

Velkommen til

Eidsvolls gate 14, 7030 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Eidsvolls gate 14
7030 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 750 000,-
Omkostninger	kr	169 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 919 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 500,-

BRA	106 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1915
Etasje	1. 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. 1, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 750 000,-
Omkostninger	kr	169 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 919 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 931 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 168 750,-

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

Sum omkostninger kr 169 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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

Beløpet på 1.713,- er for april. 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, Rentokil + diverse vedlikehold

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.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av kontaktperson 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: 106 m²
BRA totalt: 106 m²
TBA: 12 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
1. 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:
1. etasje: Entrè, gang, 2 bad, toalettrom, spisestue/kjøkken, stue, 3 soverom og bod.

Eksternt bruksareal:
Kjellerteasje: 2. stk boder.
Loftsetasje: 1 bod.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Entrè (6,2m²):
Heltre gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: porttelefoni.

Gang (6,2m²):
Heltre gulvflate. Malte slette flater og teglstein på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: veggmontert oppheng. Veggmonterte skap. Røykvarsler.

Bad 1 (8,3m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil med belysning. Badekar med termostat blandebatteri som er innbygd med flislagt omramming. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr, samt veggintegrert hylle som er avgrenset med glassdør. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk via veggmontert elektrisk vifte på ytterveggen.

Bad 2 (2,8m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte flater og glassbyggerstein på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmonterte skap som har plane fronter. Veggmontert servantplate i glass med nedfelt skål. Veggmontert 1-greps blandebatteri. Veggmonterte hyller. Veggmontert oppheng. Veggmontert speil. Badekar med veggmontert termostatblandebatteri og dusjgarnityr. Avtrekk via elektrisk vifte på vegg.

Toalettrom (1,0m²):
Flislagt gulvflate over gulvvarme. Malte slette flater, flis, teglstein og murpuss på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servantskål med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk via rist/ventil på vegg.

Spisestue/kjøkken (24,9m²):
Heltre gulvflate. Malte slette flater og murpuss på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: vedovn. Varmepumpe. Panelovn. Utgang til veranda.
Kjøkkeninnredning: plane fronter med integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Benkeplatene er i kompositttstein og heltre. Nedfelt induksjonstopp og kantlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri (uttrekkbar spyler). Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Avtrekk via kullfilterventilator (filter fra Kvik, som filtrerer bedre enn et "vanlig" kullfilter, ifølge selger)..

Stue (16,2m²):
Heltre gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Panelovn.

Soverom 1 (7,4m²):
Heltre gulvflate. Malte slette flater og malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Panelovn.

Soverom 2 (10,5m²):
Heltre gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Panelovn.

Soverom 3 (11,8m²):
Heltre gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Panelovn.

Bod (2,8m²):
Heltre gulvflate. Malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: veggmonterte hyller.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Boligen er en 3-mannsbolig fra 1914. Leiligheten ligger i byggets første 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 T-postvinduer med enkeltglass.

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.

Fastmonterte gjenstander som ikke følger ved kjøp av leiligheten:
- Alle lamper/taklamper (foruten taklampe på det minste badet og lampe i boden)
- Hylle på kjøkken over benkeplaten
- Oppbevaringsmøbler i entreen
- Begge bokhyllene i gangen
- Lav bokhylle med skapdører i gangen
- Fastmonterte bokhyller alle soverom
- "Ivar"-seksjon i boden

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 1kvm. 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
- Varmepumpe
- Vedfyring

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
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
Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som:
Primærbolig: kr 1 214 112,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 856 449,- for 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre 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
Are Naas Kullerud og Lina M Eikebø Ytrehus

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

Seksjonering
Dagboknr.: 8825
Dato: 16.06.1975
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3403 / 10000

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 bl.a.:
- Opprinnelig kjøkken er i dag soverom 1.
- Kjøkkenet er flyttet til daværende spisestue. Rommet er i dag kjøkken/spisestue.
- Opprinnelig pikeværelse, bod og deler av opprinnelig kjøkken (nåværende soverom 1) er i dag blitt til bad 1.
- Dagens gang er i dag innlemmet i opprinnelig stue og værelse.
- Opprinnelig klesbod er i dag innlemmet i dagens gang. Dette er et søknadspliktig tiltak.
- Det er opprettet bod i opprinnelig kjøkkenareal.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Seksjonering:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3403 / 10000

Verandaen er iht. vedlagt seksjonering ikke en del av boligen. Denne fremgår heller ikke av byggegodkjente tegninger. Kjøper vil da ikke få rettsvern ved kjøp av boligen. Det er til info ingen av de andre beboerne som benytter eller har benyttet seg av denne, kun nåværende eiere. Konferer megler ved videre spørsmål.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % 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. 3.200,-
Fotograf kr. 8.500,-
Tilstandsrapport kr. 10.500,-
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 24-06-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

TG2:
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Entrédør
Utvendig - Verandadører
Innvendig - Rom Under Terreng
Innvendig - Innvendige dører
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Varmepumpe
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold - Terrengforhold
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - 1. Etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt
Kjøkken - 1. Etasje - Spisestue/kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkken - 1. Etasje - Spisestue/kjøkken - Avtrekk
Spesialrom - 1. Etasje - Toalettrom - Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.
- Høyde på rekkverk til veranda er under dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ukjent klassifisering og utførelse av brannskille/celleinndeling mellom enhetene i bygget.

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 spisestue er i dag kjøkken/spisestue.
- Opprinnelig pikeværelse, bod og deler av opprinnelig kjøkken er i dag bad.
- Opprinnelig kjøkken er i dag soverom 1.
- Dagens gang er innlemmet i arealene til opprinnelig stue og værelse.
- Opprinnelig klesbod er innlemmet i dagens entré.
- Det er etablert bod i opprinnelig stue.

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 gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Bad og Våtrom AS
Beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt bad med dusjsone, servant, badekar og toalett. Restaurert to originale vinduer.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Bad og Våtrom AS
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av toalettrom med fliser på gulv, varmekabler, flis og gips på vegger. Ny innredning. Vegg med original murvegg bevart

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Bad og Våtrom AS
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av eksisternde bad nr 2. Hevet tak og fjernet eldre belysning, opparbeidet vegg, satt inn avtrekk og ny belsyning

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
I det nye badet (2014) ble det etablert ny menbran og sluk, etablert nytt avløp via kjeller.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Det ble oppdaget en liten lekkasje på loftet. Det ble da gjort befaring og utbedring av blikkeslager. Det foreligger en rapport fra blikkenslager som dokumenterer takets tilstand før ttiltak. Videre ble det det utført oppretting av aktuell skade og videre utbedring av piper og beslag. (se beskrivelse under)

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Mælen Blikk og ventilasjon
Beskrivelse av arbeidet: Inspeksjon tak, nye nedløpsrør, renstakrenner.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Mælen Blikk og ventilasjon
Beskrivelse av arbeidet: Oppdaterte beslag tak rundt piper. Dette inkluderte inntekking av kobbhus (utstikk i 3. etg) med nye beslag i patinert sink, ny heltekking på pipe og nye beslag på vannbord.

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?
- Ja. Alle vinduer i leiligheten er originale, de fleste er fullstendig rehabilitert av fagmann i perioden fra 2013. Enkelte vindusruter har skår i glasset (én rute på verandadør, to ruter innervindu stue og én rute innervindu soverom), som har liten betydning for vinduets funksjon ifølge fagmann. Enkeltglass kan byttes ut til en begrenset kostnad.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Vindusrestaurering AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført full restaurering av vinduer på nytt bad (2stk) og vinduer (2 stk) på begge soverom på østvegg

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Tradisjonsbygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Restaurering av yttervindu på soverom utenfor nytt bad. Reperasjon og oppgradering av verandadør og vindusparti ved verandadør

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Huset er over 100 år gammelt og har skjeve gulv som ikke har skapt noen funksjonelle problemer

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

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Kjeller hadde innredning i ett rom, som ble revet i 2013 fordi takstmann anbefalte at man unnlot å kle vegger og gulv i en kjeller som var av eldre dato og hvor kapillært oppsug fra grunn gir risiko for fukt. Det ble også etablert avfukter som er koblet til avløpet. Kjelleren fungerer tilfredstillende som råkjeller med snekkerbod og som lager
for ved, verktøy og hagemøbler, men blir ikke brukt til lagring av tekstiler eller bøker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Beskrivelse av arbeidet: Innredning i ett rom ble revet (panel på vegger og tregulv) etter råd fra bygningskyndig takstmann. Avfukter ble etablert og koblet til avløp av fagmann, men finner ikke navn på firma.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Midt-Norge VVS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt frem til nytt vann og avløp til nytt kjøkken. Nye rørføringer lagt i kjeller.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Bad og Våtrom AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt frem nytt vann og avløp til nytt bad. Nye rørføringer lagt i
kjeller.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Motor på varmepumpe ble ødelagt.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: AC-senteret
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av motor

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: AC-senteret
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet motor på varmepumpe + flere servicer gjennomført i perioden fra 2013

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: IB Byggevarer AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn Stålrør i pipe. Rehabilitering med PE fleksibelt rør i rustfritt syrefast stål. Rørdiameter 180mm. Tilkobling av ovn og til feieluker.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Murco AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny puss på pipe på kjøkken og innstallasjon av ny Scan vedovn.

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?: 2013
Firmanavn: Elsøk AS
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av sikringsskap, installasjon stikk og lampepunkt med dimmer på stue, ny installasjon på kjøkken. lagt opp til stikk over benk. Egen stikk til aller faste apparat. Lagt opp dimming til 2 stykk dcl punkt ved tak for lampemontasje over kjøkkenøy og benkplate. Montert komfyrvakt.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Fjeldseth AS
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av termostat varmekabler på sekundært bad

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Aalmo AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering dimmer gang

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Aalmo AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av utelampe ved baktrapp

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja. Har prospekt fra 2013 med utfylt egenerklæringsskjema fra tidligere eier. Sameiet har avtale med skadedyrfirma som kommer på regelmessige befaringer og har feller stående på eiendommen som et forebyggende tiltak

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja. Det ble i brev fra 2025 informert om at Trondheim kommune har planer om å utbedre vann- og avløpsledning på nedre singsaker. Som en del av dette er det planlagt av vann- og avløpsledninger i Gudes gt skal oppgarderes. Gudes gt er i det som er omtalt som del 2 av arbeidet som på tidspunktet bevet ble sendt ikke var startet opp og det antas at dette vil ta tid før det blir realisert.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: K.SOLEM SNEKKERI AS
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av 3 stk vinduer i kjeller

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Trondheim dør og vinduer
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av 3 stk vinduer i kjeller

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: BKE Maling og snekkerservice AS, Bad og våtrom
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert felles trappeoppgang. Malt trapp og vegger, samt flislagt gulv ved inngangsdør.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: K.SOLEM SNEKKERI AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør i tråd med originaltegninger av fasaden

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Malersvenneriet AS
Beskrivelse av arbeidet: Restaurert vindu i trappegang

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Komfyrvakt går relativt ofte tom for batteri (anslår 4x pr år)

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

Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

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 24.06.2024
- Tilstandsrapport datert 24.06.2026
- 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



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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.




DEA TRIER MØRCH
24.11.2020-23.01.2021
STHALL TRONDHEIM








DEA TRIER MØRCH
26.11.2020–23.01.2021
KUNSTHALL TRONDHEIM


DEA TRIER MØRCH
Berlin


SOURDOUGH

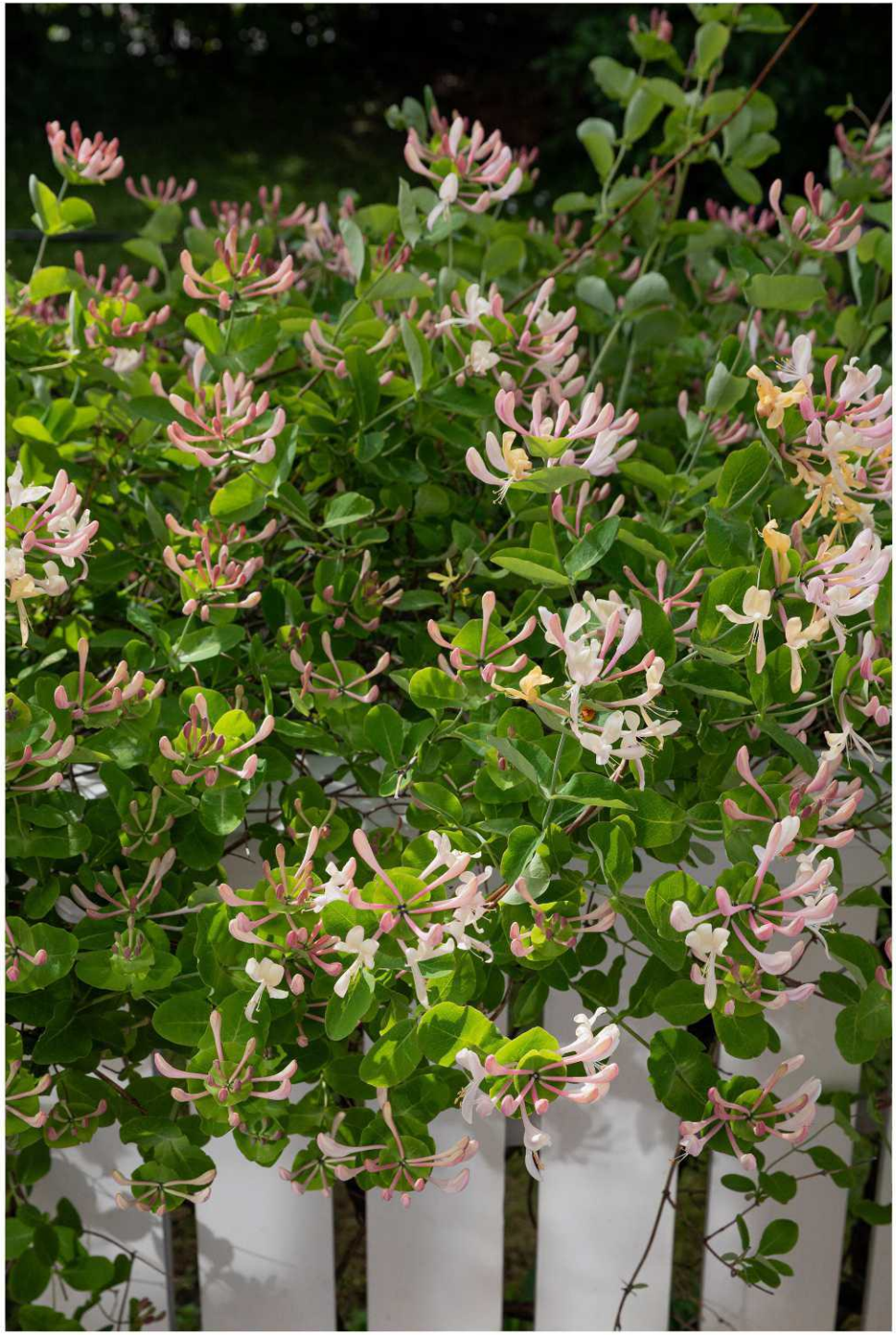























Berlin


LAROUSSE
WORLD OF POEMS

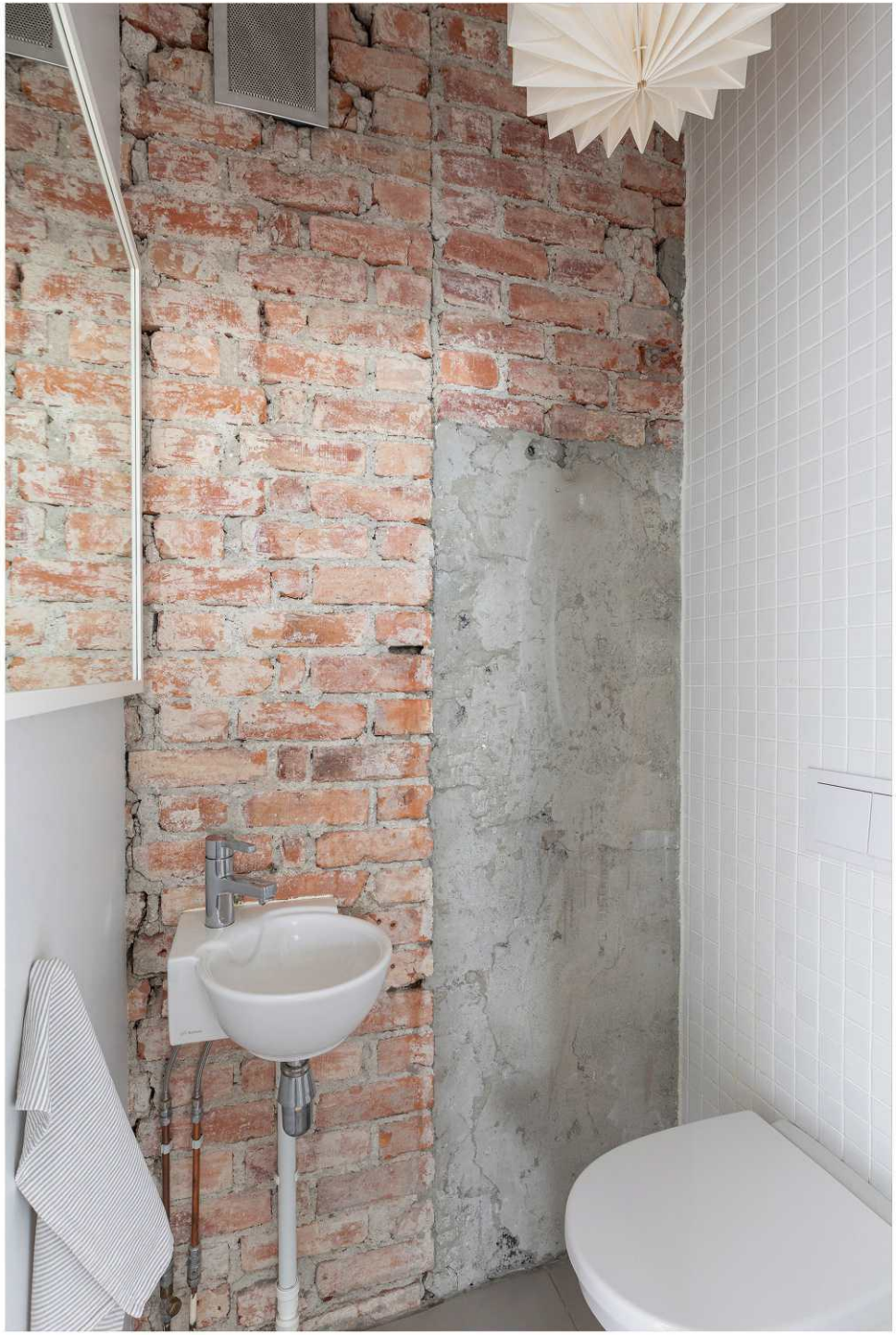





Berlin










BABAR














LES AVENTURES DE
TINTIN
REPORTER DU "PETIT VINGTIEME"
AU PAYS
DES SOVIETS
ENGELSK
BABAR


GEORGIA O'KEEFFE
TO SEE TAKES TIME
APR 9–AUG 12, 2023
MoMA


LES AVENTURES DE
TINTIN
REPORTER DU "PETIT VINGTIEME"
AU PAYS
DES SOVIETS
BABAR
ENGELSK


GEORGIA O'KEEFFE
TO SEE TAKES TIME
APR 9–AUG 12, 2023
MoMA




NINA LYKKE NEI OG ATTER NEI
Sjiraffens hals









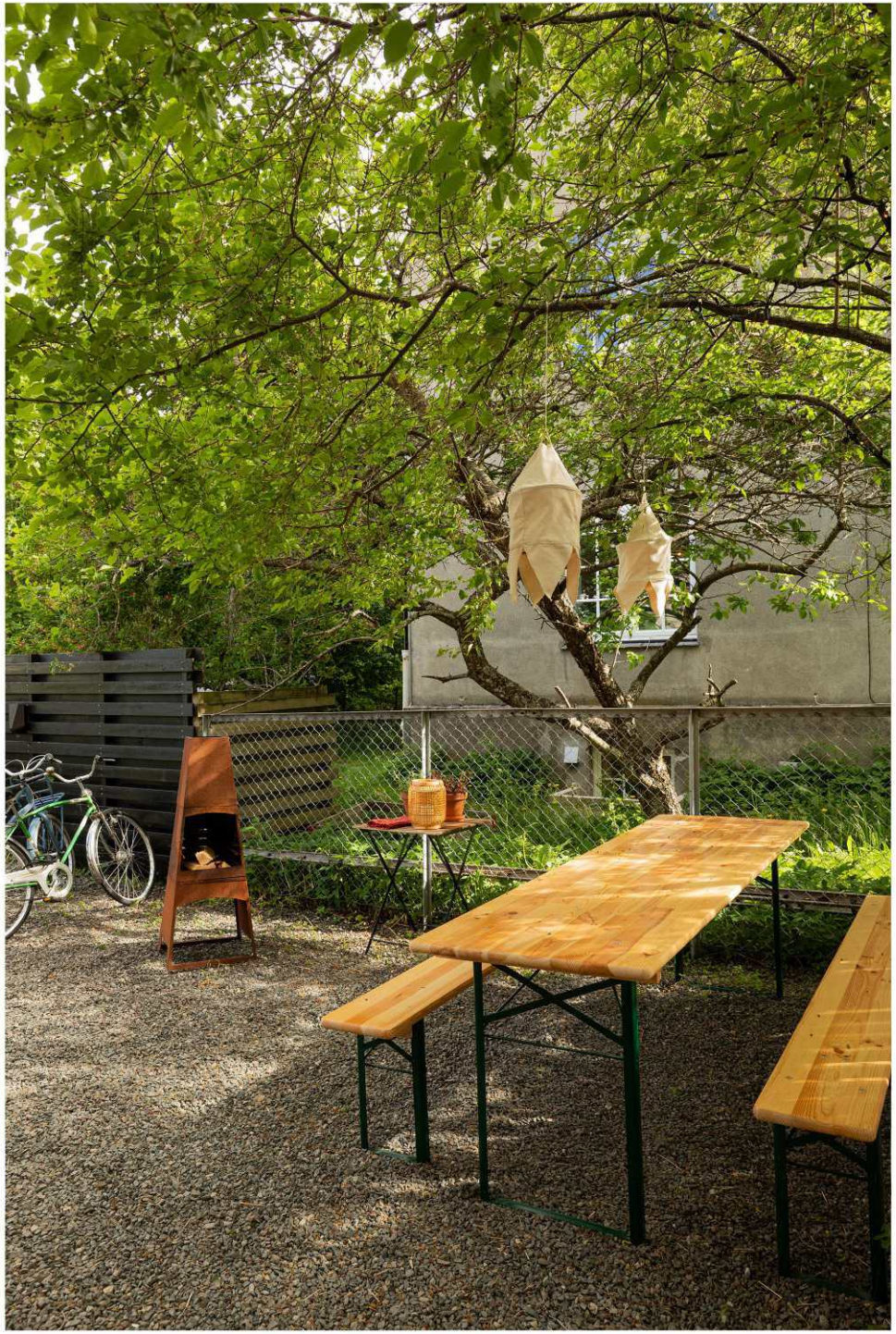

CAPUTO
Ilvetemel





© Ditt Dronefoto / www.dittdronefoto.no


© Ditt Dronefoto / www.dittdronefoto.no










© Ditt Dronefoto / www.dittdronefoto.no

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		31 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

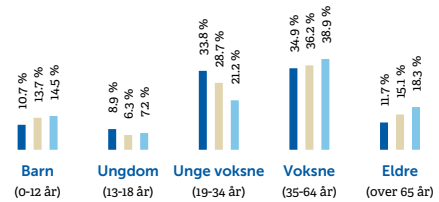
KVALITET PÅ SKOLENE

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)	28 barn	6 min / 0.5 km
Kristiansten barnehage (1-5 år)	75 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

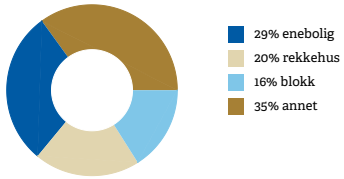
VEDLIKEHOLD HAGER

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

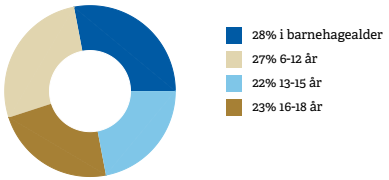
BOLIGMASSE



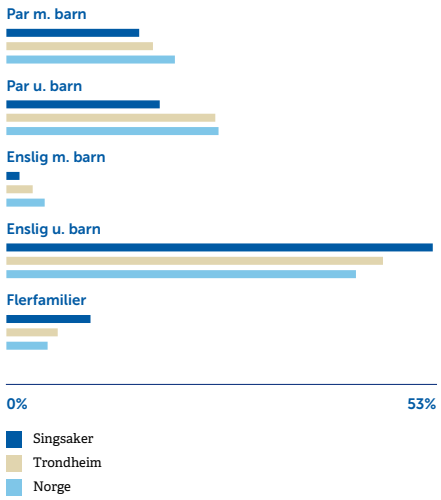
VARER/TJENESTER

Mercursenteret	18 min
Sykehusapoteket i Trondheim	14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



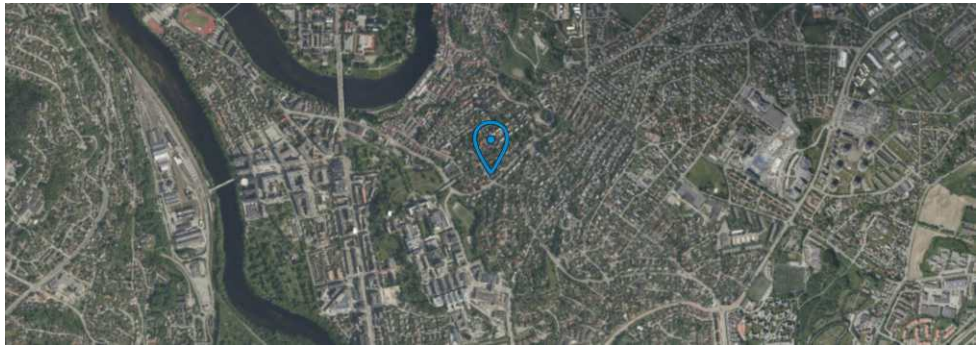
FAMILIESAMMENSETNING

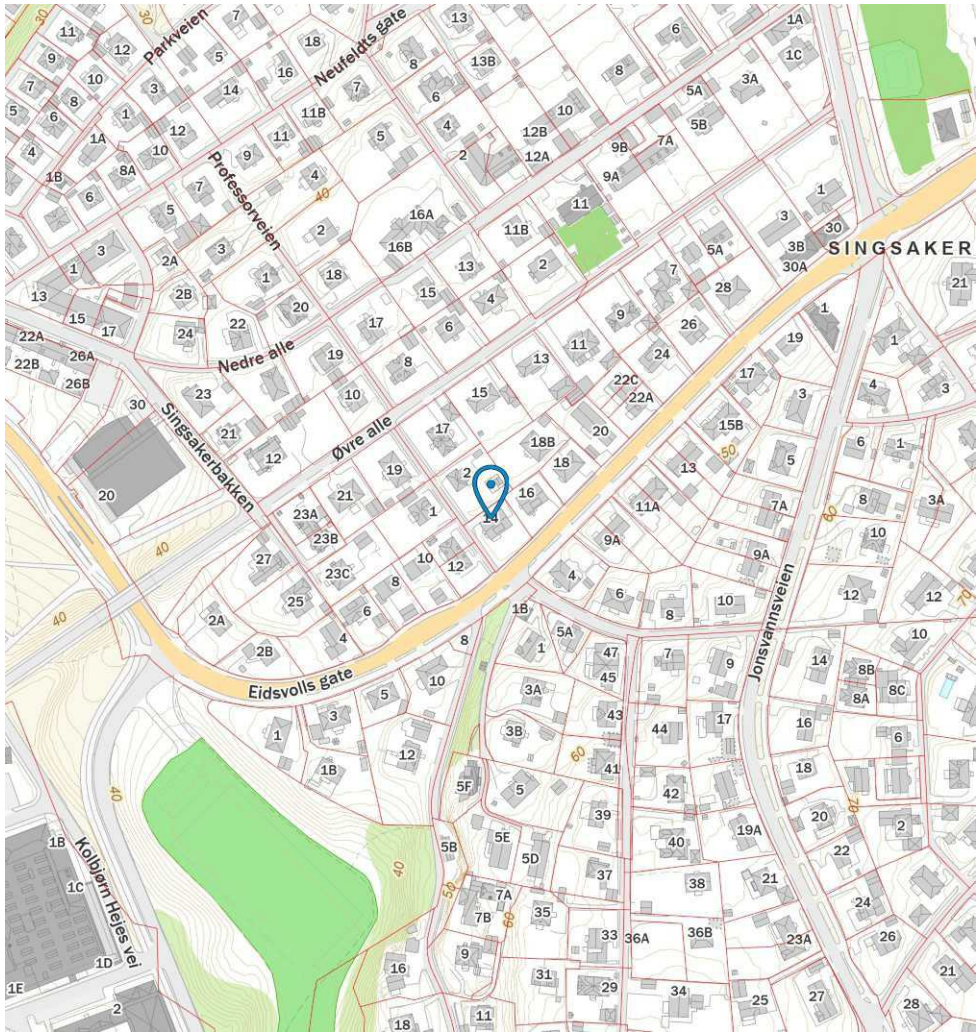


SIVILSTAND

		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

Kullerud, Are Naas
24.06.2026
Signed bankID

Ytrehus, Lina M Eikebø
24.06.2026
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

Are Naas Kullerud

Lina M Eikebø Ytrehus

Boligen

Eidsvolls Gate 14
7030 Trondheim

5001-406/207/0/1

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• 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?: 2014

Firmanavn: Bad og Våtrom AS

Beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt bad med dusjsone, servant, badekar og toalett. Restaurert to originale vinduer.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Bad og Våtrom AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av toalettrom med fliser på gulv, varmekabler, flis og gips på vegger. Ny innredning. Vegg med original murvegg bevart

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bad og Våtrom AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av eksisternde bad nr 2. Hevet tak og fjernet eldre belysning, opparbeidet vegg, satt inn avtrekk og ny belsyrning

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

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I det nye badet (2014) ble det etablert ny menbran og sluk, etablert nytt avløp via kjeller

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

• Ja

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?

• Ja

Det ble oppdaget en liten lekkasje på loftet. Det ble da gjort befaring og utbedring av blikkeslager. Det foreligger en rapport fra blikkenslager som dokumenterer takets tilstand før ttiltak. Videre ble det det utført oppretting av aktuell skade og videre utbedring av piper og beslag. (se beskrivelse under)

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Mælen Blikk og ventilasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Inspeksjon tak, nye nedløpsrør, renstakrenner.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Mælen Blikk og ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Oppdaterte beslag tak rundt piper. Dette inkluderte inntekking av kobbhus (utstikk i 3. etg) med nye beslag i patinert sink, ny heltekking på pipe og nye beslag på vannbord

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?

• Ja

Alle vinduer i leiligheten er originale, de fleste er fullstendig rehabilitert av fagmann i perioden fra 2013. Enkelte vindusruter har skår i glasset (én rute på verandadør, to ruter innervindu stue og én rute innervindu soverom), som har liten betydning for vinduets funksjon ifølge fagmann. Enkeltglass kan byttes ut til en begrenset kostnad.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Vindusrestaurering AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført full restaurering av vinduer på nytt bad (2stk) og vinduer (2 stk) på begge soverom på østvegg

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Tradisjonsbygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Restaurering av yttervindu på soverom utenfor nytt bad. Reperasjon og oppgradering av verandadør og vindusparti ved verandadør

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

• Ja

Huset er over 100 år gammelt og har skjeve gulv som ikke har skapt noen funksjonelle problemer

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

• 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?

• Ja

Kjeller hadde innredning i ett rom, som ble revet i 2013 fordi takstmann anbefalte at man unnlot å kle vegger og gulv i en kjeller som var av eldre dato og hvor kapillært oppsug fra grunn gir risiko for fukt. Det ble også etablert avfukter som er koblet til avløpet. Kjelleren fungerer tilfredstillende som råkjeller med snekkerbod og som lager for ved, verktøy og hagemøbler, men blir ikke brukt til lagring av tekstiler eller bøker

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Innredning i ett rom ble revet (panel på vegger og tregulv) etter råd fra bygningskyndig takstmann. Avfukter ble etablert og koblet til avløp av fagmann, men finner ikke navn på firma.

---

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Midt-Norge VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt frem til nytt vann og avløp til nytt kjøkken. Nye rørføringer lagt i kjeller
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Bad og Våtrom AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt frem nytt vann og avløp til nytt bad. Nye rørføringer lagt i kjeller

---

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

• **Ja**

Motort på varamepumpe ble ødelagt

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: AC-senteret

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av motor

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: AC-senteret

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet motor på varmepumpe + flere servicer gjennomført i perioden fra 2013

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: IB Byggevarer AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn Stålrør i pipe. Rehabilitering med PE fleksibelt rør i rustfritt syrefast stål. Rørdiameter 180mm. Tilkobling av ovn og til feieluker.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Murco AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny puss på pipe på kjøkken og innstallasjon av ny Scan vedovn

---

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?: 2013

Firmanavn: Elsøk AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av sikringsskap, installasjon stikk og lampepunkt med dimmer på stue, ny installasjon på kjøkken. lagt opp til stikk over benk. Egen stikk til aller faste apparat. Lagt opp dimming til 2 stykk dcl punkt ved tak for lampemontasje over kjøkkenøy og benkplate. Montert komfyrvakt.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Fjeldseth AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av termostat varmekabler på sekundært bad
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Aalmo AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montering dimmer gang
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Aalmo AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av utelampe ved baktrapp

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?
- **Ja**

Har prospekt fra 2013 med utfylt egenerklæringsskjema fra tideliger eier. Sameiet har avtale med skadedyrfirma som kommer på regelmessige bafringer og har feller stående på eiendommen som et forebyggende tiltak

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?
- **Ja**

Det ble i brev fra 2025 informert om at Trondheim kommune har planer om å utbedre vann- og avløpsledning på nedre singsaker. Som en del av dette er det planlagt av vann- og avløpsledninger i Gudes gt skal oppgarderes. Gudes gt er i det som er omtalt som del 2 av arbeidet som på tidspunktet bevet ble sendt ikke var startet opp og det antas at dette vil ta tid før det blir realisert.

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?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: K.SOLEM SNEKKERI AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av 3 stk vinduer i kjeller
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Trondheim dør og vinduer
   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av 3 stk vinduer i kjeller
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: BKE Maling og snekkerservice AS, Bad og våtrom
   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert felles trappeoppgang. Malt trapp og vegger, samt flislagt gulv ved inngangsdør
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: K.SOLEM SNEKKERI AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør i tråd med originaltegninger av fasaden
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Malersvenneriet AS
   Beskrivelse av arbeidet: Restaurert vindu i trappegang

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Ja**

Komfyrvakt går relativt ofte tom for batteri (anslår 4x pr år)

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

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.

Tilstandsrapport

Leilighet i 3-mannsbolig
Eidsvolls gate 14 , 7030 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 406, bnr. 207, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1695 **Eiendomsverdi ref nr:** IG1617

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3-mannsbolig - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

Boligen er en 3-mannsbolig fra 1915. Leiligheten ligger i byggets første 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 T-postvinduer med enkeltglass.

INNVENDIG Gå til side

Entrè (6,2m²): Heltre gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: porttelefoni.

Gang (6,2m²): Heltre gulvflate. Malte slette flater og teglstein på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: veggmontert oppheng. Veggmonterte skap. Røykvarsler.

Stue (16,2m²): Heltre gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Panelovn.

Soverom 1 (7,4m²): Heltre gulvflate. Malte slette flater og malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Panelovn.

Soverom 2 (10,5m²): Heltre gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3 (11,8m²): Heltre gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Panelovn.

Bod (2,8m²): Heltre gulvflate. Malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: veggmonterte hyller.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 (8,3m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil med belysning. Badekar med termostat blandebatteri som er innbygd med flislagt omramming. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr, samt veggintegrert hylle som er avgrenset med glassdør. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk via veggmontert elektrisk vifte på ytterveggen.

Bad 2 (2,8m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte flater og glassbyggerstein på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmonterte skap som har plane fronter. Veggmontert servantplate i glass med nedfelt skål. Veggmontert 1-greps blandebatteri. Veggmonterte hyller. Veggmontert oppheng. Veggmontert speil. Badekar med veggmontert termostatblandebatteri og dusjgarnityr. Avtrekk via elektrisk vifte på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Spisestue/kjøkken (24,9m²): Heltre gulvflate. Malte slette flater og murpuss på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: vedovn. Varmepumpe. Panelovn. Utgang til veranda.
Kjøkkeninnredning: plane fronter med integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Benkeplatene er i kompositttstein og heltre. Nedfelt induksjonstopp og kantlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri (uttrekkbar spyler). Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Avtrekk via kullfilterventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (1,0m²): Flislagt gulvflate over gulvvarme. Malte slette flater, flis, teglstein og murpuss på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servantskål med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk via rist/ventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Elektronisk strømmåler.
Varmtvannsbereder.
Automatisk lekkasjestopper.
Komfyrvakt.
Varmepumpe.
Porttelefon.
Teleuttak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 3-mannsbolig

• 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 spisestue er i dag kjøkken/spisestue.
- Opprinnelig pikeværelse, bod og deler av opprinnelig kjøkken er i dag bad.
- Opprinnelig kjøkken er i dag soverom 1.
- Dagens gang er i innlemmet i arealene til opprinnelig stue og værelse.
- Opprinnelig klesbod er innlemmet i dagens entré.
- Det er etablert bod i opprinnelig stue.

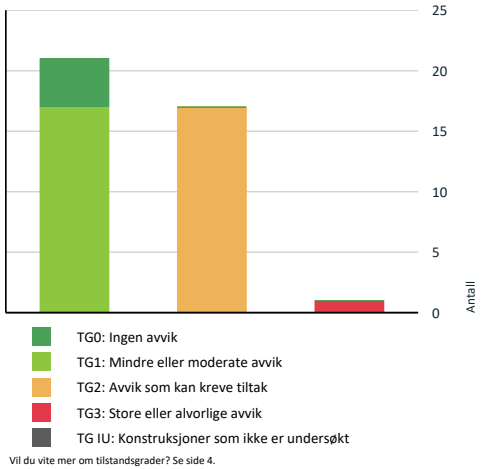
Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger,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

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

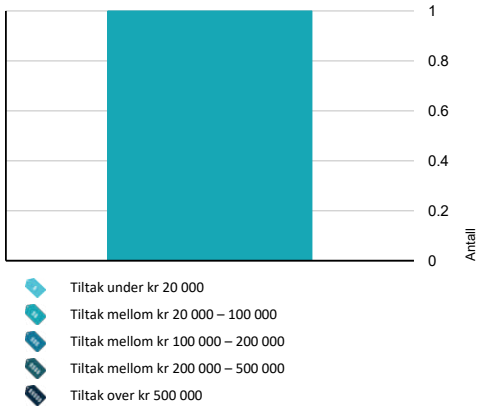
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten omfatter primært gjeldende seksjonsnummer, men på grunn av at bygningen har fire enheter eller mindre, kreves det rapport som også omfatter andre tilgjengelige bygningsdeler og fellesarealer som kan være relevant. Det er ikke utført befaring av de andre seksjonene i bygget. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Rapportutkast er oversendt selger/eier for gjennomgang før ferdigstillelse. Selger/eier er bedt om å kontrollere at opplysninger fra egenerklæringen, samt forhold som er opplyst om, for eksempel utførte arbeider, skader, lekkasjer, vedlikehold, tekniske anlegg og fremlagt dokumentasjon, er riktig gjengitt.

Rapporten bygger på bygningssakkyndiges observasjoner og undersøkelser, opplysninger fra selger/eier, samt dokumentasjon som er innhentet eller fremlagt i forbindelse med oppdraget. Opplysninger fra selger/eier er lagt til grunn der disse ikke er i strid med observerte forhold eller øvrig dokumentasjon. Selger/eier har skriftlig godkjent rapportutkastet før ferdigstillelse.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 3-mannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

- Det er påvist en høydeforskjell på 30mm innenfor 2 meters avstand fra døråpning mellom stue og spisestue/kjøkken inn i stuen.
- Det er påvist en høydeforskjell på 33mm over hele gulvflaten fra døråpning mellom stue og spisestue/kjøkken til yttervegg mot gårdsplass.
- Det er påvist en høydeforskjell på 17mm innenfor 2 meters avstand fra døråpning mellom stue og spisestue/kjøkken inn i spisestuen.
- Det påvises stedvis knirk i gulvflaten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen fasader er fra byggeår og det foreligger ukjent vedlikeholdshistorikk for nyere tid. Det registreres ingen lufting av konstruksjonen, ut over at eldre murvegger er kjent for å ha naturlig pusteevne.

- Det påvises enkelte steder hvor det er løs og manglende murpuss.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har gjennomgående høy alder. TG 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene har usikker eller kort restlevetid, samt at tettefunksjon både mot veggliv og mot glassfelt, kan være redusert med alderen. Det er i tillegg påvist to vindusfelt som har sprekk i glasset på stuen.

Utvendig > Entrédør Gå til side

Det er avvik:

Dørbladet henger noe, slik at det kniper/tar i øvre del av anslagskarm.

Utvendig > Verandadører Gå til side

Det er avvik:

Dørene har gjennomgående høy alder. TG 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene har usikker eller kort restlevetid, samt at tettefunksjon både mot veggliv og mot glassfelt, kan være redusert med alderen.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert noe forhøyede fuktindikasjoner, avflasset murpuss/maling og noe saltutslag. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv (kappilært opptrekk).

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Enkelte dører kniper/tar i karm. Dette gjelder spesielt dør til soverom 1 og 3.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Bygningen er oppført i 1915, og kjeller benyttes i dag til boder/lagring. Drenering/fuktsikringens alder og utførelse er ikke videre dokumentert. For bygninger fra denne perioden er det vanlig at kjeller og grunnmur er utført uten drenering og fuktsikring etter dagens prinsipper, og at konstruksjoner mot terreng i perioder kan være fuktpåvirket. Det ble ikke registrert vesentlige fuktverdier på utvalgte kontrollpunkter (hjørner og ved nedløp) på befaringstidspunktet, men det er observert kalk-/saltutslag og avflasset puss på murflater innvendig.

Siden eventuelle dreneringer, fuktsikringer og rør ligger i bakken og dermed er en skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes ved ordinær befaring. Slike installasjoner vil over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, samt normal aldring av materialer.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist stedvis løs puss på grunnmurens innside, samt en mindre avskalling på utside ved hjørnet mot veranda. Løs puss og oppsprekking kan oppstå som følge av bevegelse i underlaget, temperatur- og fuktpåvirkning, setningsforhold eller svinn i murverket. Påviste forhold er lokalisert i overflaten og fremstår i denne omgang som mindre alvorlig, men bør følges opp.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur på alle sider. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget. Kombinert med eldre eller usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer i rom under terreng over tid.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon for utskiftinger, fornyelser, utbedringer eller om det er utført andre tiltak på byggets vann- og avløpsledninger i nyere tid. Basert på tilgjengelig informasjon forventes det at vann- og avløpsnettet er av eldre dato, og at forventet levetid for materialene kan være nærtstående å være oppbrukt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

I tillegg er ikke utførelse av membran/tettesjikt dokumentert, og tilslutning mellom membran/mansjett og sluk kan ikke kontrolleres fordi klemring er tildekket av flislim. Dette gir usikkerhet om tettesjiktets funksjon og økt risiko for lekkasje/fuktskade ved fortsatt bruk av badekar/dusj direkte på våtrommets overflater.

Kjøkken > 1. Etasje > Spisestue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist sprekker i kompositttsteinplaten, samt avskalling av induksjonstoppen. I tillegg er det løs laminering av front på oppvaskmaskinen.

Kjøkken > 1. Etasje > Spisestue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, samt at det mangler tilluftsventilering til rommet ved lukket dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

- Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

- Høyde på rekkverk til veranda er under dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er ukjent klassifisering og utførelse av brannskille/celleinndeling mellom enhetene i bygget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 3-MANNSBOLIG



Byggeår
1915

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. (Tatt i bruk).

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen er oppført i 1915, og har vært modernisert og oppgradert både utvendig og innvendig gjennom årene. Til tross for gjennomførte oppgraderinger må det, ut fra bygningens alder, påregnes jevnlig vedlikehold av både konstruksjoner og tekniske installasjoner. Selv om overflater og deler av innredningen er fornyet, er den underliggende konstruksjonen eldre og kan ha skjulte svakheter eller behov for tiltak over tid. Kjøper må derfor påregne et normalt til dels økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere bebyggelse.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag i foliert/lakkert metall.

Takrenner og nedløpsrør er utbedret/skiftet av innleide håndverkere i 2019.

Til orientering bør takrenner og nedløpsrør jevnlig inspiseres og rengjøres for å forebygger fuktskader, dannelser av istapper, beskytte mot unødvendige fuktbelastninger i rom under terrengnivå og forringelse av materialene. Jevnlig rengjøring bør følges opp som ordinært vedlikehold av utvendige fasader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bygget har yttervegger i teglstein som utvendig er pusset med murpuss. Innvendige veggkonstruksjoner er utlektet, isolert og kledd med plater.

På bakgrunn av alder og at ytterveggskonstruksjonen er lukket er ikke utførelsen av veggkonstruksjonen videre kjent. Tilgang til bygningsdelen hindrer dermed tilgang for å kontrollere oppbygging/tilstand.

Det er ukjent omfang av utvendig vedlikehold de siste år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen fasader er fra byggeår og det foreligger ukjent vedlikeholdshistorikk for nyere tid. Det registreres ingen lufting av konstruksjonen, ut over at eldre murvegger er kjent for å ha naturlig pusteevne.

- Det påvises enkelte steder hvor det er løs og manglende murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0/1 må det gjøres tiltak med boligens fasader.

Det bør utføres utbedring av løs og manglende murpuss for å hindre videre forvitring og fuktskader i konstruksjonen. Sprekker eller løs/manlende puss kan føre til at vann trenger inn i vegglivet og forårsaker frostsprengning i bakenforliggende teglsteinsvegg. Ved utbedring og rehabilitering av fasader er det viktig at riktig mørtel blir benyttet, da for tette masser hindrer fukttransport og kan skade teglmuren på sikt. Det samme gjelder dersom utvendige fasader skal overflatebehandles, hvor dampåpen maling må benyttes.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har varevinduer i malt heltre med enkeltglass. Vinduene er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har gjennomgående høy alder. TG 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene har usikker eller kort restlevetid, samt at tettefunksjon både mot veggliv og mot glassfelt, kan være redusert med alderen. Det er i tillegg påvist to vindusfelt som har sprekk i glasset på stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flere av vinduene fremstår meget godt vedlikehold (2014 og i 2019), men det må påregnes videre vedlikehold på flere vinduer, hvor både rammer/karmer må sliper og males på nytt, samt at sprukket glassfelt skiftes ut og nye tettinger mot omrammingene etableres.

Generelt for eldre vinduer, vil det med alder dannes sprekker og slitasje i karmene som vil føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det anbefales derfor å gjennomføre jevnlig overflatebehandling av vinduene for å tåle fremtidige klimatiske påkjenninger. Anbefalt vedlikehold/tiltak innebærer skraping, sliping og ny overflatebehandling med egnet maling, samt at tettinger mot veggliv og glassfelt utbedres etter behov.

Tilstandsgrad 2 er i hovedsak satt på grunn av alder, redusert energieffektivitet og sprekker i glasset.

TG 2 Entrédør

Beskrivelse
Leiligheten har entrédør fra felles trappegang som har ukjent alder og klassifisering. Dørbladet er i profilert utførelse som er malt, med overlys i glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørbladet henger noe, slik at det kniper/tar i øvre del av anslagskarm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det gjøres tiltak med døren.

Dørbladet bør derfor justeres slik at det ikke tar i karmen, for å unngå ytterligere slitasje og sikre god bruksfunksjon. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til skade på dør og karm, redusert brukervennlighet og manglende tetthet mot felles trappegang.

TG 2 Verandadører

Beskrivelse
Leiligheten har dobbel verandadør/2-veisdører i malt heltre med enkeltglass, som trolig er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har gjennomgående høy alder. TG 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene har usikker eller kort restlevetid, samt at tettefunksjon både mot veggliv og mot glassfelt, kan være redusert med alderen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dørene fremstår meget godt vedlikehold.

Generelt for eldre dører, vil det med alder dannes sprekker og slitasje i karmene som vil føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det anbefales derfor å gjennomføre jevnlig overflatebehandling av dørene for å tåle fremtidige klimatiske påkjenninger. Anbefalt vedlikehold/tiltak innebærer skraping, sliping og ny overflatebehandling med egnet maling, samt at tettinger mot vegg liv og glassfelt utbedres etter behov.

Tilstandsgrad 2 er i hovedsak satt på grunn av alder og energieffektivitet, og ikke for negative forhold knyttet til bruksfunksjon eller ligende.

TG 1 Rømningsdør

Beskrivelse

Leiligheten har brannklassifisert rømningsdør mot baktrapp i profilert utførelse som er lakkert. Døren er etablert i 2016.

TG 1 Veranda

Beskrivelse

Veranda er oppført i impregnert treverk som er innfestet/oppheng i vegglivet og ført ned på trepilarer som er understøttet på støpte fundamenter i grunn i front. Bjelkelaget er belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk er i malt treverk. Tilkomst via stuen eller fra felles hage.

Slitasjen anses å være i samsvar med alder og bruk, og fornying av overflatebehandling må jevnlig påregnes som del av ordinært vedlikehold av konstruksjoner utsatt for klimatiske påkjenninger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har oppgraderte overflater etter byggeår av varierende alder. Leilighetens overflater er vedlikehold, fornyet eller overflatebehandlet i selgers eietid, da fra 2013 og frem til dagens dato. Overflatene fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i trebjelkelag. Enkel nivellering med krysslaser er utført som stikkontroll på spisestue/kjøkken, stue og i entré.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist en høydeforskjell på 30mm innenfor 2 meters avstand fra døråpning mellom stue og spisestue/kjøkken inn i stuen.
- Det er påvist en høydeforskjell på 33mm over hele gulvflaten fra døråpning mellom stue og spisestue/kjøkken til yttervegg mot gårdsplass.
- Det er påvist en høydeforskjell på 17mm innenfor 2 meters avstand fra døråpning mellom stue og spisestue/kjøkken inn i spisestuen.
- Det påvises stedvis knirk i gulvflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Hvis man skal rette opp skjevhetene med sparkel/flytmasse, må først dimensjonene på bjelkelaget/bæring vurderes for my last. Kostnadsestimatet nedenfor hensyntar kun kostnader for retting av gulvet og ikke dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskillere, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger eller lignende.

Målte høydeforskjeller som overstiger toleransene kan indikerer at etasjeskillet/gulv mot grunn har deformasjoner eller svanker utover det som anses som normalt. Dette kan skyldes naturlig setning i konstruksjonen, alder og materialbevegelser, eller svikt i bærekonstruksjonen. Avviket gir ikke nødvendigvis redusert funksjon i daglig bruk, men kan medføre opplevelse av skjeve gulv, påvirke innredning og møblering, samt ha betydning ved videre oppussing eller legging av ny gulvoverflate. På bakgrunn av type konstruksjon, alder, samt sesongvariasjoner er knirk påregnelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår som er beslått med pipehatt i metall over yttertaket. Pipeløpet er rehabilitert med røykrør i stål i 2014, som er utført av innleide håndverkere i regi av sameiet. Ildsted er plassert i spisestue/kjøkken og sotluke i felles kjellerareal. Pipen og ildsted er kun kontrollert ved visuelt tilgjengelige deler.

Til generell orientering er pipen funksjonell, men for å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av tilliggende murverk, beslag og ildsted. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger må til en hver tid følges opp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren består av fellesarealer med boder som har naturlig ventilering via åpningsvinduer. Det er ikke utført hulltaking i vegglivet da det er åpne murkonstruksjoner tilliggende mot terrenget. Det ble i stede utført overflatesøk på fritt eksponerte vegg og gulvflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert noe forhøyede fuktindikasjoner, avflasset murpuss/maling og noe saltutslag. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv (kappilært opptrekk).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsikringstiltak for å redusere eller hindre fuktinntrenging fra grunnen. Dette kan omfatte innvendig eller utvendig fuktsperre, drenering, kapillærbrytende sjikt under gulv, samt eventuelt påføring av diffusjonsåpen fuktsikring på vegger. Det bør også vurderes mekanisk ventilasjon for å sikre god luftutskifting og redusere fuktbelastning i rommene. Manglende fuktsikring fører til vedvarende kapillært oppsug av fukt i gulv og vegger, som over tid kan gi skader på materialer, redusert innemiljø og økt risiko for mugg- og råtevekst i tilliggende treverk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører av eldre ukjent alder, trolig fra byggeår. Dørene fremstår med malte trekarmer og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører kniper/tar i karm. Dette gjelder spesielt dør til soverom 1 og 3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørbladene bør justeres slik at de ikke tar i karmen, da for å unngå ytterligere slitasje og sikre god bruksfunksjon. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til skade på dør og karm, samt redusert brukervennlighet. Dørene/karmene har også noe slitasje/småskader på overflater, noe som er forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2014 , hvor deler av opprinnelig kjøkken og værelse er ombygget. Arbeidene er utført i sin helhet av innleide håndverkere, med fremvist fakturaer og kontrakt.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate med integrert belysning.

Til orientering er det vindu i våtsone over badekar. Vindu og tilhørende materialer er ikke vurdert som fuktbestandige over tid ved direkte vannpåkjenning. Forholdet gir økt risiko for fuktskader i karm/veggkonstruksjon dersom området utsettes for jevnlig vannsprut. Vinduet bør skjermes mot vannpåkjenning, og overflater/fuger bør holdes under jevnlig kontroll.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over kledd etasjeskille i treverk med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 28mm fra flis ved terskel til topp slukrist i nedsenket dusjsone. Til sluk under badekaret er høydeforskjellen 26mm. Lokale fallforhold under badekaret er ikke kjent på grunn av manglende tilkomst for nivellering.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har to sluk i plast fra 2014 med plassering i dusjsonen og under badekaret. Rommet har dokumentert tettesjikt av smøremembran, hvor slukmansjetter er synlig tilsluttet slukene med klemring.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil med belysning. Badekar med termostat blandebatteri som er innbygd med flislagt omramming.
Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr, samt veggintegrert hylle som er avgrenset med glassdør. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres mekanisk via elektrisk vifte på ytterveggen og har tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

1. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverom 1, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset opp i regi av tidligere eier i 2011 i henhold til opplysninger i tidligere tilstandsrapport. I selgers eietid er det skiftet termostat for gulvarmen i 2014. Himlingen er ombygget, samt at elektrisk avtrekksvifte er etablert i 2026 av innleide håndverkere. For arbeidene fra 2011 er det ikke fremlagt dokumentasjon, men fra 2014 og 2026 er dokumentert med faktura.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte flater og glassbyggerstein. Himlingsflaten er i malt slett utførelse.

Himlingsflaten er fornyet/ombygget i 2026 av innleide håndverkere.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over kledd etasjeskille i treverk med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 43mm fra flis ved terskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast og smøremembran med udokumentert utførelse fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

I tillegg er ikke utførelse av membran/tettesjikt dokumentert, og tilslutning mellom membran/mansjett og sluk kan ikke kontrolleres fordi klemring er tildekket av flislim. Dette gir usikkerhet om tettesjiktets funksjon og økt risiko for lekkasje/fuktskade ved fortsatt bruk av badekar/dusj direkte på våtrommets overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0/1 må rommets tettesjikt skiftes ut. Det bør derfor gjennomføres nærmere undersøkelser av membranens og slukets tilstand, samt tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk, for å avdekke eventuelle svakheter. Konsekvensen av manglende kontroll og høy brukstid er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å erstatte badekaret med lukket dusjkabinett som forebyggende tiltak frem til en fremtidig renovering av rommet. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning, slik at vann ikke blir liggende på gulvet eller stående høyt i sluket.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggmonterte skap som har plane fronter. Veggmontert servantplate i glass med nedfelt servantskåli rustfritt stål. Veggmontert 1-greps blandebatteri. Veggmonterte hyller,oppheng og speil. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med sprutgardin.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres mekanisk via elektrisk avtrekksvifte og har tilluftsventilering via utsparinger i dørbladet. Avtrekket er etablert av innleide håndverkere i 2026.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er i teglstein, samt at resterende vegger ligger mot felles trappegang og bad 1. Det ble i stede utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er oppgradert i mot slutten av 2013. I 2026 ble ny oppvaskmaskin, kjøleskap og waterguard etablert.

Rommet fremstår med heltre gulvflate. Malte slette flater og murpuss på vegger. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen er i åpen løsning med spisestuen og har plane fronter med integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Benkeplatene er i kompositttstein og heltre. Nedfelt induksjonstopp og kantlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri (uttrekkbar spyler). Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekker i kompositttsteinplaten, samt avskalling av induksjonstoppen. I tillegg er det løs laminering av front på oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen og induksjonstoppen fungerer som tiltenkt, men det bør vurderes reparasjon eller utskifting av kompositttsteinplaten og induksjonstoppen for å hindre videre skade. Løs laminering på oppvaskmaskinens front bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og sikre mot fuktopptrekk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for ytterligere skader og behov for utskiftninger.

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilering via veggmontert kullfilterventilator over kokesonen. Ventilatoren fungerer som tiltenkt ved enkel funksjonstest, men det er viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

Det bemerkes at belysning ikke fungerer på befaringstidspunktet, da spotter er defekt.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å etablere avtrekk ut i det fri for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og minimere risiko for redusert inneklima ved matlaging.

Til orientering kan avtrekk med kullfilter fungere tilfredsstillende dersom filterbytte og service utføres i henhold til leverandørens anvisninger. Manglende fungerende ventilering kan føre til opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for unødvendig fuktbelastninger på nærliggende bygningsdeler.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I henhold til opplysninger gitt av selger er rommet oppgradert i 2014.

Toalettrommet fremstår med flislagt gulvflate over gulvvarme. Veggene har malte slette flater, flis, teglstein og murpuss. Himlingsflaten er i malt slett utførelse. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servantskål med 1-greps blandebatteri.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet ventileres naturlig via ventil med ristsom er tilkoblet kanalsystem ført over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, samt at det mangler tilluftsventilering til rommet ved lukket dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det etableres styrt mekanisk avtrekk.

Etablering av avtrekksvifte bør vurderes, slik at rommet får tilstrekkelig luftutskiftning. Manglende styrt avtrekk kan føre til begrenset luftutskiftning som vil gi redusert luftkvalitet, forhøyet fuktpåkjenning og dårlig inneklima. Det bør også vurderes tiltak for tilluft, for eksempel ved å lage en spalte under dørterskelen eller utsparing i dørbladet, slik at rommet får tilstrekkelig ventilasjon også når døren er lukket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger i kobber. Det er kun synlige vannledninger i leiligheten som er besiktiget/kontrollert. Stoppekran er etablert i felles kjellerareal, og lokalt på vannledninger i oppvaskbenken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påvist forhold med behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må vannledninger skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Eldre vannledninger er utsatt for rust, korrosjon og sprekkdannelser, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i både synlige og skjulte konstruksjoner.

Lokale tilpasninger er utført av innleide håndverkere i forbindelse med oppussing/etablering av bad, kjøkken og toalettrom i de respektive år.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

Lokale utskiftninger og tilpasninger er utført i forbindelse med oppussing/etablering av våtrom og kjøkken i de respektive år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres med elektriske vifter fra begge våtrom. Øvrig ventilering er via friskluftsventiler i ytterveggen.

Til orientering anbefales det at ventilene står åpne hele året, også om vinteren, for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning, Det må også påregnes rengjøring/støvsuging av filter/kanaler som en del av ordinært vedlikehold.

TG 0 Automatisk lekkasjestopper

Beskrivelse

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler og magnetventiler er installert i/under kjøkkenbenken.

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

Lekkasjestopperen er etablert i 2026 av innleide håndverkere.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Leiligheten har oppvarming via luft-til-luft varmepumpe plassert i spisestue/kjøkken, som er datert 2007. Motor er skiftet i selgers eietid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å innhente vurdering fra autorisert fagperson for å kontrollere varmepumpens tilstand og eventuelt behov for service eller utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Vurderingen er basert på visuell kontroll og alder. Det presiseres at vurdering av slike installasjoner ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

TG 2 Varmtvannstank

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsforsyning via en bereder på 194 liter, plassert i felles kjellerareal. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført ned mot gulvet som har sluk. Berederen er datert 1997.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut berederen grunnet høy alder, da det er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer. Det er i midlertid ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra høy alder på tanken kan skader plutselig oppstå og en utskiftning innen rimelig tid må derfor påregnes.

TG 1 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med induksjonstoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til platetoppen.

Elektrisk anlegg

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

Leiligheten har sikringsskap med jordfeilautomater og elektronisk strømmåler plassert i baktrapp.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013 Anlegget er etablert med nytt sikringsskap og innmat i 2013. Dette, samt øvrige arbeider i ettertid er dokumentert utført av innleide håndverkere.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Selger har fremvist dokumentasjon (fakturaer/samsvarserklæringer) på utført arbeid i deres eietid.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring/fakturaer på anlegget i selgers eietid. Dokumentasjonen er delt på befaring, og vil følge leiligheten ved salg.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet vurderes som ukjent innenfor rammene av befaringen. Det gjennomføres ikke grunnundersøkelser og det er ikke innhentet dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Det presiseres at massetyper, bæreevne, dreneringsevne og eventuelle forhold som setninger, telepåvirkning eller grunnvannstanden ikke kan vurderes uten geoteknisk undersøkelse.

Eventuelle forhold i byggegrunn kan ha innvirkning på fundamentering, drenering og konstruksjonenes levetid over tid. Videre vurdering må gjøres av kvalifisert aktør ved behov eller mistanke om avvik.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens drenering/utvendig fuktsikring er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen er oppført i 1915, og kjeller benyttes i dag til boder/lagring. Drenering/fuktsikringens alder og utførelse er ikke videre dokumentert. For bygninger fra denne perioden er det vanlig at kjeller og grunnmur er utført uten drenering og fuktsikring etter dagens prinsipper, og at konstruksjoner mot terreng i perioder kan være fuktpåvirket. Det ble ikke registrert vesentlige fuktverdier på utvalgte kontrollpunkter (hjørner og ved nedløp) på befaringstidspunktet, men det er observert kalk-/saltutslag og avflasset puss på murflater innvendig.

Siden eventuelle dreneringer, fuktsikringer og rør ligger i bakken og dermed er en skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes ved ordinær befaring. Slike installasjoner vil over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, samt normal aldring av materialer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen og fuktsikringen skiftes ut. På grunn av høy aldringsslitasje vil dreneringen/fuktsikringen har begrenset effekt. Det anbefales derfor å gjennomføre kamerainspeksjon av overvannsledninger og vurdere kontrolltiltak ved mistanke om avvik, for å avdekke eventuelle skader eller funksjonssvikt.

Manglende dokumentasjon, samt høy alder på dreneringen medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur. Regelmessig overvåkning av innvendige overflater og vedlikehold av utvendig terreng og nedløp bør utføres for å redusere risikoen.

Ny drenering/fuktsikring bør planlegges, særlig ved eventuell endret bruk av kjeller. Før innredning eller bruksendring må fuktforhold, ventilasjon og konstruksjonsoppbygging undersøkes nærmere.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i teglstein som utvendig er pusset. Innsiden av grunnmuren er fritt eksponert med malte flater. Fundamenter er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige/kontrollere. Det er ingen tegn til svikt i fundamenteringen på åpne flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis løs puss på grunnmurens innside, samt en mindre avskalling på utside ved hjørnet mot veranda. Løs puss og oppsprekking kan oppstå som følge av bevegelse i underlaget, temperatur- og fuktpåvirkning, setningsforhold eller svinn i murverket. Påviste forhold er lokalisert i overflaten og fremstår i denne omgang som mindre alvorlig, men bør følges opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs puss er vanlig på eldre konstruksjoner og skyldes ofte svinn, temperaturbevegelser eller mindre setninger. I utgangspunktet vurderes slike forhold som ikke-konstruktive og er ikke av umiddelbar negativ betydning. Likevel kan manglende murpuss over tid utvikle seg og gi åpning for fuktinntrengning, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner eller innvendige arealer. Det anbefales derfor å overvåke overflatene med manglede og oppsprukket murpuss for negativ utvikling. Ved tegn til økning i omfang, eller dersom det observeres fuktinnsig, bør overflatene utbedres og det bør foretas en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Enkle tiltak som tetting med egnet mørtel kan være tilstrekkelig ved stabile forhold.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lett skrånet terreng med opparbeidede flate partier på visuelt synlige deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur på alle sider. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget. Kombinert med eldre eller usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer i rom under terreng over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn for vannansamlinger på tomten anbefales, og eventuelle justeringer av terrenget bør utføres for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Ved fremtidig etablering av ny utvendig fuktsikring/drenering bør terrengforholdene tilpasses slik at overflatevann ledes naturlig bort fra bygget, og tilliggende masser bør i tillegg være selvdrenerende.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktproblemer og skader på bygningskroppen over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og offentlig nett er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstypen, materialet og alder vurderes som ukjent innen rammene for befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

Siden førte rør ligger i bakken og dermed er skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes av takstingeniør ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, anleggsarbeider i området samt normal aldring av materialer.

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av avløpsledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik, kapasitetsta
eller feil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon for utskiftinger, fornyelser, utbedringer eller om det er utført andre tiltak på byggets vann- og avløpsledninger i nyere tid. Basert på tilgjengelig informasjon forventes det at vann- og avløpsnettet er av eldre dato, og at forventet levetid for materialene kan være nærtstående å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på eventuelle utskiftinger eller fornyelser av vann- og avløpsledninger. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales det å gjennomføre kamerainspeksjon og tilstandsvurdering av ledningene for å avdekke eventuelle skader eller svakheter. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller følgeskader på eiendommen, noe som kan medføre store kostnader ved utbedring.

Selger har opplyst at det er gitt informasjon fra kommunen om at vann og avløpssystemet for Nedre Singsaker skal utbedres, men det er ikke kjent når. For videre informasjon om saken, samt eventuelle utbedringstiltak/fornyelser fra bygget og frem til kommunalt knutepunkt, må kommunen kontaktes.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

- Høyde på rekkverk til veranda er under dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er ukjent klassifisering og utførelse av brannskille/celleinndeling mellom enhetene i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer, da det ikke foreligger dokumentasjon på radonsperre eller tidligere målinger. Det anbefales å utføre radonmåling, selv om det ikke var krav til radonsikring ved byggeåret.

- Rekkverkets høyde bør utbedres til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker fra veranda.

- Det anbefales å få vurdert og eventuelt dokumentert brannskille/celleinndeling av kvalifisert fagperson, da ukjent utførelse og klassifisering kan medføre økt risiko for spredning av brann mellom enhetene.

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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

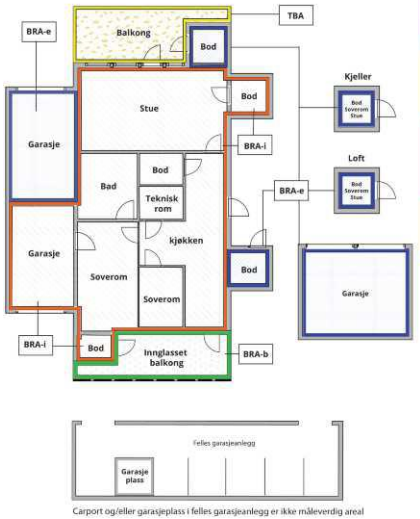
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Leilighet i 3-mannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	106			106	12
SUM	**106**				**12**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bad 1, bad 2, spisestue/kjøkken, stue, toalettrom, 3 soverom, bod		

Kommentar

Selger opplyser at det er etablert lagning i fellesareal, både i kjeller og på loft. Disse er ikke seksjonert til enheten, og er derfor ikke oppgitt i arealoppstillingen. Det er da opplyst om 2 separate boder i kjeller og én på loftet. I tillegg benyttes fellesarealer til lagring for samtlige boenheter.

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 spisestue er i dag kjøkken/spisestue.
- Opprinnelig pikeværelse, bod og deler av opprinnelig kjøkken er i dag bad.
- Opprinnelig kjøkken er i dag soverom 1.
- Dagens gang er i innlemmet i arealene til opprinnelig stue og værelse.
- Opprinnelig klesbod er innlemmet i dagens entré.
- Det er etablert bod i opprinnelig stue.

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

Kommentar: Det henvises til selgers egenerklæring, samt rapportens kapitler for videre beskrivelser av utført arbeid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Are Kullerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	406	207		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eidsvolls gate 14

Hjemmelshaver
Kullerud Are Naas, Ytrehus Lina Magret Eikebø

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	20.06.2026	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.06.2026	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
Eiendomsverdi.no	21.06.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

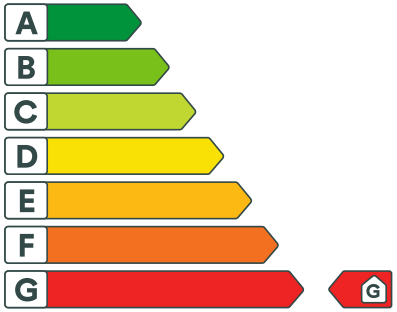
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



Adresse	
Eidsvolls gate 14, 7030 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **21.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314405**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182244457**
Gårdsnummer **406**	Bruksnummer **207**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1915**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **106,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **463,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **502,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 131 kWh**

Eidsvolls gate 14, 7030 TRONDHEIM

Detaljering

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

Eidsvolls gate 14, 7030 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: 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: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

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: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

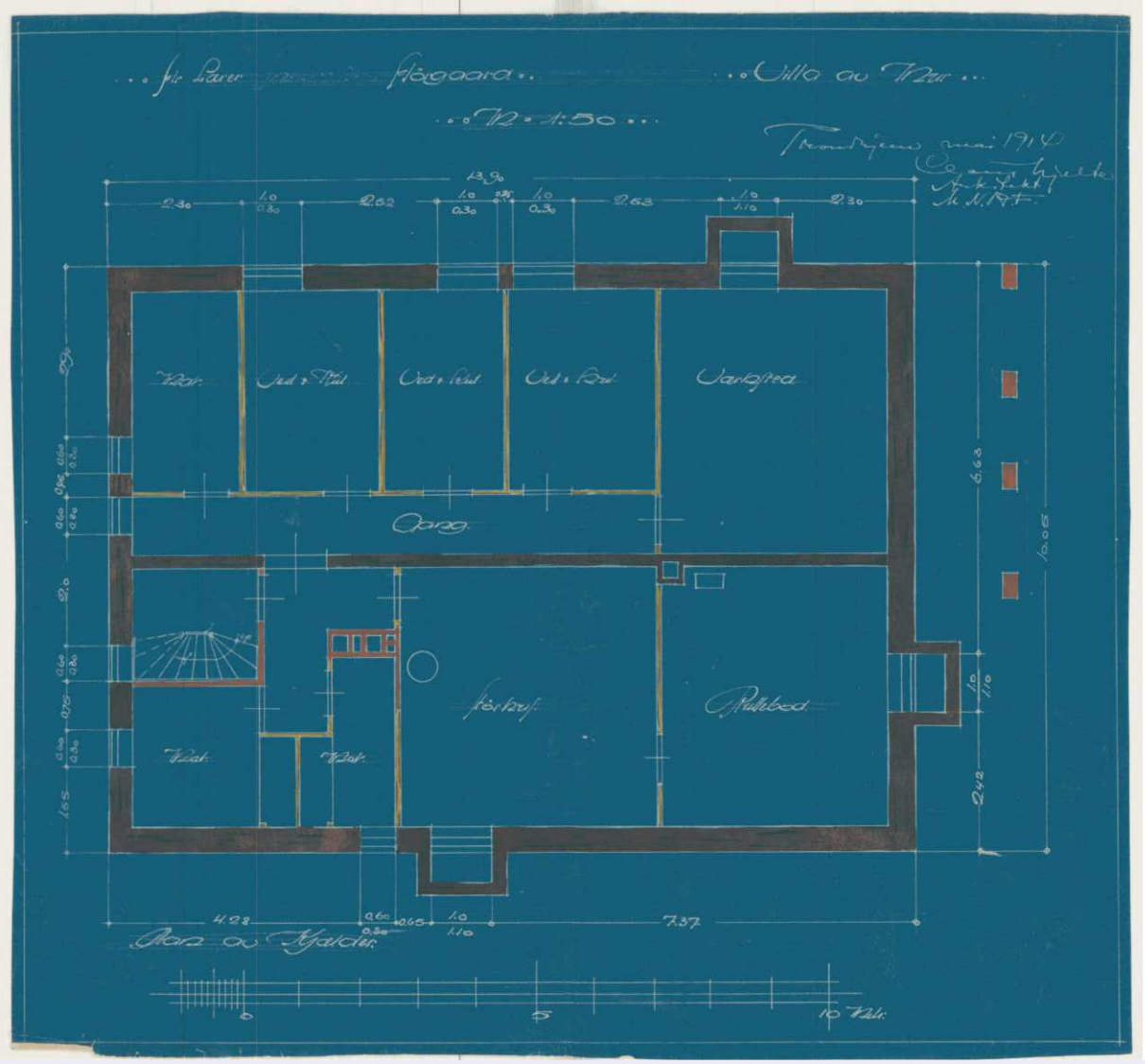
https://www.enova.no/energimerking

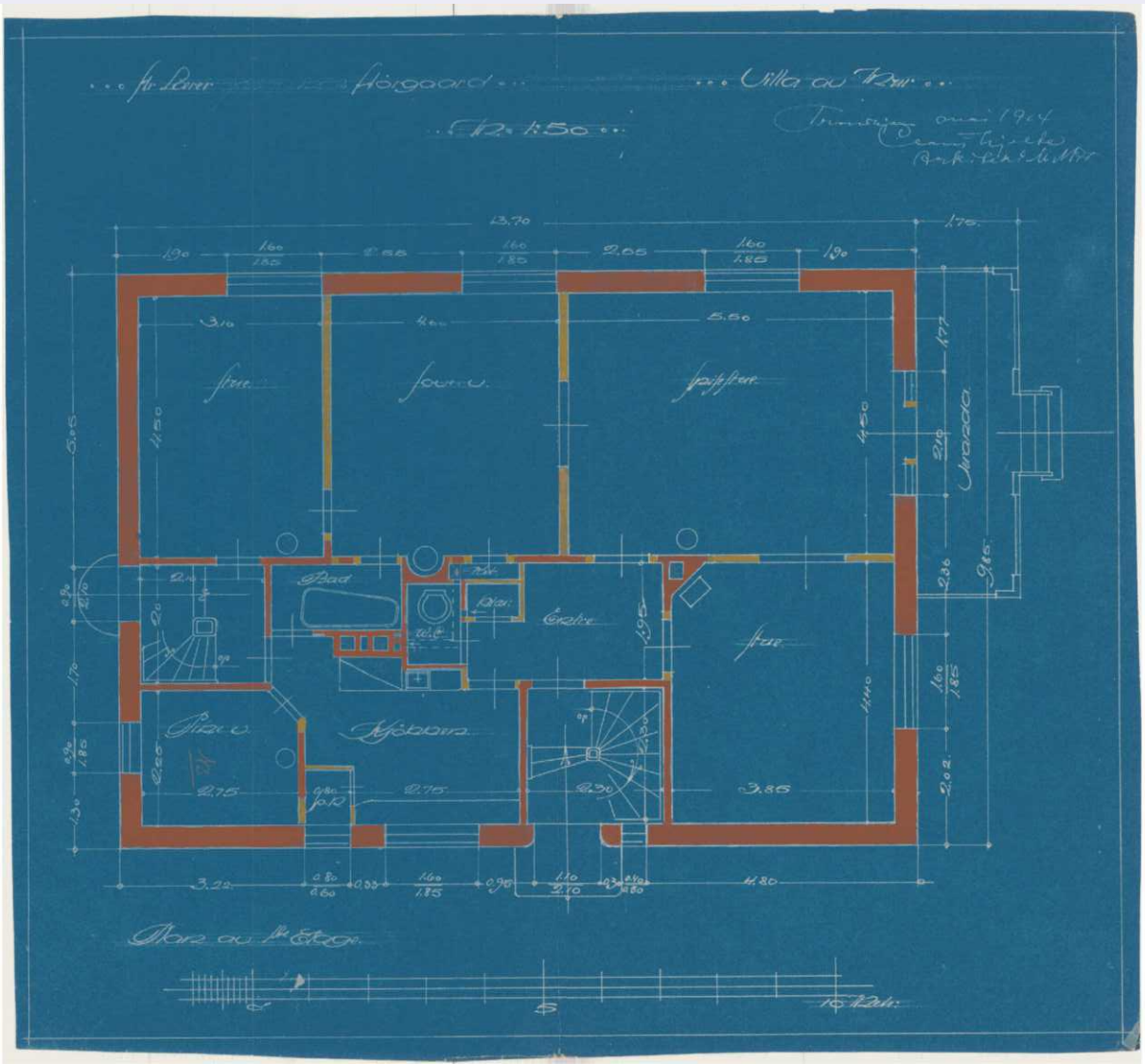
Spørsmål om energiattesten

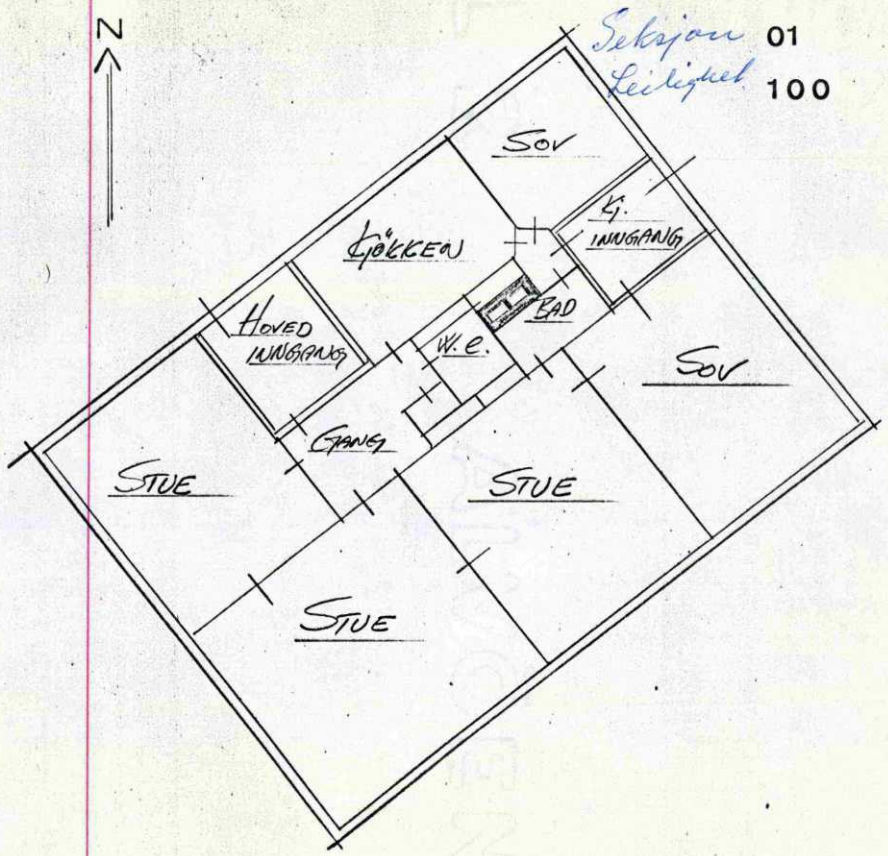
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no


Fr. Larsen Högaard
Villa av Tegl
M. 1:50
Trondhjem mai 1914
13.90
2.30
2.62
2.68
2.30
Kjøk.
Spis. & Stue
Spis. & Sov.
Soveplass
Gang
Forstue
Pulkbod
Bad
Bad
6.63
10.05
2.42
4.28
7.37
Plan av Kjelder.
0
5
10 Meter


Fr. Larsen Högaard
Villa av Tegl
M. 1:50
Trondhjem mai 1914
13.70
1.75
5.50
Stue
Sovev.
Spiseplass
Veranda
Bad
Kjøk.
Entre
Stue
Pike v.
Kjøkken
3.85
3.22
4.80
Plan av 1ste Etage.
0
5
10 Meter

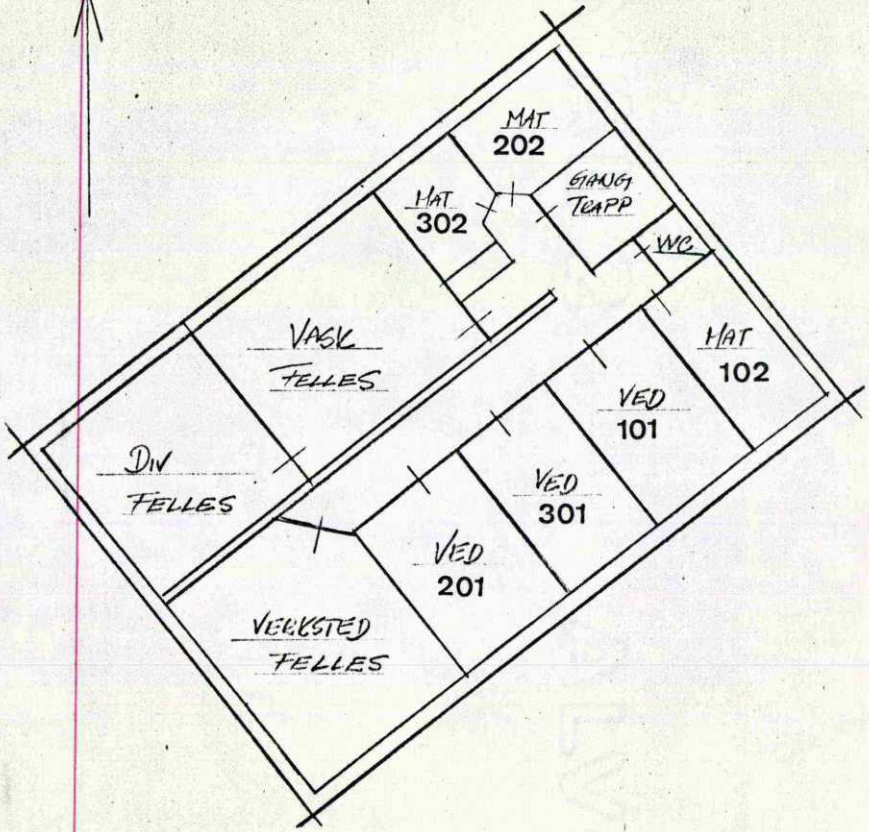


Seksjon 01
Leilighet 100

PLAN 1. ETASJE
M=1:100

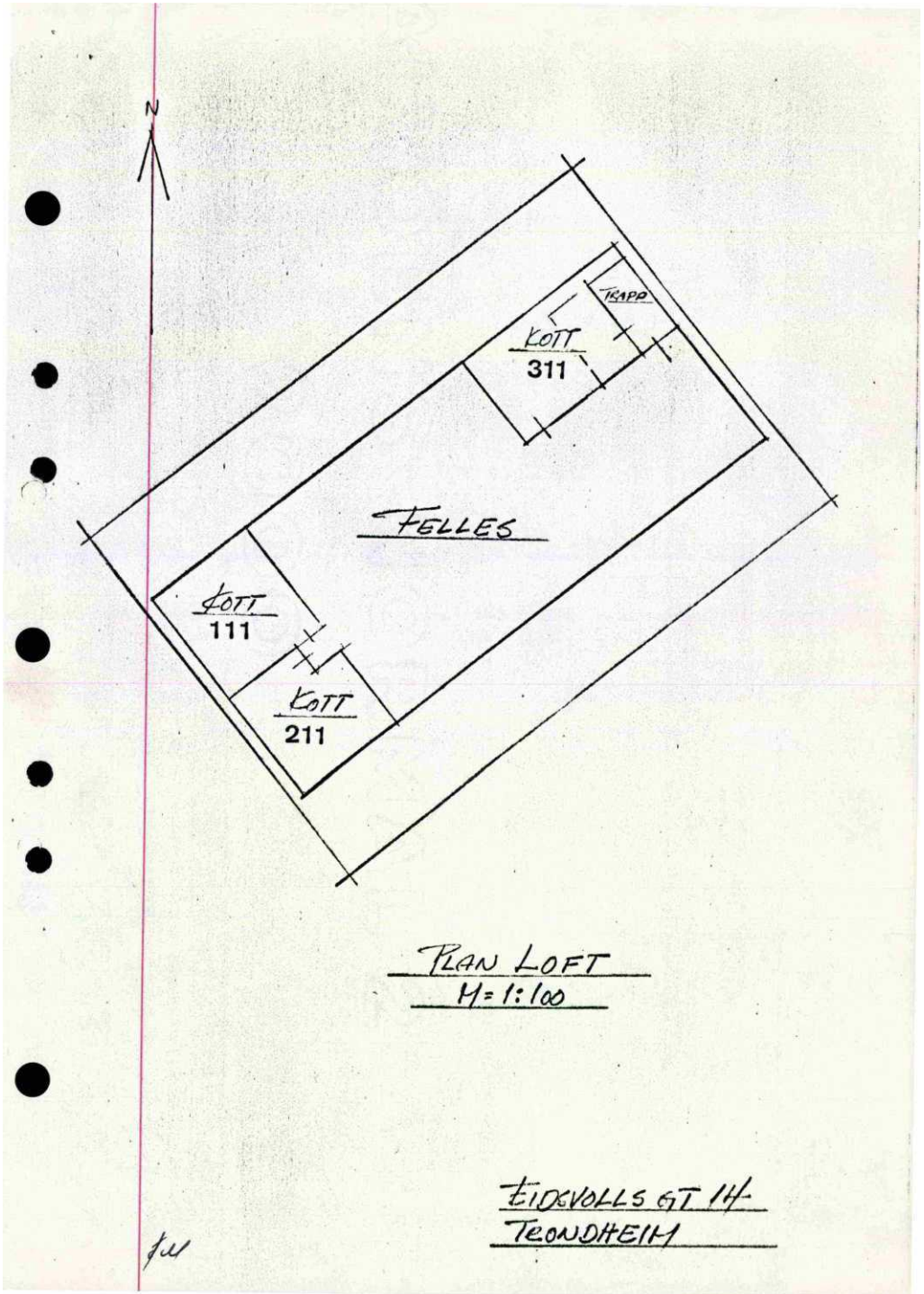
TOTALT AREAL:	140,06 m²
TRAPPEOPPGANGER:	9,63 m²
NETTOAREAL:	130,43 m²

EIDSVOLLS GATE 14
TRONDHEIM



PLAN KJELLER
M=1:100

EIDSVOLLS GT. 14
TRONDHEIM



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.

Gunnar Stabell.

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **15.05.2026**

ORDRENR: 9210324

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**406**	**Bnr:**	**207**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**1**
Adresse:	Eidsvolls gate 14, 7030 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1718,00,- i mai 2025

BELØP (norske kroner): 1798,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 1667,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 1667,00,- i august 2025

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

BELØP (norske kroner): 1667,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 1667,00,- 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): 4637,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 1713,00,- i april 2026

SUM (norske kroner): 21100,00

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.

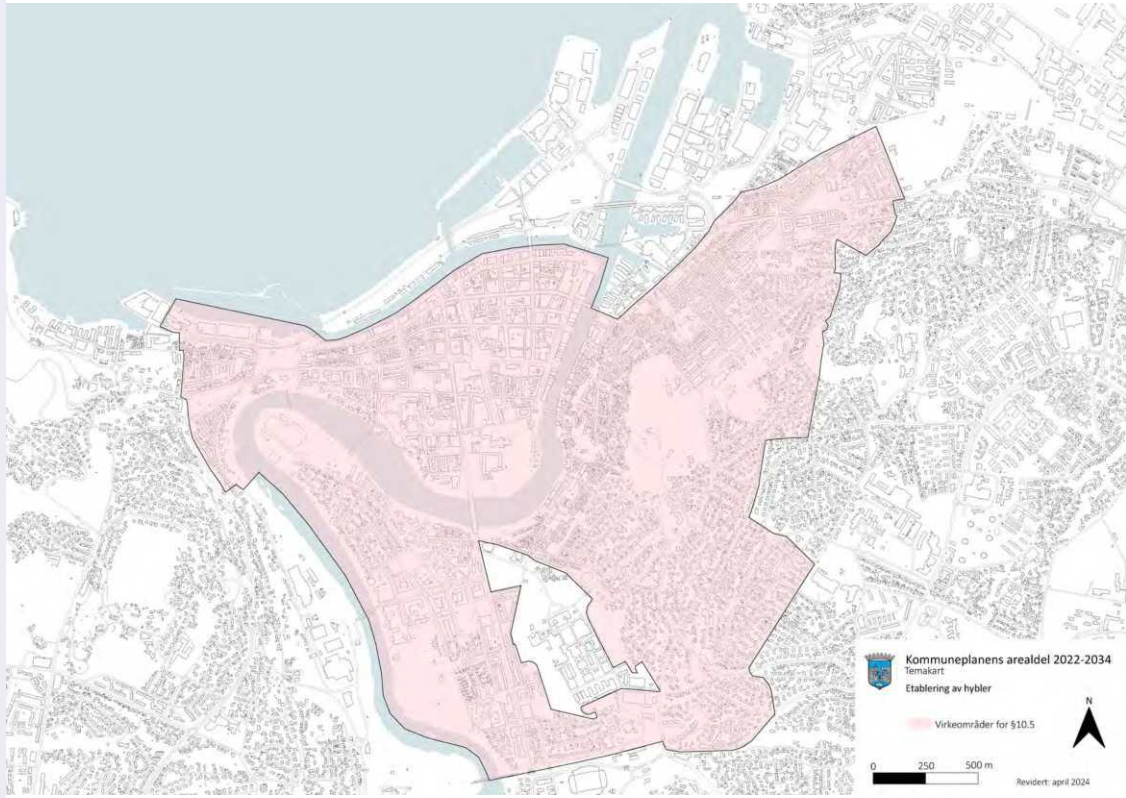
Det henvises forøvrig til §§ 74 og 87.

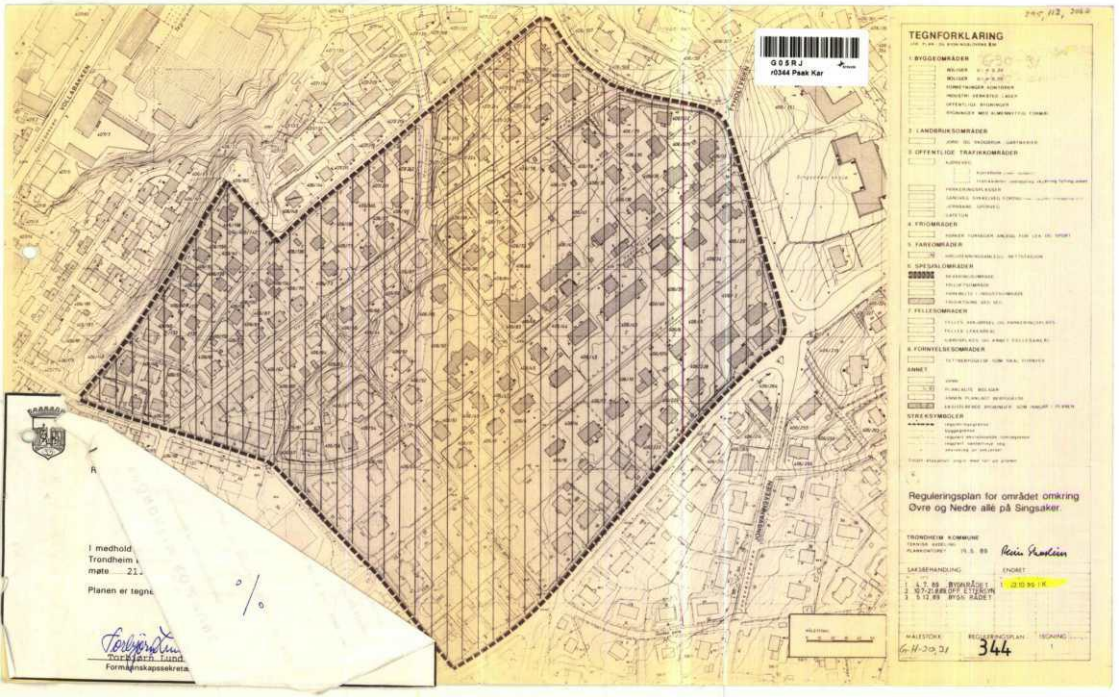
PLANKONTORET 16.10.89

Vedtatt i Trondheim bys[illegible]es møte
21.03.1991 ,sak B nr. [illegible]/1991

ordfører

fellesskapsekretær





G0SRJ
/0344 Paak Kar

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.: T 4668/89

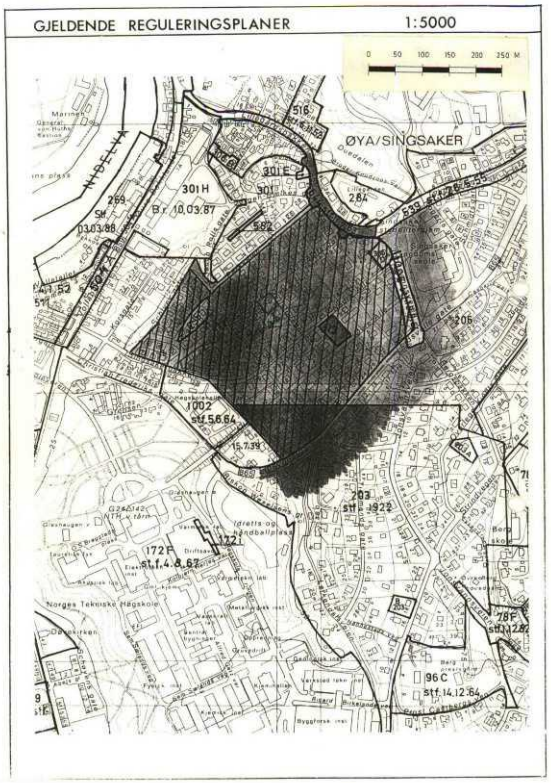
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET OMKRING NEDRE OG ØVRE ALLE PÅ SINGSAKER.

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

Torkjørn Lund
Formannskapssekretær



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

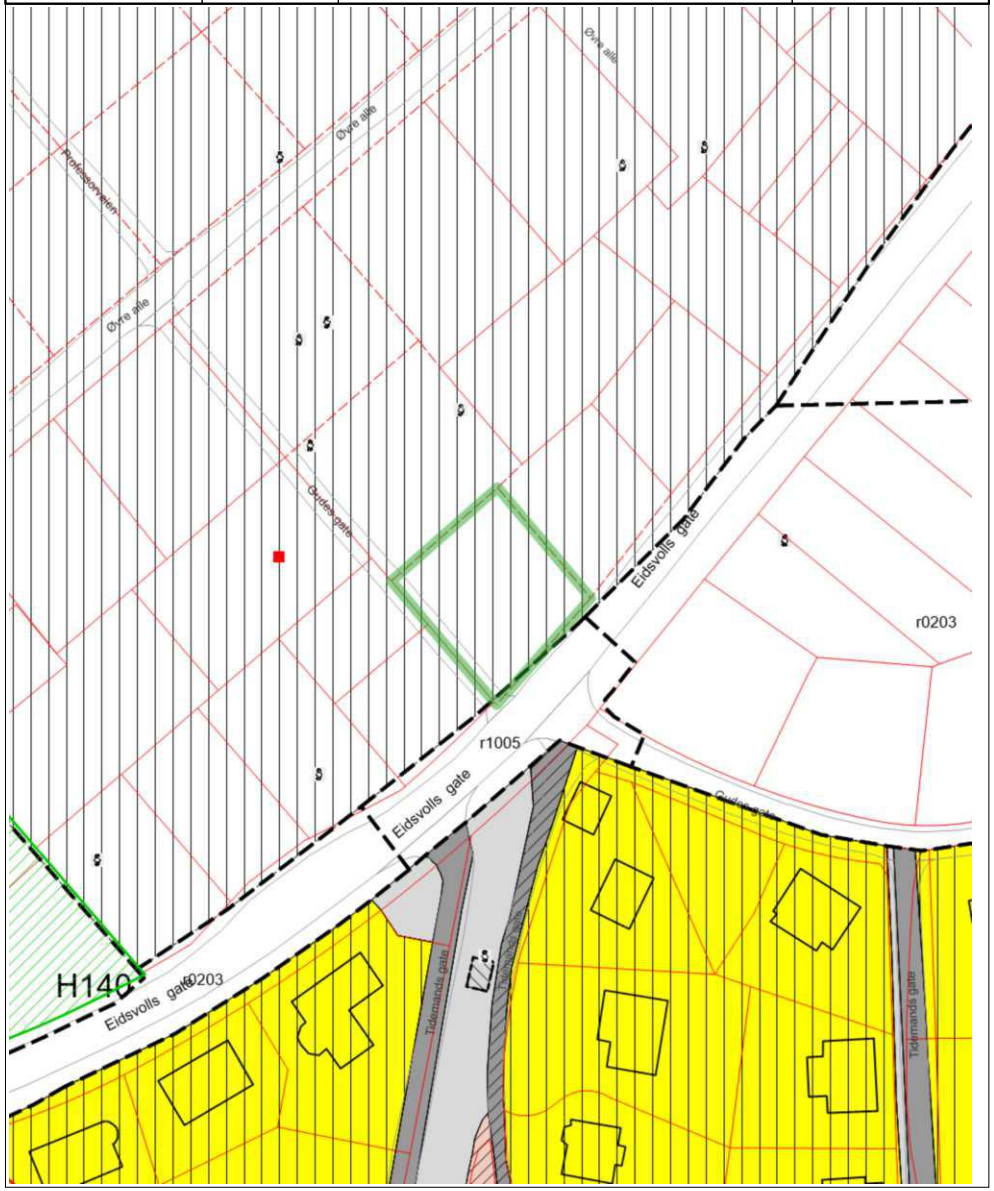
306 ab: Haristeyg. 5.

Reguleringsplaner

Trondheim

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:				

N

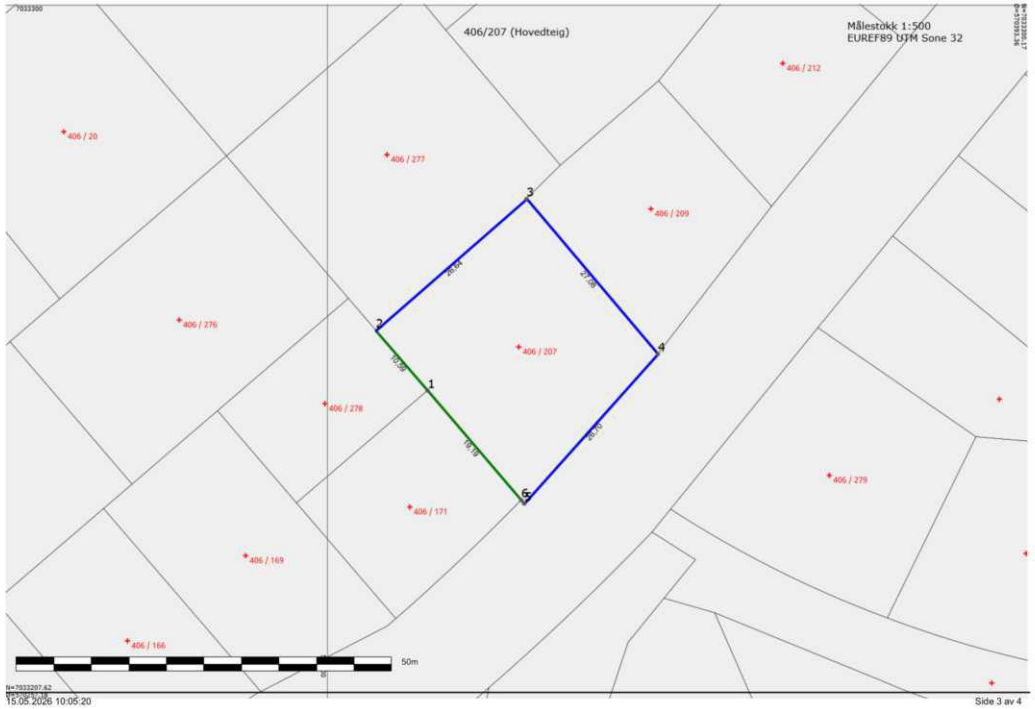
Målestokk
1:1000



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





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

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

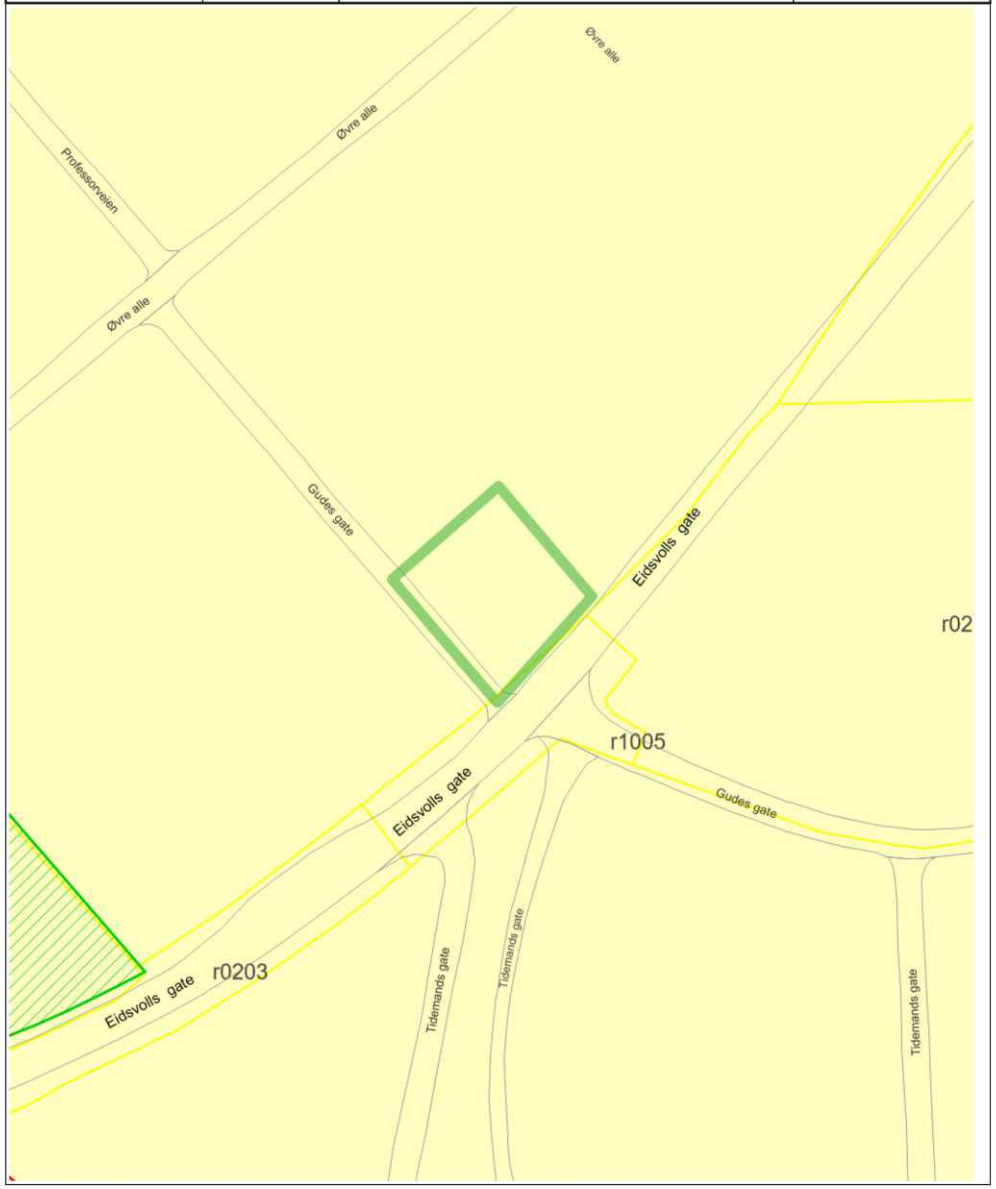
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- 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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

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. Les mer på help.no.

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.

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 **her.**



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: 34260174 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Eidsvolls gate 14, 7030 Trondheim.
Gnr. 406, Bnr. 207, Snr. 1, 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: 34260174
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.08.2026

EiendomsMegler 1

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no