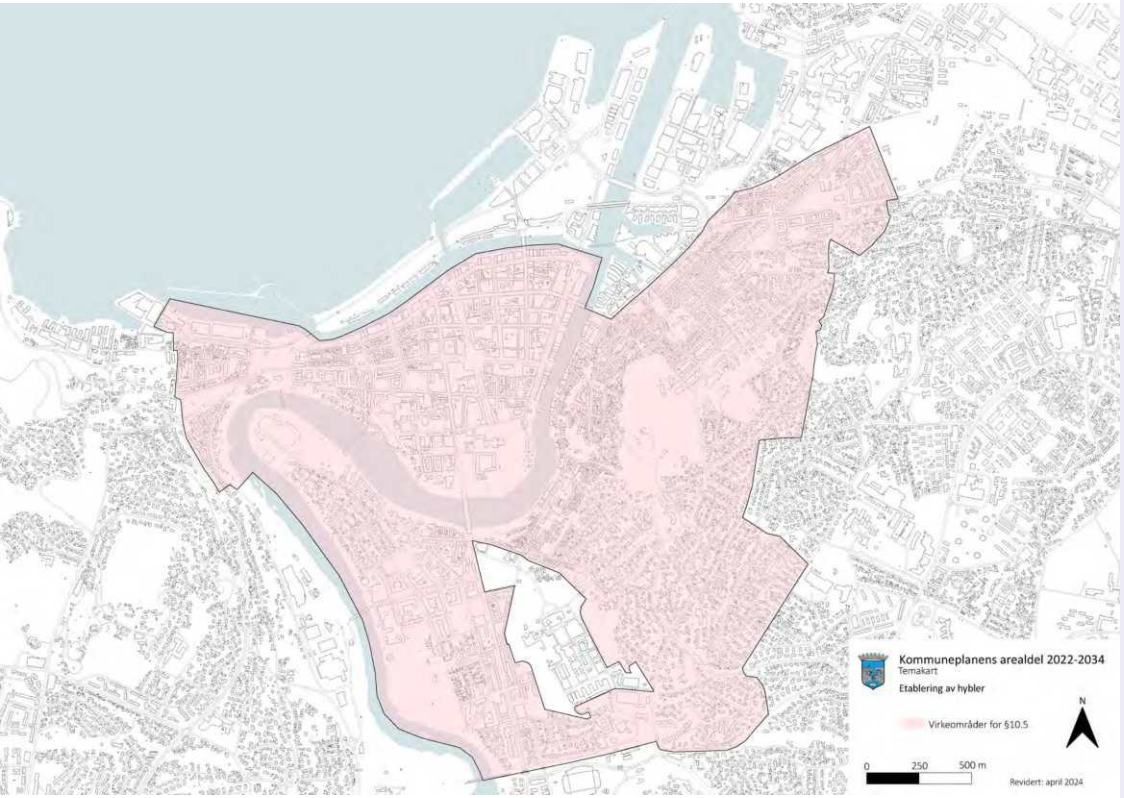
Det henvises forøvrig til §§ 74 og 87.

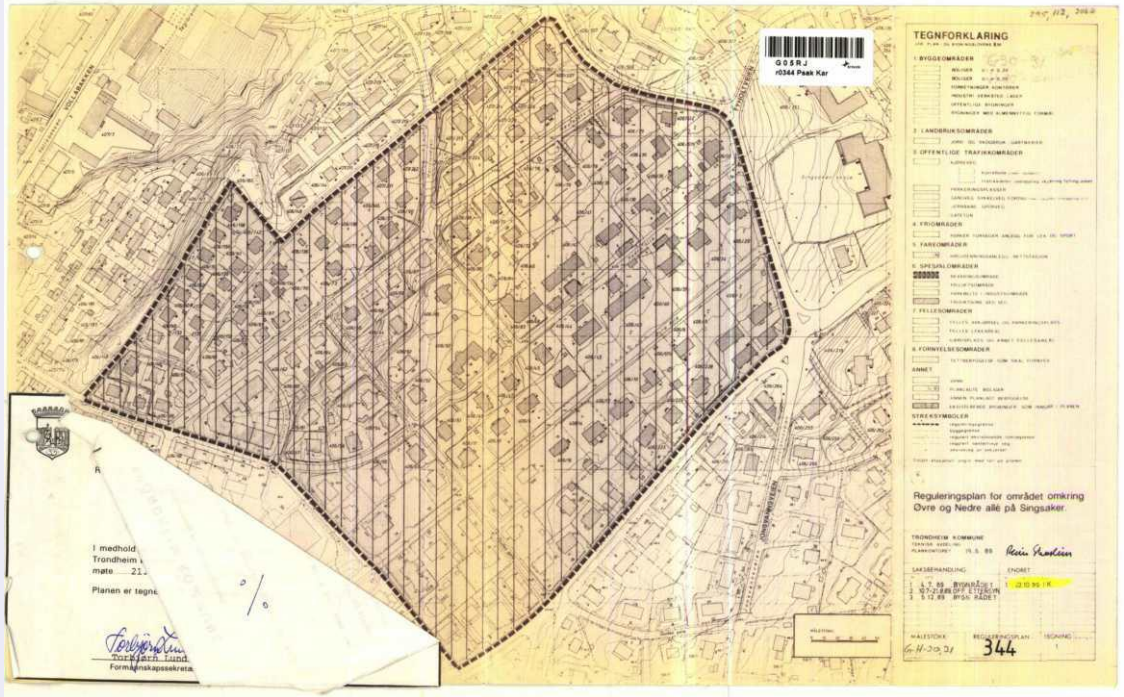
PLANKONTORET 16.10.89

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
21.03.1991 ,sak B nr. 91/1991

ordfører

fellesnemndssekretær


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024


TEGNFORKLARING
Reguleringsplan for området omkring Øvre og Nedre allé på Singsaker
344

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.: T 4668/89

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET OMKRING NEDRE OG ØVRE ALLE PÅ SINGSAKER.

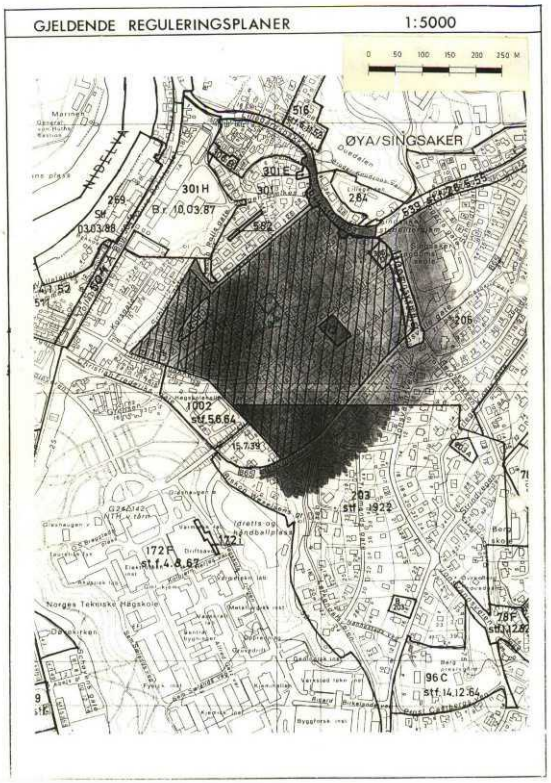
I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 21.03.1991 sak B nr 31/1991 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Marvin Wiseth
Ordfører

Torbjørn Lund
Formannskapssekretær

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1:5000



TRONDHEIM KOMMUNE R344

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR. VEDTAK – TEKST

113 20.03.73
Regulering av barnehage på Nedre Alle 11.

306 d 14.04.87
Godkjent søknad om deling av eiendommen Nedre Alle 2, gnr. 406 bnr. 33. Eier : Marie Mauseth.

644 Stf. 17.07.63
Reguleringsplan for Lillegårdsbakken.

1005 Stf. 18.08.64
Reguleringsplan for Jonsvannsveien på strekningen mellom Lillegårdsbakken og Eidsvoll gt. samt avrunding av gatekryssene
1. Tyholtveien - Kristianstenbakken - Rogerts gt.
2. Eidsvoll gt. - Gudes gt.
3. Øvre Alle - Professorveien - Gudes gt.

295 10.04.31
Regulert åpen plass i parkveien omgjort til byggetomt.

203 1922
Lerkendalveien og Jonsvannsvegen rundt NTH
Aprobert 22.09.22

206 1912
Regulering for de østlige og sydlige bydelen

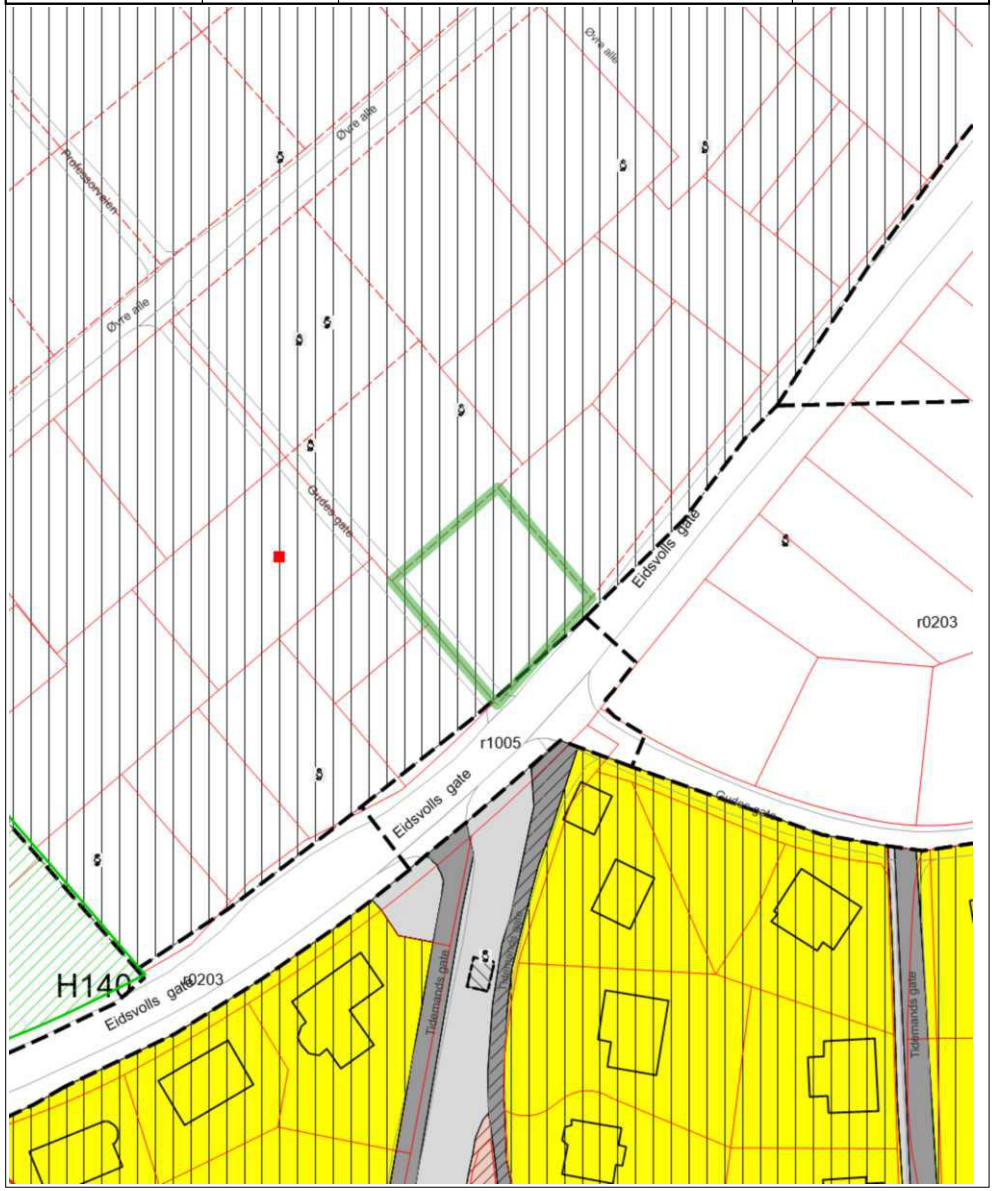
306 ab : Haristeveg. 5.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 207	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Eidsvolls gate 14 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Park

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 207	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Eidsvolls gate 14 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

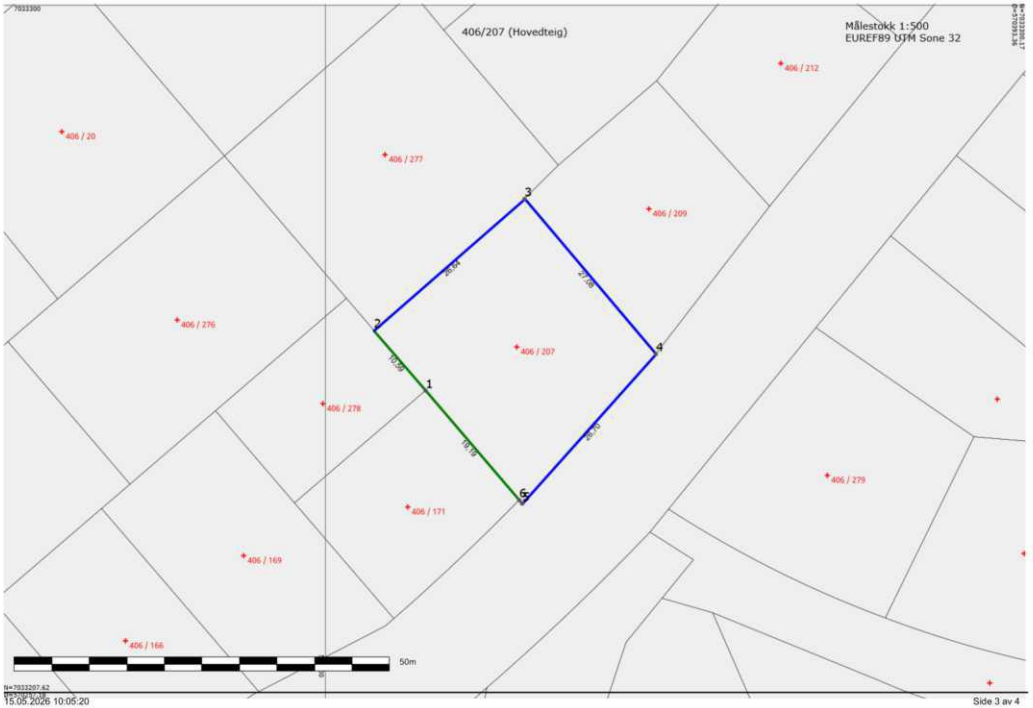
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Festegrunn
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom


Oversiktskart for 406/207
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
406 / 207
100m
15.05.2026 10:05:20
Side 2 av 4


406/207 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
406 / 207
50m
15.05.2026 10:05:20
Side 3 av 4

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 207	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Eidsvolls gate 14 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

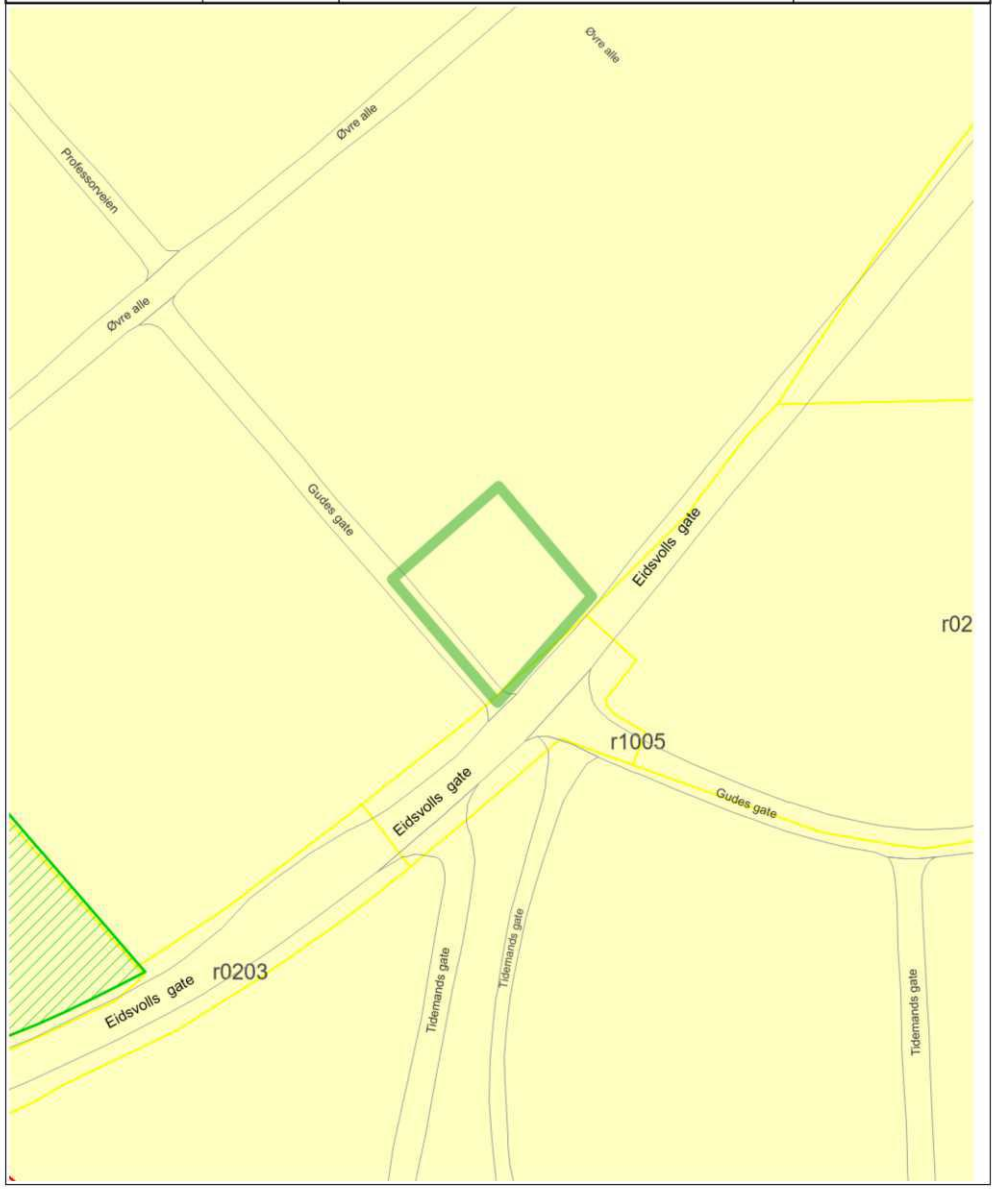
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 207	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Eidsvolls gate 14 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde forslag

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 207	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Eidsvolls gate 14 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34260266 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Eidsvolls gate 14, 7030 Trondheim.
Gnr. 406, Bnr. 207, Snr. 3, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 34260266
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.09.2026

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no