

DALEN HAGEBY

# Thoning Owesens gate 10



Velkommen til  
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Marit  
Skolmli ønsker velkommen til Thoning  
Owesens gate 10!



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 490 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

61/79 kvm

ENERGIKLASSE

G

OMKOSTNING KJØPER

18 500,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

TOTALPRIS

3 532 036,-

EIEFORM

Aksje

FELLESKOSTNADER

3 300,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 23 536,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

20 789,-

BYGGÅR

1949

# Din megler



## Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430


Marit er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI. Siden starten i 2013 har hun høstet bred erfaring fra ulike deler av bransjen, både som saksbehandler og oppgjørsansvarlig. Dette kommer ofte kundene til gode gjennom god rådgivning fra start til slutt.

Siden starten har Marit levert sterke resultater på toppnivå, og ble for året 2023 kåret til årets EMF i hele EIE kjeden. I dag er Marit salgsleder og partner hos Emera Trondheim.

Med fokus på en skreddersydd salgsprosess for hver enkelt kunde, er hun opptatt av at både selger og kjøper blir godt ivaretatt. Hun blir beskrevet av sine kunder som ærlig, imøtekommende og løsningsorientert og blir ofte anbefalt videre av sine kunder.

For Marit er det alltid viktigst at hennes kunder oppnår høyest mulig markedspris for sin eiendom, gjennom en trygg og helhetlig salgsprosess.





## Pen 2-roms leilighet med sentral og skjermet beliggenhet | 2. etg | Parkering | Solrik balkong | Gode lagringsmuligheter

Marit Skolmli v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Thoning Owesens gate 10!

Innbydende 2-roms leilighet i 2. etasje med attraktiv og skjermet beliggenhet på Dalen. Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til Trondheim sentrum og gode servicetilbud. Leiligheten har en praktisk planløsning med romslig soverom, delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, peisovn og utgang til en solrik balkong. Det er også gode oppbevaringsmuligheter med boder både i kjeller og på loftet. Det er gangavstand til Sirkus Shopping og City Lade, samt nærhet til flotte grøntområder og turmuligheter som populære Ladestien.

Høydepunkter:

- Romslig soverom
- God planløsning
- Solrik balkong
- Parkering m/elbillader
- Tilbaketrukket, men samtidig sentrumsnært
- Stor felles hage



Fra stuen har man utgang til en solrik balkong.



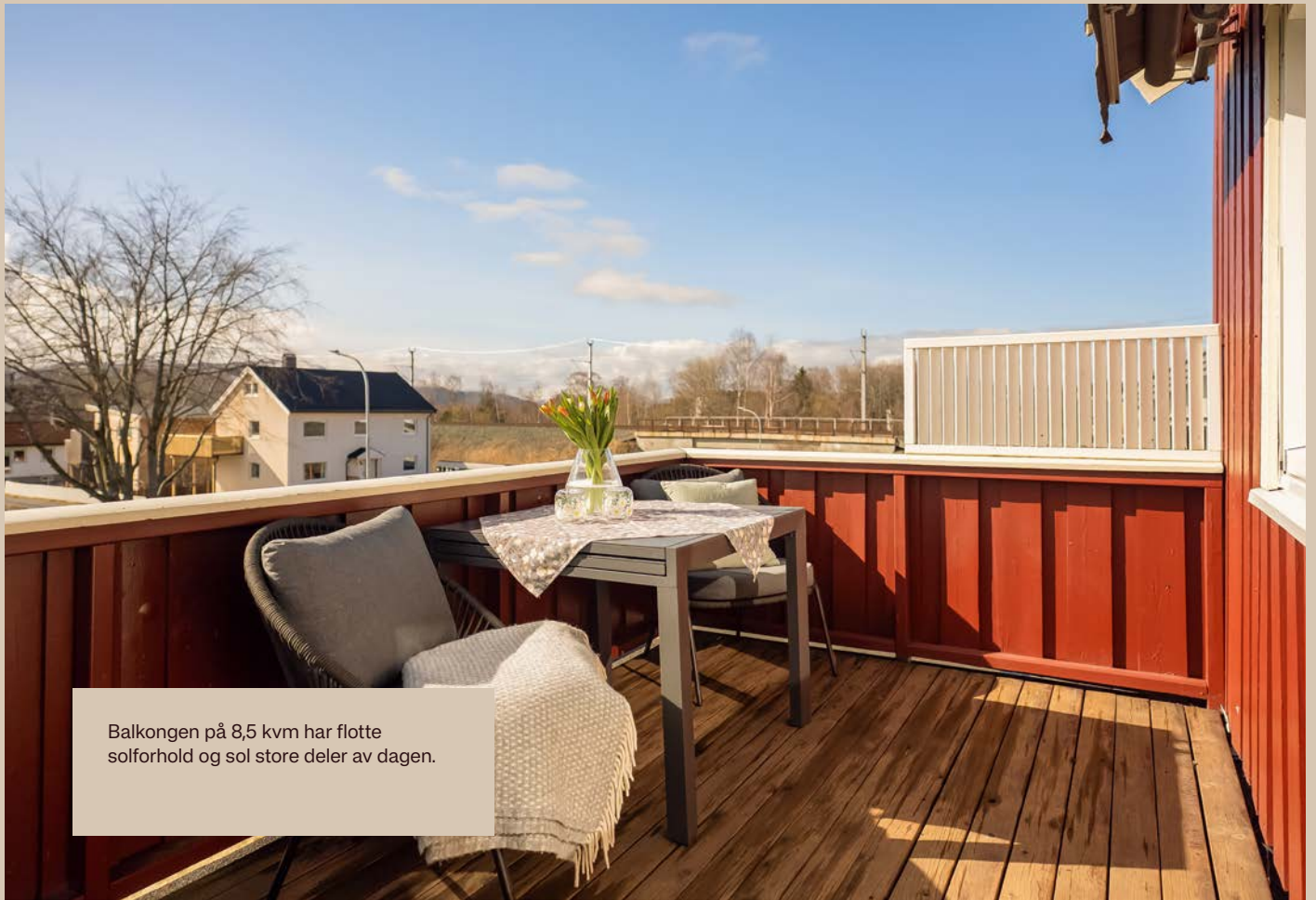
Leiligheten har en god planløsning.



Vindusflater i flere himmelretninger sørger for godt med naturlig lysinnslipp til stuen.



Stue og kjøkken ligger i delvis åpen løsning og måler totalt rundt 33,5 kvm.



Balkongen på 8,5 kvm har flotte solforhold og sol store deler av dagen.





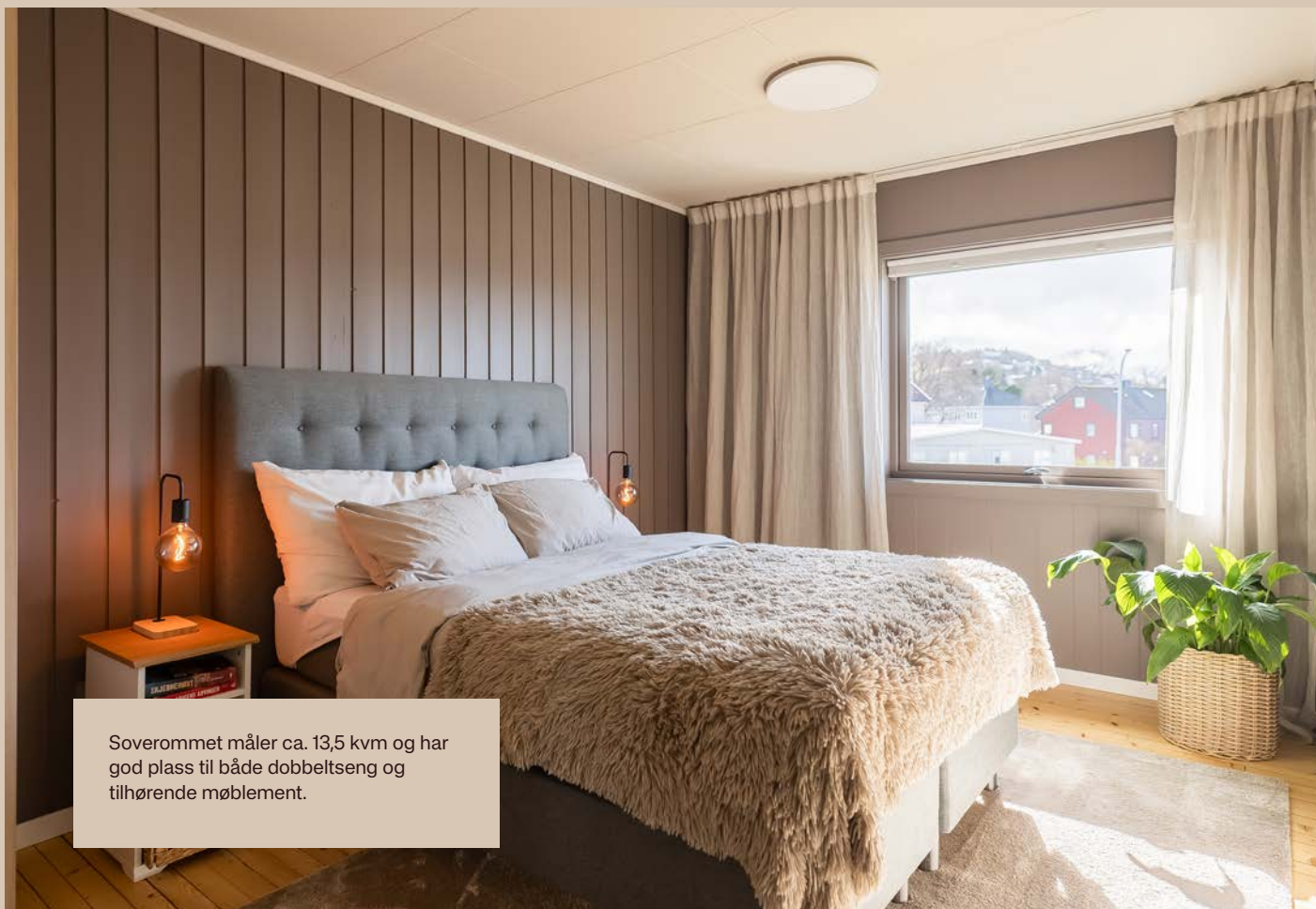


Stue og kjøkken ligger i delvis åpen løsning og måler totalt rundt 33,5 kvm.

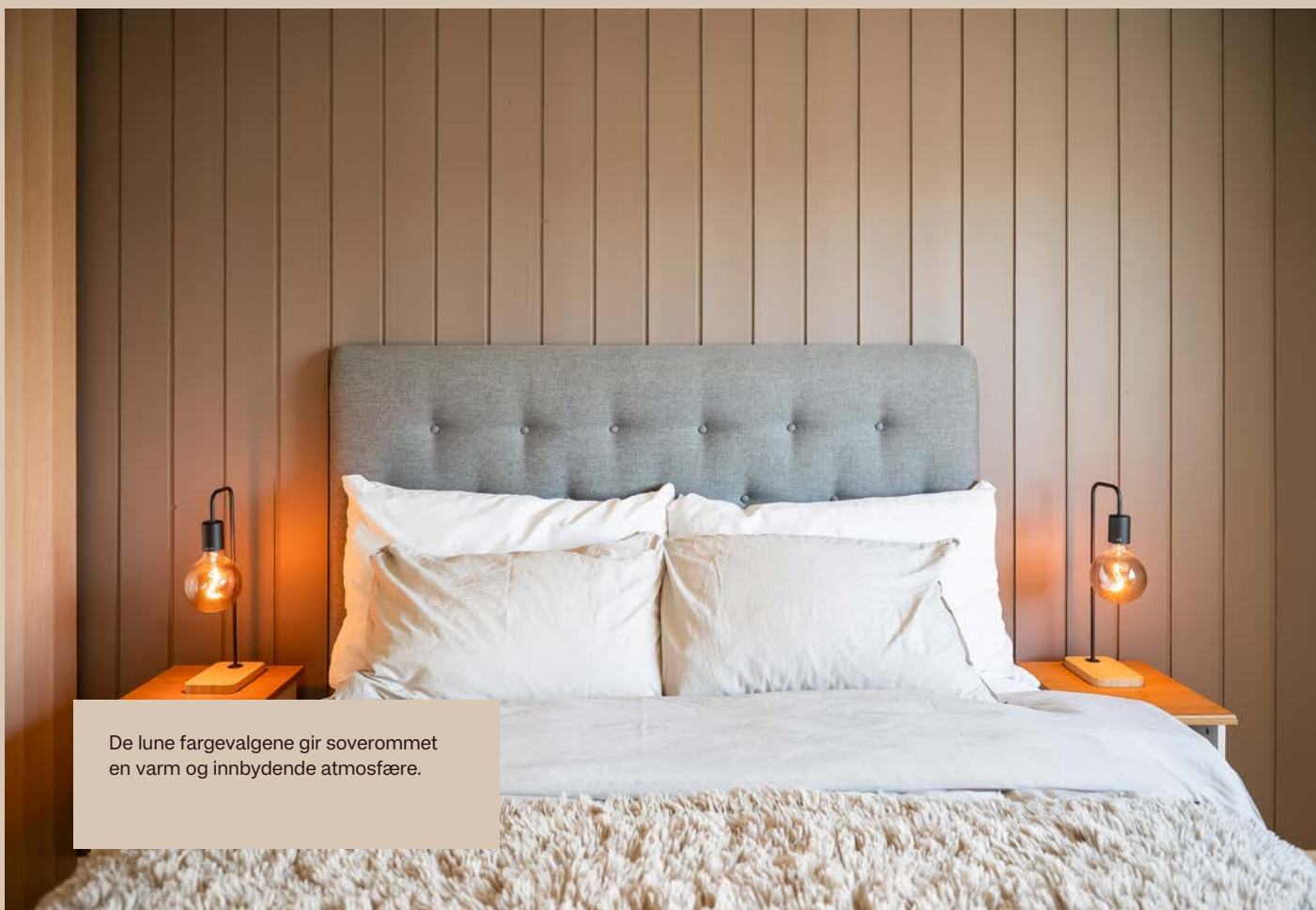


Ved kjøkkenet passer det utmerket å innrede med en spisegruppe.





Soverommet måler ca. 13,5 kvm og har god plass til både dobbeltseng og tilhørende møblement.



De lune fargevalgene gir soverommet en varm og innbydende atmosfære.



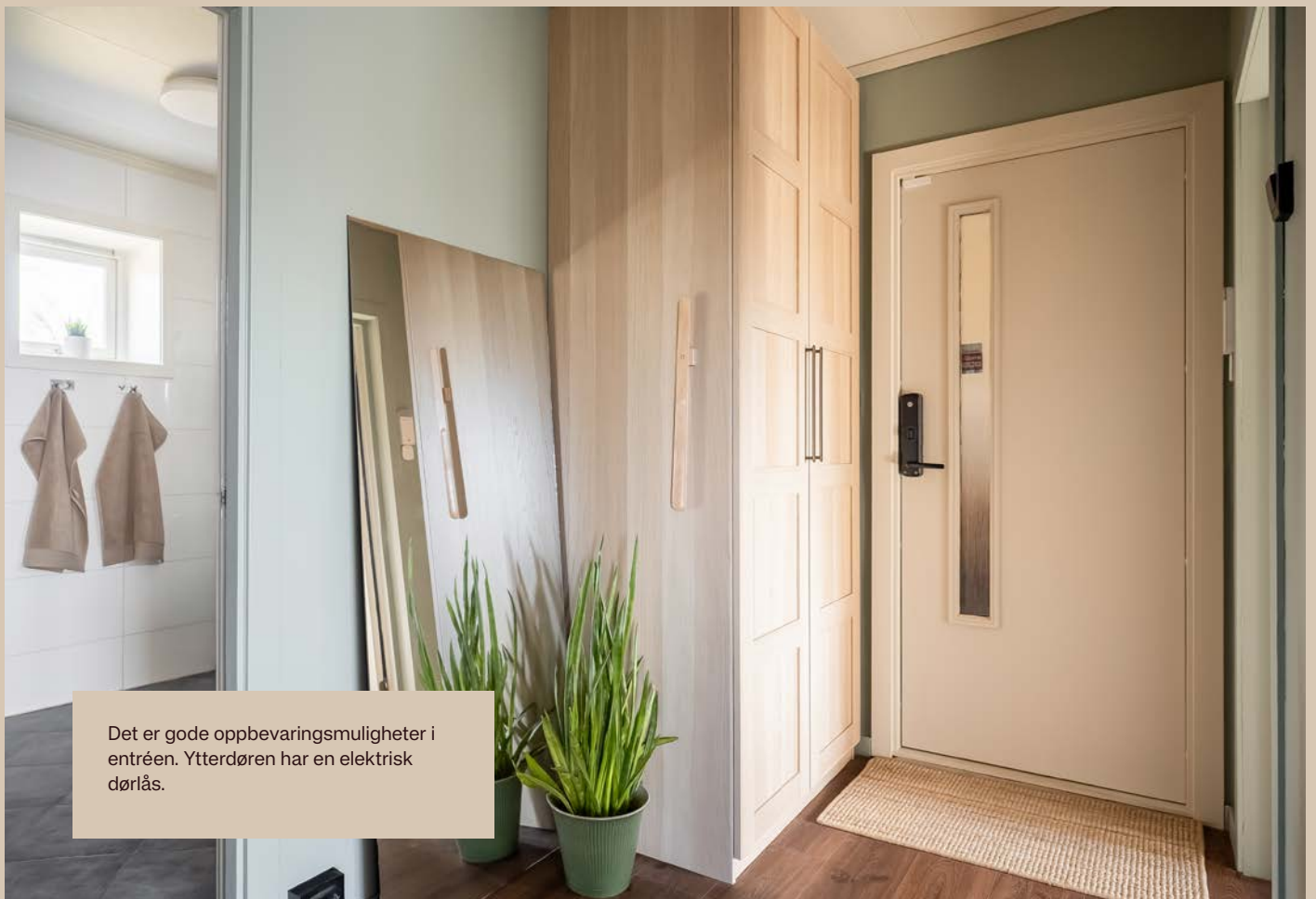
Det er også god plass til stor garderobeløsning på soverommet.



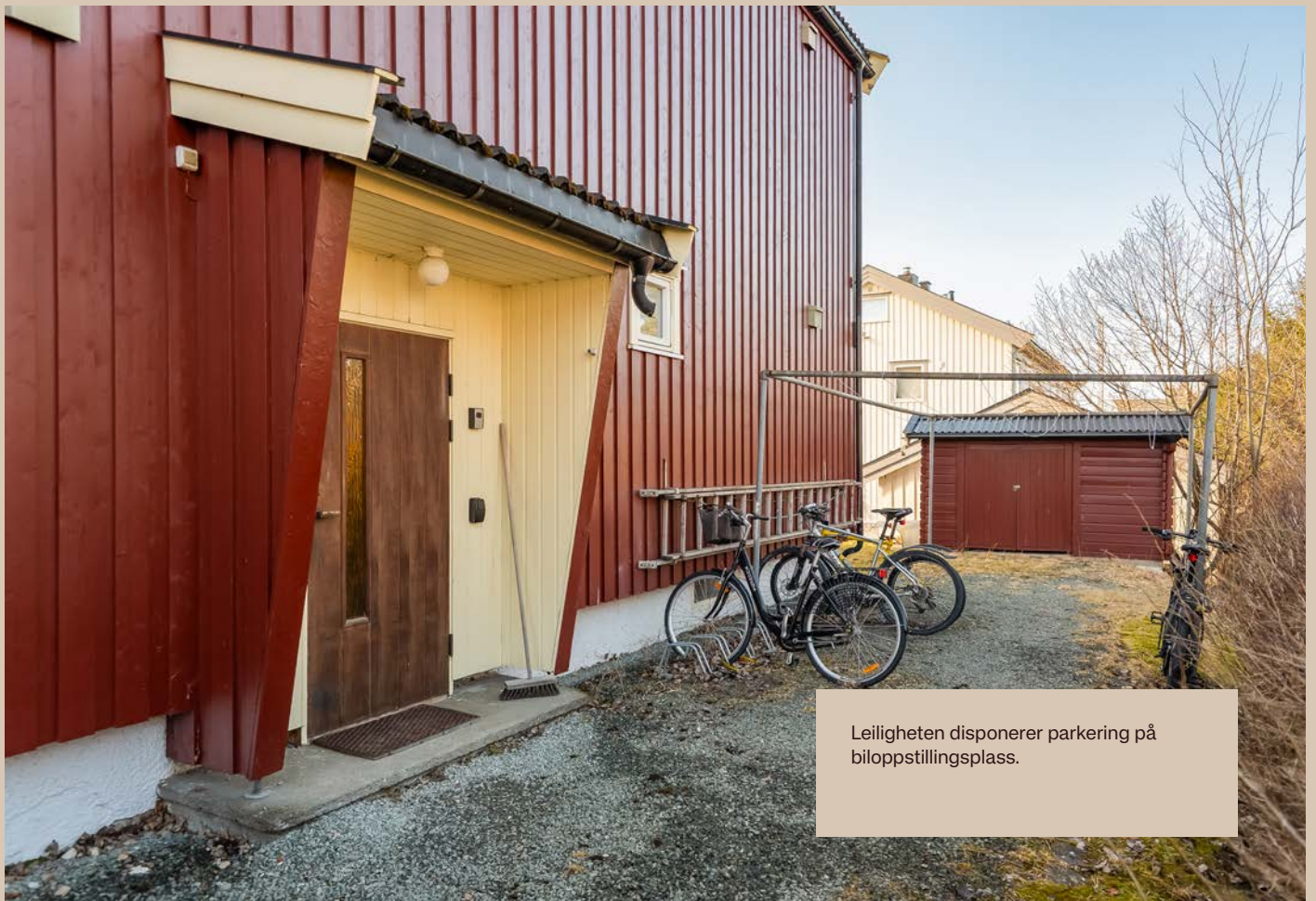




Leiligheten har en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk.



Det er gode oppbevaringsmuligheter i entréen. Ytterdøren har en elektrisk dørlås.



Leiligheten disponerer parkering på biloppstillingsplass.



# Plantegning



# Thoning Owesens gate 10, Anr. 1

## 2. Etasje



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

THONING OWESENS GATE 10

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 490 000

## Omkostning kjøper

3 490 000,00 (Prisantydning)

23 536 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 513 536 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

5 000 (Omkostninger - forretningsfører)

-----  
5 000 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 500 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
3 518 536 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 532 036 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 532 036

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 300,- pr. mnd

Total husleie er på kr 3 300,- per måned. Dette inkluderer felles bygningsforsikring, betjening av fellesgjeld, diverse

vedlikehold, administrasjon og kommunale avgifter.

Husleien er fordelt slik:

- Renter: kr 150,-

- Avdrag: kr 800,-

- Forsikring: kr 600,-

- Drift: kr 1 750,-

Det er ikke planlagt endringer i husleien. På grunn av prisstigning og renteøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene.

## Fellesgjeld

Kr 23 536 pr. 12.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Aksjelaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Statsbygd Sparebank

Restsaldo pr. 12.02.2026: kr 141 214,-

Andel av saldo: kr 23 536,-

Innfrielsesdato: 05.06.2028

Rente: 7,00 %

## Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Det er inngått bindende avtale om Norgespris for leiligheten. Avtalen er bindende til 31.12.2026.

Boligen er per dags dato tilknyttet Verisure alarmsystem.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 20 789 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 926 609 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 706 436 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Velkommen til Dalen Hageby, et veletablert og sentralt nabolag i Trondheim. Her bor du med en sjelden kombinasjon av rolige gater og umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Hverdagslogistikken er spesielt enkel med svært gode kollektivtilbud. Fra busstoppet Dalen Hageby, bare fire minutters gange unna, går det en rekke busslinjer, og med Lilleby stasjon innen ti minutters gange er resten av byen lett tilgjengelig.

Kort vei til flere rekreasjonsområder, blant annet Estenstadmarka med flotte turområder og Ladestien med populære badeplasser. Ladesletta ligger i gangavstand fra leiligheten og tilbyr blant annet fotballbaner, rugbybane, padelbane og volleyballbane

Alle daglige ærender og innkjøp gjøres enkelt i nærområdet. En kort spasertur tar deg til både Sirkus shopping og City Lade, som dekker de fleste behov med butikker, apotek og serveringssteder.

Dagligvarehandelen kan du gjøre på for eksempel Obs City Lade, Kiwi eller Coop Extra Lilleby. For den treningsglade finnes både Impuls Treningssenter og 3T-Lade i nærheten, og flere grønne områder gir gode muligheter for luftturer.

## Parkering

Det følger fast biloppstillingsplass med leiligheten. Aksjelaget har montert elbillader.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Felles tomt, eid av aksjelaget.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger en attest datert 14.09.1950 som gjelder "Tillatelse til å ta i bruk 6-mannsbolig". Det foreligger ikke ferdigattest.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Megler har i tillegg mottatt følgende dokumenter:  
- Melding om mindre byggearbeid som omhandler reparasjon/utvidelse av verandaer, datert 1996.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1948. Tegningene samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Følgende er bemerket:  
-Baderom har blitt utvidet hvor deler av gang og opprinnelig toalettrom har blitt innlemmet i baderommet.  
-Det er åpnet opp i mellom kjøkken og stue og lukket i mellom kjøkken og gang.

Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

## Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: entré, stue og kjøkken, soverom og bad.

Fra stuen er det utgang til en balkong på 8 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer boder i kjeller på totalt 18 m<sup>2</sup> og boder på loft med et gulvareal på 16,8 m<sup>2</sup> (ALH).

## Areal

BRA - i: 61 m<sup>2</sup>

BRA - e: 18 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>  
TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Boder.

2. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Entre, sov, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

Boder på loft har ikke målbart areal, (ALH) men har et gulvareal på 16,8 m<sup>2</sup> med en etasjehøyde i topp på 2,08m og i bunn 0,75m.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at kjellerboden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Standard

Velkommen hjem!

### Entré

Leiligheten har en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk ved ankomst. Her er det gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko, med plass til garderobeløsning. Entréen oppleves som praktisk utformet med enkel adkomst til leilighetens øvrige rom, og ytterdøren er utstyrt med elektrisk dørlås for økt komfort.

### Stue og balkong

Lys og trivelig stue med delvis åpen løsning mot kjøkken, noe som gir en luftig romfølelse. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, og peisovn gir god varme på kalde dager. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 8,5 kvm med gode solforhold store deler av dagen. Balkongen har plass til sittegruppe og grill, og fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

### Kjøkken

Kjøkkenet ligger i en egen, naturlig avgrenset sone i tilknytning til stuen. Det har en praktisk vinkeløsning med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i både over- og underskap. Kjøkkenet fremstår som lyst og funksjonelt, med god plass til spisegruppe like ved, noe som gjør det enkelt å samle familie og gjester til måltider.

### Soverom

Romslig soverom på ca. 13,5 kvm med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er gode garderobemuligheter, og lune fargevalg gir rommet en rolig og behagelig atmosfære.

### Bad

Lyst og moderne bad utstyrt med servantinnredning, speil, toalett og dusjnise. Det er opplegg for vaskemaskin med praktisk plassering.

### Bod og parkering

Leiligheten disponerer rikelig med bodareal i kjeller på totalt ca. 18 kvm. Det medfølger parkering på biloppstillingsplass.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Sandslett

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av avtrekksvifte på bad  
Firmanavn: Haneseth

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader ute på tidligere strømskap til stikkontakt ute. Samt utarbeidet feil etter kontroll av el-anlegg

Firmanavn: Haneseth

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Kontroll av el-anlegg utført 17/9-2025.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Elbillader montert på strømskap ute.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Bygget er en flermanns bolig fra 1949 bestående av kjeller, 2 etasjer og loft. Leiligheten ligger i 2. etasje. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel som utvendig kledning. Etasjeskille er et trebjelkelag. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Bygningsdeler med TG2:

Balkong: TG 2 er satt pga. alder iht levetid på papptekking og slitasje ved tetting ved dørbaslag.

Vannledninger: TG 2 settes pga manglende stoppekran i boenheten. Selger opplyser at stoppekran er etablert i kjeller.

Varmtvannsbereder: TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid.

Våtrom: Bad - Overflater: TG 2 er satt pga fall til sluk, fall er mindre enn referansenivået.

Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk: Ingen tegn til skader med behov for tiltak. Tettesjikt har likevel nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Lovlighet / HMS

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Thoning Owesens gate 10, 7044 TRONDHEIM

Gnr. 7, bnr. 28  
i Trondheim kommune.

### Selger

Eirik Willumsen

### Aksjeselskap

As Thonning Owesensgt 10

Organisasjonsnummer: 931526499

A/S Thonning Owesens gt 10 (org.nr. 931 526 499) er et aksjeselskap bestående av 6 leiligheter (6 aksjer).

Det ble på årsmøte 2024 vedtatt å kjøpe inn maling til rekkverk og olje til dørstokk ved verandadør, og at hver enkelt beboer skulle ta ansvar for sin del.

Styreleder: Inger Karen Sem

Aksjeselskapets forsikringselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 80301743

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre beboere.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Aksjelaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 201 600 og samlede driftskostnader på kr 142 481. Dette ga et positivt årsresultat på kr 44 277.

### Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Beboernes forpliktelser og

### dugnader

Dugnader holdes etter behov.

Den enkelte medlem er ansvarlig for å utføre vaktmestertjeneste hver 6. uke etter turnusliste fra formannen. Tjenesten består av plenklipping, snømåking, strøing og nødvendig renhold på eiendommen. Dugnadsarbeid utføres etter vedtak av generalforsamlingen og organiseres av formannen.

### Energiklasse

G

### Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

## Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og vedovn.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Det er inngått bindende avtale om Norgespris for leiligheten. Avtalen er bindende til 31.12.2026.

Strømforbruket i 2024 var på rundt 10 000 kWh, mens det i 2025 var på cirka 13 500 kWh. I 2025 var det to personer som bodde fast i boligen hele året.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til eldre bebyggelse i henhold til reguleringsplan r0031. Eiendommen er også regulert av r0031a, men det fremgår ikke av planstatusdokumentet hva reguleringsformålet er.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig, sentrumsformål - nåværende, sykkelvei - nåværende, byggesone 3 og er merket bevaring kulturmiljø.

Det er igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen under plan-ID 5001 r20220006 (Persaunvegen).

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en sammenhengende hovedrute for gående og syklende langs hele Persaunvegen fra Tyholtveien til Innherredsvegen og videre langs del av Thoning Owesens gate frem til kryss med til Thrond Nergaards veg. Løsningen skal sikre god framkommelighet og føles trygg for syklende, gående og kollektivtrafikken.

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

## Tinglyste heftelser

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

5001/7/28:

11.01.1952 - Dokumentnr: 300187 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt Trondheim kommune

31.07.1947 - Dokumentnr: 303832 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5001 Gnr:7 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 35093 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1601 Gnr:7 Bnr:28

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at aksjelaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler aksjelaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten

styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Se vedtekter vedlagt salgsoppgave for mer informasjon rundt utleie.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i aksjen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Ved overdragelse av aksjeleiligheter er det som hovedregel kjøpsloven som regulerer handelen. I dette tilfellet vil likevel reglene i avhendingsloven benyttes så langt de passer.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige

registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som

den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik

vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: minimum 35 000,00  
 Grunnpakke kr 10 000,00  
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 20 000,00  
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00  
 Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 20 000,00  
 Innhenting av info aksjelag kr 5 000,00  
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 225,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 122 115. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Marit Skolmli  
 Eiendomsmegler | Partner  
[marit.skolmli@emera.no](mailto:marit.skolmli@emera.no)  
 Tlf: 970 54 430

## Ansvarlig megler

Marit Skolmli  
 Eiendomsmegler | Partner  
[marit.skolmli@emera.no](mailto:marit.skolmli@emera.no)  
 Tlf: 970 54 430

## Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS  
 Organisasjonsnummer 936749259  
 Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,  
 Tlf: 970 54 433

## Salgsoppgavedato

13.04.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

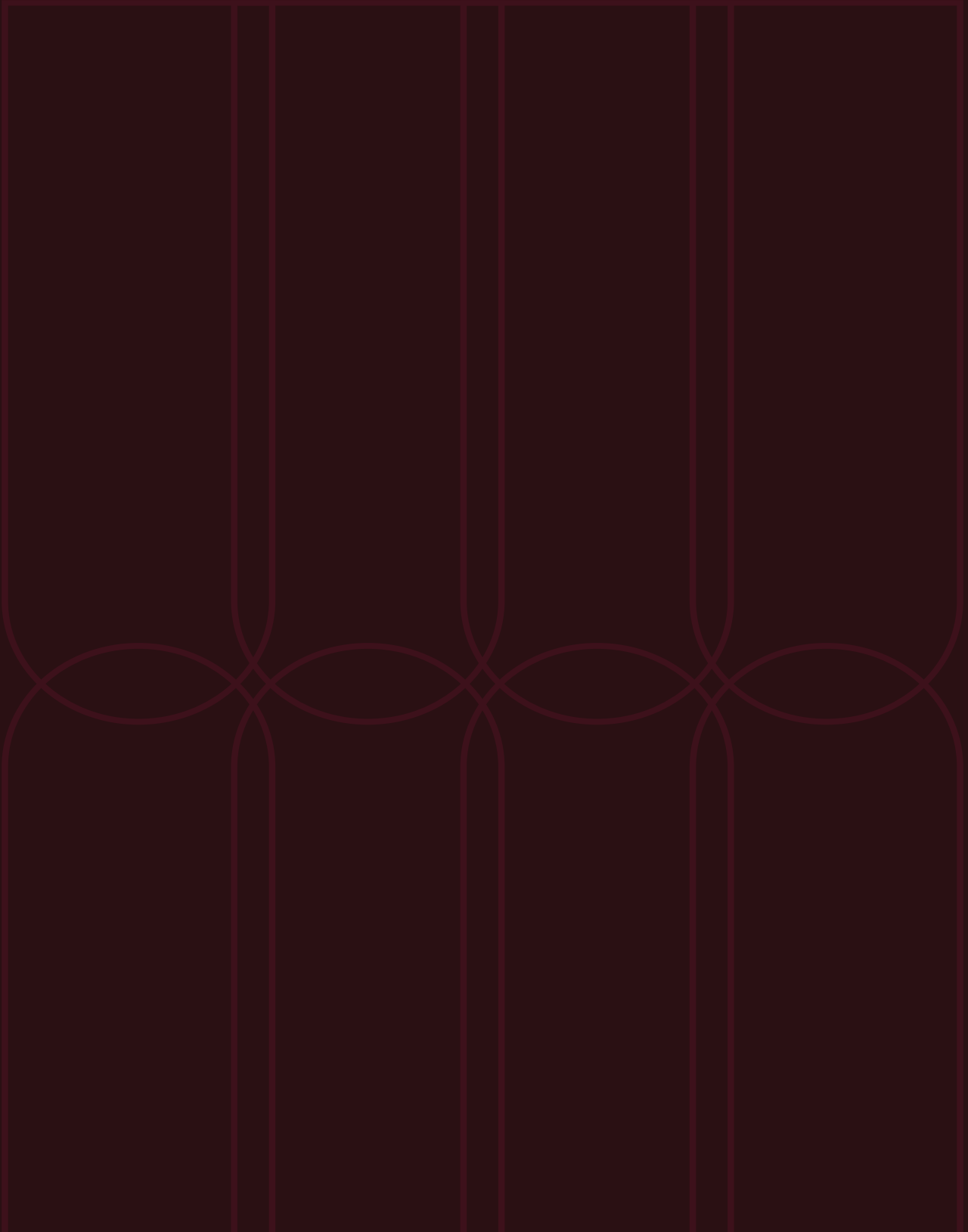
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

THONING OWESENS GATE 10

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260025	
Selger 1 navn	
Eirik Willumsen	
Gateadresse	
Thoning Owesens gate 10	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7044
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidig
Polise/avtalenr.	80301743

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: EW

1

Document reference: 05260025

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av avtrekksvifte på bad

Arbeid utført av

Haneseth

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert elbillader ute på tidligere strømskap til stikkontakt ute. Samt utarbeidet feil etter kontroll av el-anlegg

Arbeid utført av

Haneseth

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Kontroll av el anlegg utført 17/9-2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Elbillader montert på strømskap ute

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Initialer selger: EW

2

Document reference: 05260025

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Willumsen	4e18918fe8076233c98f94 05306132876ced06c6	17.02.2026 06:37:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260025

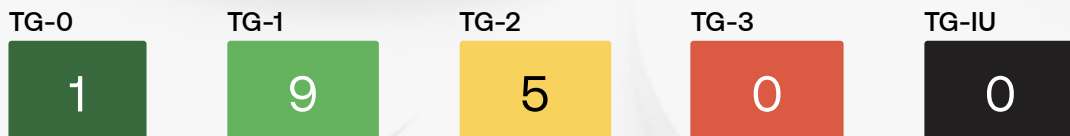
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Thoning Owesens gate 10 7044 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig  
Byggeår: 1949  
BRA: 79 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 61 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 8.4.2026 (Gyldig til 8.4.2027)

### Samlet vurdering



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41434>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tg 2 er satt pga alder iht levetid på papptekking og slitasje ved tetteing ved dørbaslag.
Vannledninger	TG 2 settes pga manglende stoppekran i boenheten.
Varmtvannsbereder	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid.
Våtrom: Bad. - Overflater	Tg 2 er satt pga fall til sluk, fall er mindre enn referansenivået.
Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt pga alder på membran og slukløsning.

#### Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskaade.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**8.4.2026**

Rapportdato  
**8.4.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Eirik Willumsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**

Telefon: **40455776**

Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**

Epost: **Trond@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring.**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Thoning Owesens gate 10, 7044 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **7**

Bruksnr: **28**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **1**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1949**

Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Bygget er en flermannsbolig bestående av kjeller, 2 etasjer og loft hvor leiligheten ligger i 2 etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel som utvendig kledning. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer i tre med 2 og 3-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År

Beskrivelse

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2009 Oppgradering av bad og kjøkken.

Ja

2024 Montering av elbil lader. 10A.

Ja

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	61	61 Romfordeling: Entre, sov, bad, stue og kjøkken.	0	0	8
Loft (boder)	0	0	0	0	0
Kjeller (Boder)	18	0	18 Romfordeling: Boder.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>79</b>	<b>61</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft (boder)	17	0	17
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

## Kommentar til arealberegning

Boder på loft har ikke målbart areal, (ALH) men har et gulvareal på 16,8 m<sup>2</sup> med en etasjehøyde i topp på 2,08m og i bunn 0,75m.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Byggesøknad for rearasjon/utvidelse av balkonger er datert 1996.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekktet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Balkongen er tekktet med papp.T ettesjikt ved døren har en del slitasje og tettemasse har løsnet noe. Det er ukjent hvor høyt papptekking går under beslagsløsning og tettemasse. Tg 2 er satt pga alder iht levetid på papptekking og slitasje ved tetteing ved dørbaslag.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av tetting ved dør må påregnes. Utskifting av papptekking må påregnes i tiden som kommer.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Vindusglass i balkongdør og vinduer er datostemplet 2007.	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

**6.3 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er &lt;10mm og totalt avvik &lt;15 mm på soverom.

**6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen****TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Selger opplyser at det ikke foreligger noen pålegg på pipe og ildsted.

**6.5 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.	

## 6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
<p>Det er gjort noen endringer på planløsningen, men disse er ikke søknadspliktig.</p> <p>-Baderom har blitt utvidet hvor deler av gang og toalettrom har blitt innlemmet i baderommet.</p> <p>-Det er åpnet opp i mellom kjøkken og stue og lukket i mellom kjøkken og gang.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
<p>Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå.</p> <p>For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.</p>	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

**Oppsummering av avløpsrør****TG-1**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringdagen.

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Selger opplyser at stoppekran er etablert i kjeller.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør etableres stoppekran i boenheten.

## 6.9 Elektrisk

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

**Oppsummering av elektrisk**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 17.09.2025.

Brev fra tensio 08.01.2026. Det bekreftes at vi har mottatt tilbakemelding på at feil og mangler er utbedret. Vi bekrefter derfor at saken er avsluttet.

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2001	
Størrelse	
116 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

## 6.12 Våtrom: Bad.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2009 av fagfolk. Det foreligger FdV dokumentasjon fra utførende håndverker.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Rommet har 2 plastsluk, ett utenfor dusjsnisje og ett i dusjsone. Gulvet har fall til begge sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Ingen tegn til skader med behov for tiltak.  
Tettesjikt har likevel nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Om mulig anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i tiden frem til en eventuell oppgradering.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjnisje, 2 sluk, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd susterne til klosett? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen symptom på skader utover normal slitasje ble registrert.

#### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Det er fremlagt dokumentasjon av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

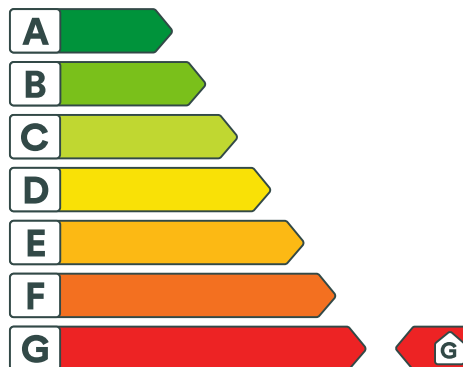
## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

#### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse <b>Thoning Owesens gate 10, 7044 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>08.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-278700</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>182128201</b>
Gårdsnummer <b>7</b>	Bruksnummer <b>28</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0203</b>



## 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 <b>1949</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>61,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>61,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**392,92 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**424,59 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**25 900 kWh**



## Thoning Owesens gate 10, 7044 TRONDHEIM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Thoning Owesens gate 10, 7044 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: 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 2: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<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>

**VEDTEKTER  
FOR  
A/S THONNING OWESENS GT 10**

- § 1 Selskapets navn er A/S Thonning Owesens gt 10.
- § 2 Formålet er oppføring, administrasjon og drift av en seksmannsbolig på Thonning Owesens gt 10 i Trondheim.
- § 3 Selskapets form: Aksjekapital hvis ansvar er begrenset til aksjekapitalen.
- § 4 Aksjekapitalen er kr 50.100,- fordelt på 6 aksjer à kr 8.350,- fullt innbetalt og lydende på navn. De 6 aksjonærene tegner 1 aksje hver – og får derved uoppsigelig rett til å disponere en toværelses leilighet i bygningen. Ingen kan inneha flere aksjer enn det som gir rett til en leilighet for medlemmet og hans familie.
- Framleie er tillatt i ett år av gangen i inntil to år, pga arbeide, militærtjeneste, utdanning, sykdom eller lignende. Generalforsamlingen skal godkjenne leietaker med simpelt flertall. Aksjeeier er ansvarlig for at leietaker overtar aksjeeiers forpliktelser ovenfor selskapet. Aksjeeier er ansvarlig for husleie. Hvis ikke leietaker overholder aksjeeiers plikter i henhold til vedtekter og daglig husorden, kan aksjeselskapet leie tjenesten og belaste aksjeeier utgiften(e). Kontrakt skal forelegges Generalforsamlingen.
- § 5 Aksjene kan ikke omsettes uten sammen med leiligheten. Overdragelse må godkjennes av selskapet.
- § 6 Selskapets forretningskontor er i Trondheim.
- § 7 Selskapets styre består av formann, nestformann og styremedlem. Formann og nestformann velges på generalforsamling med 2 års funksjonstid. Vervet som styremedlem går på omgang med 2 års funksjonstid og følger leilighetsnummer 1, 2, 3 osv så fremt denne aksjonær ikke innehar annet verv. Aksjekapitalen er i sin helhet fordelt mellom beboerne. Forretningsfører eller andre selskapet har inngått kontrakt med, kan ikke være medlem av styret.
- § 8 Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mars måned – med 8 dagers innkalling.

Det påligger den ordinære generalforsamling:

- a. Fastsetting av fullt revidert resultatregnskap og balanse.
- b. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og om utdeling av utbytte.
- c. Valg av styre.
- d. Valg av revisor.
- e. Behandling av andre saker som er nevnt i innkallelsen.

- § 9 Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig – eller noen av aksjonærene eller revisor forlanger det overensstemmende med den til enhver tid gjeldene aksjelov.
- § 10 På generalforsamlingen skal hver aksjonær ha en stemme. Ved fravær kan da en aksjonær møte med stedfortreder som har skriftlig fullmakt. Det føres protokoll over alle vedtak.
- § 11 Den enkelte medlem er ansvarlig for å utføre vaktmestertjeneste hver 6. uke etter turnusliste fra formannen. Tjenesten består av plenklipping, snømåking, strøing og nødvendig renhold på eiendommen. Regler for daglig husorden foreligger særskilt. Dugnadsarbeide utføres etter vedtak av generalforsamlingen og organiseres av formannen.
- § 12 Det tillates ikke å ha husdyr (hund og katt).
- § 13 Med hensyn til spørsmål som ikke er berørt i disse vedtektene – skal reglene i den gjeldende aksjelov følges.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 17.8.1949 med endringer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 3.12.1981 og med endringer vedtatt på generalforsamling 8.4.1994, 31.3.1995, 21.5.1998 og 7.6.1999.



**Inger Karen Sem**

Vår ref: 05260025  
Trondheim, 12.02.2026

**Megleropplysninger på Thoning Owesens gate 10 - aksjenr. 1 i As Thonning Owesensgt 10, org.nr. 931 526 499 i Trondheim kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Eirik Willumsen	Thoning Owesens gate 10, 7044 Trondheim	25.11.1993

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn <i>Inger Karen Sem</i>	Tlf. <i>98654477</i>	E-post. <i>ikaren-s@online.no</i>		
Informasjon om eiendommen					
Aksjeselskapets eiendommer:	Gnr. <i>0007</i>	Bnr. <i>0028</i>	Snr. <i>H202</i>	Kommune <i>Trondheim</i>	
Aksjeselskapets org.nr:	<i>931 526 499</i>		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har aksjeselskapet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varsel?		
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med disse aksjene?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for aksjeselskapet	Forsikringsselskap og polisnr. <i>Gjensidige 80301743</i>				
Har aksjeselskapet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:		<i>fast plass, ikke nummer</i>
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	<i>Følger leilighet</i>				
Er det mulig for el-bil lading i aksjeselskapet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr <i>—</i>



<b>Dyrehold</b>					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Uten ulempe for andre beboere</i>			
Er det forkjøpsrett i aksjeselskapet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Antall dagers forkjøpsrett:			
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke?			
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?		<i>Godkjennes</i>	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
<b>Lån, andel fellesgjeld og formue</b>					
Aksjeselskapets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	<i>Statsbygd Sparebank 141.214</i>	<i>05.06.28</i>	<i>7,00%</i>	<i>5.740</i>	<i>totalt</i>
2				<i>desavr 5.000</i>	<i>avdrag</i>
Betaler aksjeselskapet avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? <i>2 år</i>			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er aksjens andel fellesgjeld?	Kr <i>23.536</i>				
Har aksjeselskapet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr <i>124.733</i>		Hva er aksjens andel formue? Kr <i>20.789</i>	
Finnes det tilhørende partialobligasjon/innskuddsbevis til aksjen?				<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
<b>Husleie og andre kostnader</b>					
Husleie pr. mnd.	Kr <i>3.300</i>	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	Husleien inkluderer: <i>1. i mnd forsikring, lån, div vedlikehold, adm.</i>				
Husleiens fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: <i>Renter 150, Avdrag 800, forsikring 600, drift 1.750</i>					
Avregnes husleien?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av husleien?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny husleie:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Har aksjeselskapet sikringsfond?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringssselskap?			
<b>Poster til skattemeldingen</b>					
Aksjens renteinntekter kr:	<i>728</i>	Aksjens renteutgifter kr:	<i>2.412</i>		



Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 5.000	Kontonummer for betaling: 4336.14.55321
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Vaktmester hver 6. uke ; måke snø, klippe plen, strø mm			

**For Inger Karen Sem**

Trondheim 84.26

Sted, dato

Inger K. Sem

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier
- Opplysninger om hva som er ført i aksjeeierboken på den aktuelle aksjen

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post trondheim@emera.no.

På forhånd takk!

**Med vennlig hilsen for Emera**

Era eiendomsmegling AS

Era eiendomsmegling AS Org nr: 936749259

Sofie Rongve Svendsen

Kontorsjef

Mobil: 908 18 477

E-post: sofie.svendsen@emera.no

## RESULTATREGNSKAP

### ASTHONNING OWESENSGT 10

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		201 600	201 600
Sum driftsinntekter		201 600	201 600
Lønnskostnad	1	0	2 000
Annen driftskostnad	1	142 481	114 303
Sum driftskostnader		142 481	116 303
Driftsresultat		59 119	85 297
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		203	200
Annen finansinntekt		3 895	3 727
Annen rentekostnad		18 940	19 128
Resultat av finansposter		-14 842	-15 201
Årsresultat	3	44 277	70 096
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		-44 277	-70 096
Sum overføringer		44 277	70 096

# BUDSJETTFORSLAG 2025

<b>INNTEKTER</b>	<b>Budsjett 2025</b>	<b>Regnskap 2024</b>
Husleie kr 3.300 pr måned	237 600	201 600
<b>Sum inntekter</b>	<b>237 600</b>	<b>201 600</b>
<b>UTGIFTER</b>		
Kommunale avgifter	80 000	75 819
Forsikring	36 000	33 476
Strøm	3 000	2 936
Revisjonshonorar	-	-
Regnskapshonorar	22 000	30 551
Vedlikehold	15 000	1 695
Diverse utgifter	10 000	10 255
Avdrag og renter lån	70 000	69 162
<b>Sum utgifter</b>	<b>236 000</b>	<b>223 894</b>
<b>Overskudd</b>	<b>1 600</b>	
Bankinnskudd pr 31.12.2024	86 568	
Lån pr 31.12.2024	210 213	



Trondheim

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	7	28	0	0	Thoning Owesens gate 10, 7044 TRONDHEIM

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1565.44m <sup>2</sup>
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1606.85m <sup>2</sup>
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	41.41m <sup>2</sup>
Sykkelvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r0031a	Konsul Lorck's gate, Saxenberg (20.11.1950)

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0031d	Lossiusvegen 5B, 9/238, Saxenberg barnehage (27.4.2006)
r20140034	Fv 910, Innherredsveien fra Saxenberg allé til Stasing Dahls gate (29.8.2019)

### BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Ja	

---

5001 r20220006 Persaunvegen

**PLANFORSLAG**

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

**KOMMENTARFELT:**

Det tas forbehold om feil og mangler.



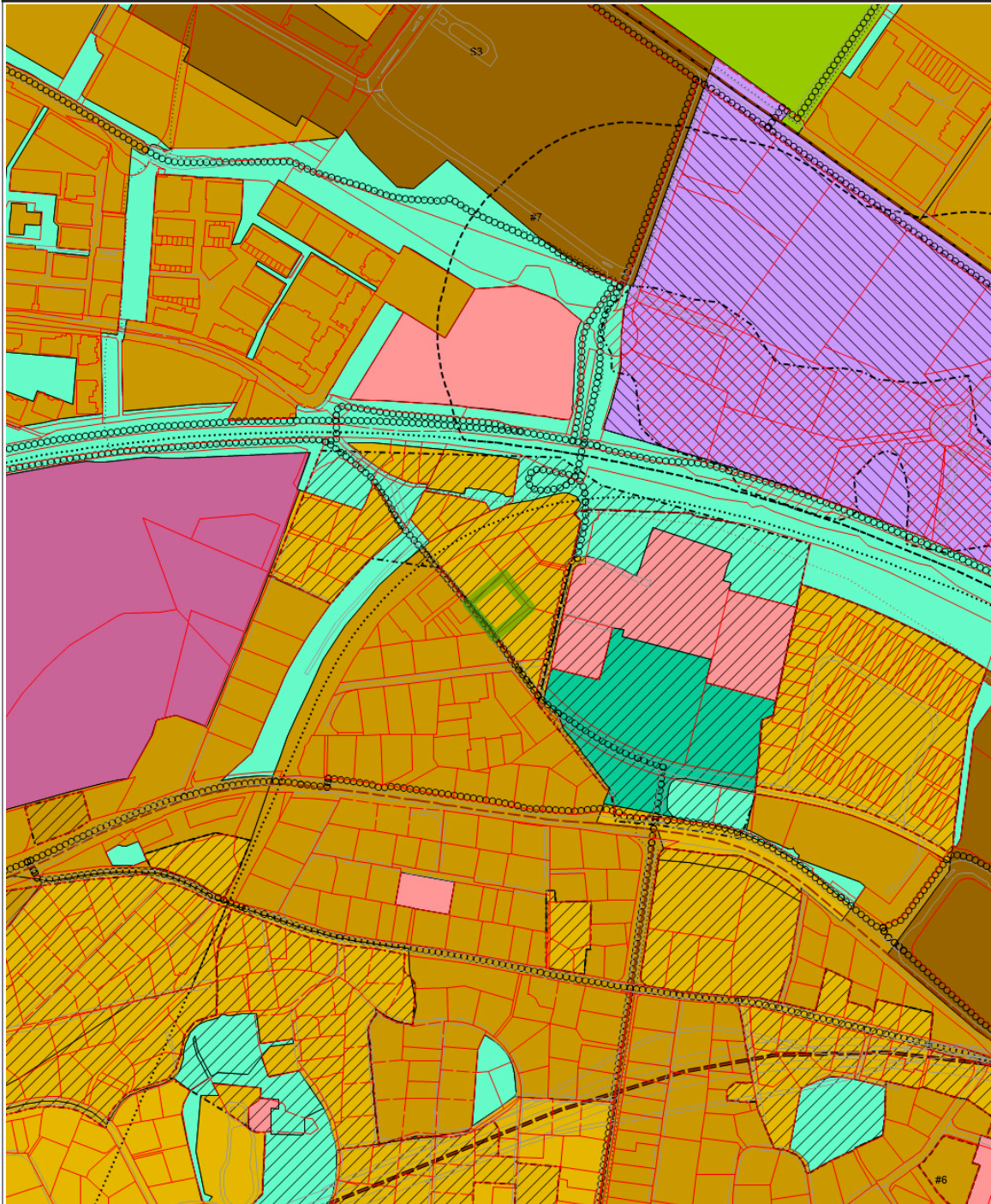
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel






























Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Thoning Owesens gate 10 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting		Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi		Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Krav om felles planleggeing		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Jernbane - bro
	Jernbane - tunell		Kollektivtrase		Fjernveg tunnel
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Næringsbebyggelse		Idrettsanlegg		Grav og urnelund
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		



Trondheim

# Reguleringsplaner

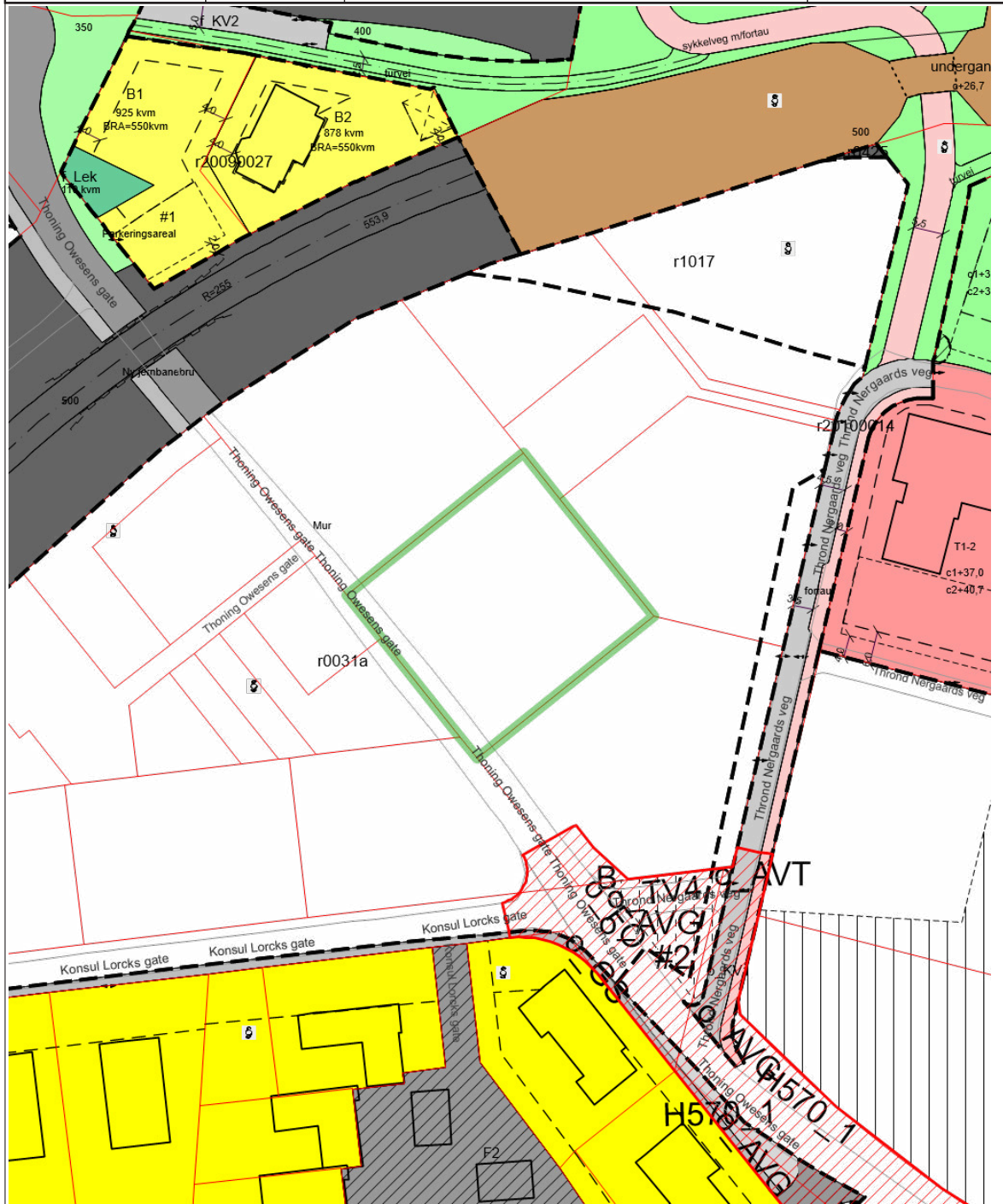
Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
----------	--------	---------	--------	--------

Adresse:	Thoning Owesens gate 10 7044 TRONDHEIM
----------	---








































Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense generert	 Veg
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Midlertidig bygge- og anleggsområde
 Plan dispensasjon punkt	 RpFormålGrense	 RpAngittHensynGrense
 RpGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Regulert tomtegrense
 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Regulert støyskjerm	 Tunnel
 Måle- og avstandslinje	 Bevaring av bygninger og anlegg	 Bolig
 Kjørveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Gangveg	 Jernbane	 Park
 Felles avkjørsel	 RpBestemmelseOmråde	 Hensyn grønnstruktur
 Boligbebyggelse	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Lekeplass
 Kjørveg	 Fortau	 Gang-/sykkelveg
 Trase for jernbane	 Grønnstruktur	 Turveg





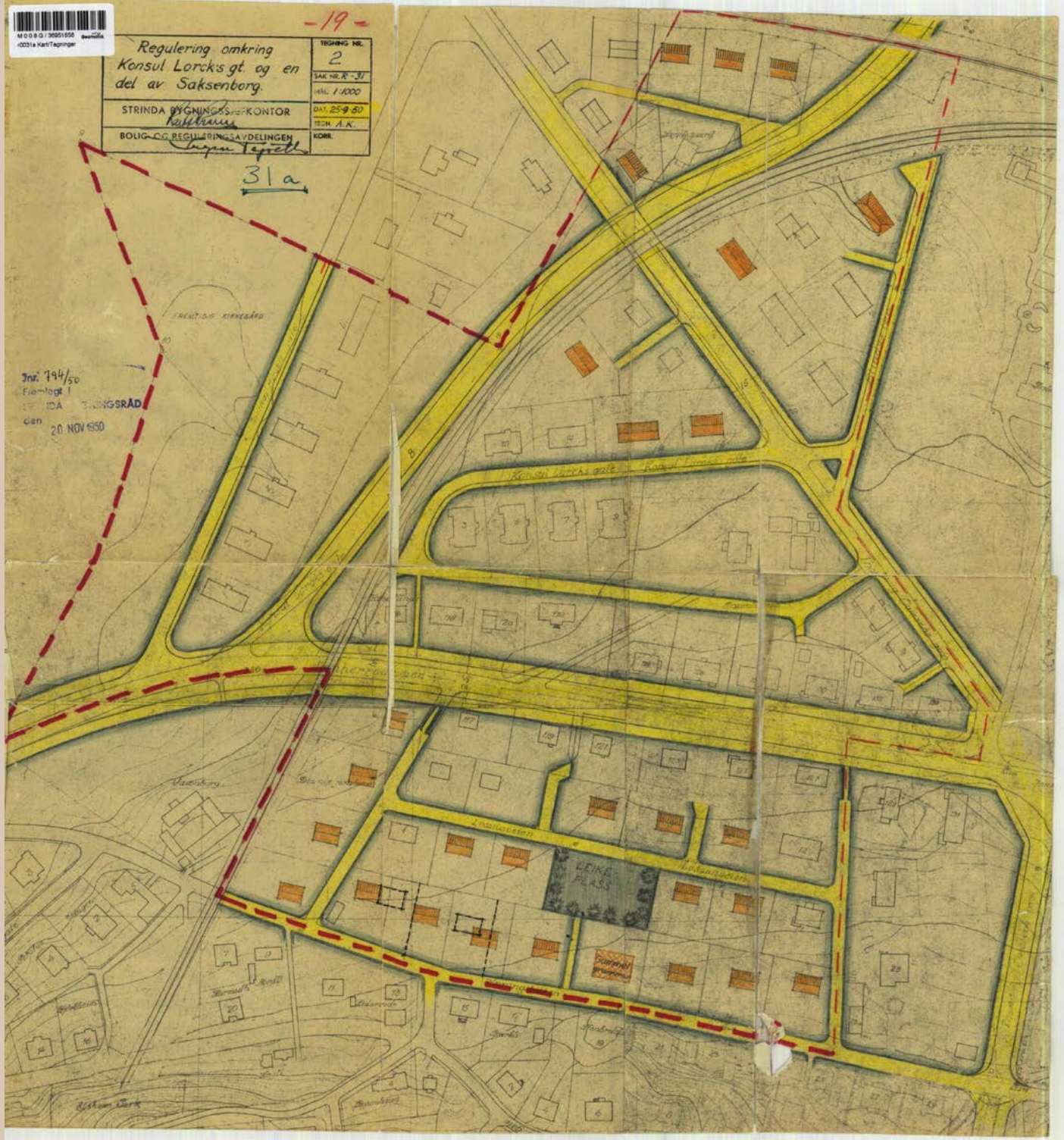
Regulering omkring  
Konsul Lørricks gt. og en  
del av Saksensborg.

STRINDA BYGNINGSBYKONTOR  
*Karl Hansen*  
BOLIG OG REGULERINGSAVDELINGEN  
*Ingvald Tjøstøl*

TEGNING NR.	2
SAK NR. R-37	
SKALA 1:1000	
DAT. 25-9-50	
TEK. A. A.	
KORB.	

31a

Inr. 794/50  
Frie-lost 1  
IDA BYGNINGSRÅD  
den 20 NOV 1950



Attest nr. 322  
Byg.jnr. 119/48

# Strinda Bygningsvesen

## Til Helserådet formann.

I henhold til bygningslovens § 142.4 utber man sig herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

*Moring Owensens t. 10* nemlig *6 marmstyg i tre*  
hvilket eieren herr *Peder Olsen* har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningsseksjon den *11 SEP. 1950*

*Olsen*

Tilbakesendes herr bygningsseksjonen idet meddeles:

Strinda Helseråd jur.

I orden.

Strinda Helseråd den *14/9-1950*

*Olav Hornum*  
*h.*

J.-nr. 119  
1948

# Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til  
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilknyttet det fastsatte gebyr, kr. 4.30, innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

## Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. ...., b.nr. ....

Toning Ovesens ~~vei~~ nr. 10 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).  
6 manns-bolig i tre.

Strinda, den 19/1 1948

Byggherre: Peder Øren m/ flere Anmelder: Andresen & Dalseth 4/5  
Adresse: Nedre Møllenbergs gt. 64 Adresse: Tordenskjolds gt. 8  
Peder Øren  
Ansvarshavende: Andresen & Dalseth 4/5  
Adresse: Tordenskjolds gt. 8.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:  
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... m.<sup>2</sup>

Eldre bebyggelses areal ..... m.<sup>2</sup>

Nye bygningers areal ..... m.<sup>2</sup> 211,11 m.<sup>2</sup>

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 3 sett tegninger  
i mål 1:100, Visende planer, snitt  
og fasader, samt situasjonsplan.

- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m.<sup>2</sup>, og fundamentering:  
(Se dept. forskrifter kapt. XXII). *Matjord og Leire*  
*Støpte banketter på kältgrøtt.*
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:  
*Dreneringen tilknyttes kloakk som*  
*igjen tilkobles hovedkloakk.*
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):
- § 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller handverk:
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:  
*Det går opparbeidet gat til*  
*Eiendommen.*
- § 63. Ildfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).
- § 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelfremspring:
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:
- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
- § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2ten sort i våningshus. - Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II-X).

A.) Grunnmur: (Angi blanningsforhold):

Brannmuri betong, bl. forhold = 1:5 og spårestein.

B.) Etasjene: Utv. Vegger opsettes av 3<sup>o</sup> Reisverk med

3 lag puss, 1 lag 1<sup>o</sup> panel og 1 lag 3/4<sup>o</sup> panel.

Innv. bjelkeberende vegger opsettes av 3<sup>o</sup> reisverk, med 2 lag puss, hettvegger av 3<sup>o</sup> bindingsverk, puss og panel.

§ 81.

Isolasjon:

papp og leire.

§ 87.

Taktekning:

(Se dept. forskrifter kapt. XI).

papp og sementcukstein.

§ 89-92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

Trappers bredde = 110 cm. utv. Vang

" optrin = 18 "

" Inntri = 28 "

§ 99-103.

Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:

(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

3 stk. piper med yök og lüftkanal

Oppvarming = Övinstyring

Det ventileres fra kökken, sjuammer, katt, W.C., Bad og störlüs. Ventilasjon fra W.C. föres i egen Lyre over tak.

§ 104-107.

~~Etasjehöider, rummenes gulfvareal og lysareal:~~

Waskerom i kjeller, törring av klär på loft, klekatt innredes på loft. Rom för matvarer og brensel innredes i kjeller.

§ 108.

~~Rum för vask og törring av klär. Rum för klär, matvarer og brensel:~~

Etasjehöide = 2,50 m.

Rummenes gulfvareal över Lovens minimum

— " lysareal " " " "

§ 109.

Klosetter:

7 stk. klosett innredes til hver Leilighet i etasjer.

§ 148.

Innhegning: = gjerde

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Str. Byg. Jnr. 119/48.

Sendes Strinda formannskap, idet meddeles at saka ble behandlet i Strinda bygningsråds møte den 15. mars 1948, hvor dette vedtak ble gjort:

"Bygningsrådet anbefaler at formannskapet gir dispens. fra vedtekt til bygn.l. § 48 -1, på betingelse av at eieren avgir erklæringer som nevnt under punkt A og B.

"Byggetillatelse kan ikke gis før det er lagt fram:

"A. Tinglyst erklæring som nevnt i foranstående vedtekt.

"B. Erklæring fra herredsiingeniøren om at eieren har opparbeidet midlertidig adkomstvei på godkjent måte.

"C. Erklæring fra fylkesforeningensnemnda om at søkeren er inavilget alle de nødvendige, rasjonerte byggematerialer.

"Den personlige ansvarshavende i firma Andresen & Dahlseth A/S må egenhendig underskrive de fastsatte skjemaer.

"Før byggearbeidet settes igang, må huset være stukket ut og høyden være godkjent av bygningsvesenet.

"En forbeholder seg rett til å trekke våningshuset ytterligere tilbake fra tomta.

"Til planene skal en bemerke:

"1. Bygget må ventileres på en måte som kan godkjennes av bygningskontrollen.

"2. Det må anbringes oven i hvert av soverommene, idet bygningsrådet finner det utilfredsstillende å overføre varme fra kaminen i stuen.

"3. Det må sendes inn loftsplan med angivelse av loftstrappens føring, samt kikkott og tørkelem for leilighetene.

"4. Peilerluke må ikke anbringes i matbod.

"5. Dragere over åpninger i bjelkebarende mellomvegg i kjelleren må være jerndragere innpusset på netting."

"6. Hønehøyden må ikke overstige 9 m. regnet fra ferdig planering."

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR

, den 30 mars 1948.

Rolf G. Braun.

*H. Schröder*  
H. Schröder.

Gjenpart av foranstående sendt herr Peder Øren, den 30/3 1948.

Det er straffbart å ta huset i bruk før bruksattest er utstedt

Kull- eller koksslag må ikke anvendes som fyll på stubbelst.

Enligt plan nr. 37-22  
Kost. 1000,-  
Kontrollat av arkitekten

Enligt plan nr. 37-22  
Kost. 1000,-  
Kontrollat av arkitekten

Byggnadsplan nr. 37-22  
Kost. 1000,-  
Kontrollat av arkitekten

Den 1914  
Förklarad  
SILVIA BYGGMÄSTERS  
den 15 DECEMBER



FRONTANS ÖFRÅ



FRONTANS NÖFRÅ

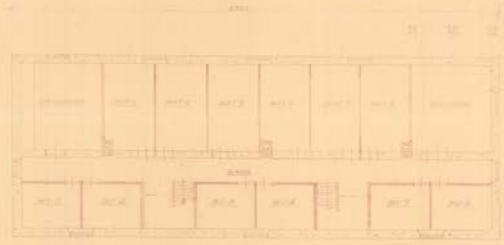


SNITT

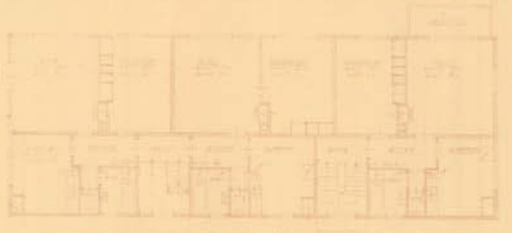


FRONTANS ÖFRÅ

Byggnadsplan nr. 37-22  
Kost. 1000,-  
Kontrollat av arkitekten  
SILVIA BYGGMÄSTERS  
A. Thoren



PLAN



PLAN

Ö-märkas på nr. 10-Thorning Överens gl. - Strömsta m. lno

For Herr Peder Olsen m. lno

Permittera de byggnadsplaner  
härmed till de byggnadsplaner  
som godkännt är i byggnadsplaner

Så m. lno  
Kostnad 200,-  
Kontrollat av arkitekten  
SILVIA BYGGMÄSTERS

1914-12-15

Silvia Byggmästern  
1914-12-15

Brugsattest modtaget den 8/4-52

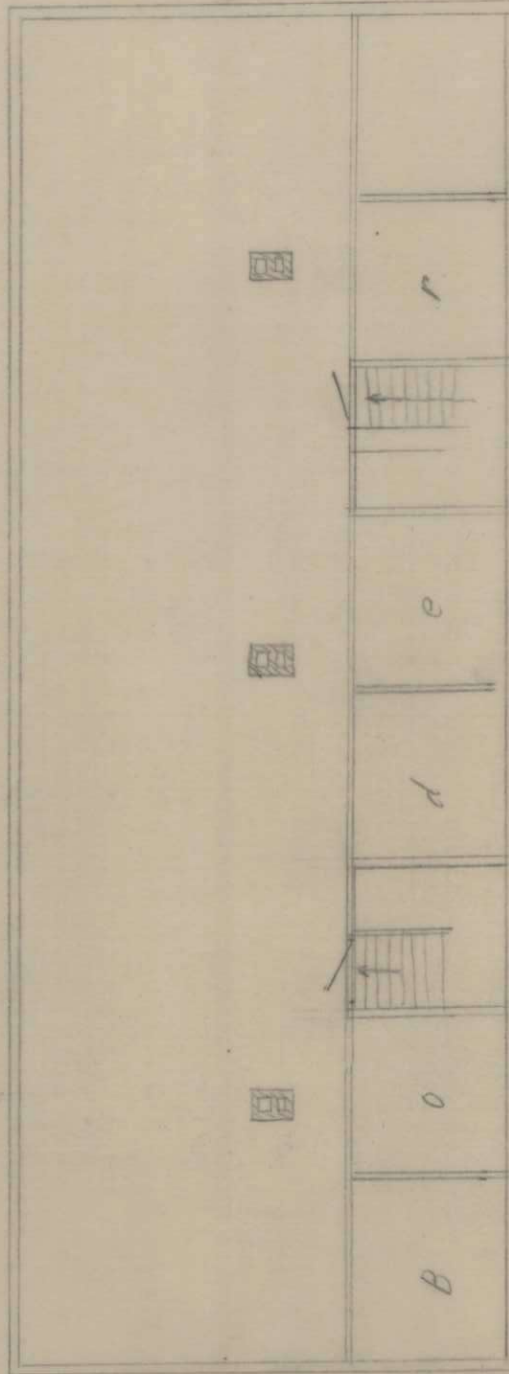
Nærværende planer er autoriserede.

STRINDA BYGGINGSVEJSEN

B. Jensen

Kontorleder

Thonning Ovesens g. 10  
Loftsplan



# Nabolagsprofil

Thoning Owesens gate 10 - Nabolaget Lademoen østre/Dalen hageby - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Dalen Hageby Totalt 10 ulike linjer	4 min	0.3 km
Strindheim Totalt 18 ulike linjer	8 min	0.7 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	10 min	0.9 km
Trondheim S Buss, ferge, flybuss, tog	6 min	2.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min	2.9 km

## Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	9 min	0.8 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	11 min	0.9 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	16 min	1.3 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	15 min	1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	24 min	2 km
Cissi Klein videregående skole	11 min	
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	6 min	2.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

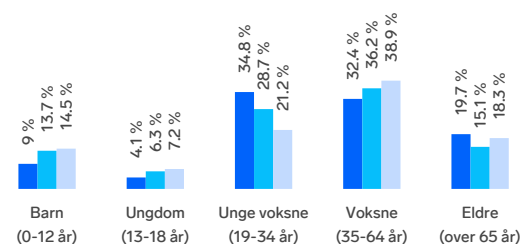
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lademoen østre/Dalen hage...	1 128	650
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Dronning Mauds Minne barnehage (1-5 ...) 59 barn	2 min	0.2 km
Saxenborg barnehage (0-5 år) 37 barn	6 min	0.5 km
Rønningen barnehage (1-5 år) 31 barn	12 min	1 km

## Dagligvare

Coop Obs City Lade	8 min	
Coop Extra Lilleby PostNord	8 min	0.7 km



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. Buss



2. Egen bil



### Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



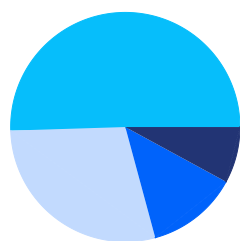
### Gateparkering

Lett 80/100

## Sport

Dr.Mauds minne - gymsal Aktivitetshall	3 min	0.3 km
Lilleby skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.7 km
Impuls Treningssenter Leangen	8 min	
3T-Lade	9 min	

## Boligmasse



■ 13% enebolig  
■ 51% rekkehus  
■ 29% blokk  
■ 8% annet

«Fint nabolag med kort gangvei til stor plen, Sirkus shopping og City Lade. Mange busser som går forbi som gjør det veldig enkelt med kollektiv transport.»

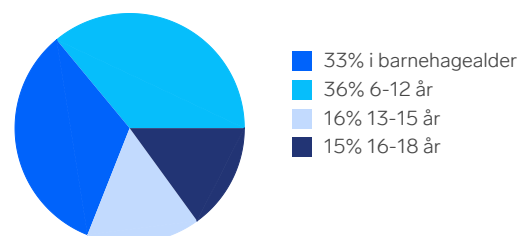
Sitat fra en lokalkjent



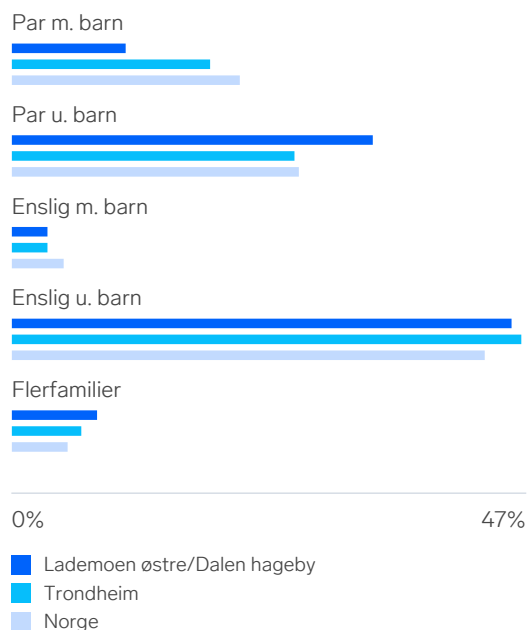
## Varer/Tjenester

City Lade	8 min
Apotek 1 Elefanten Lade	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

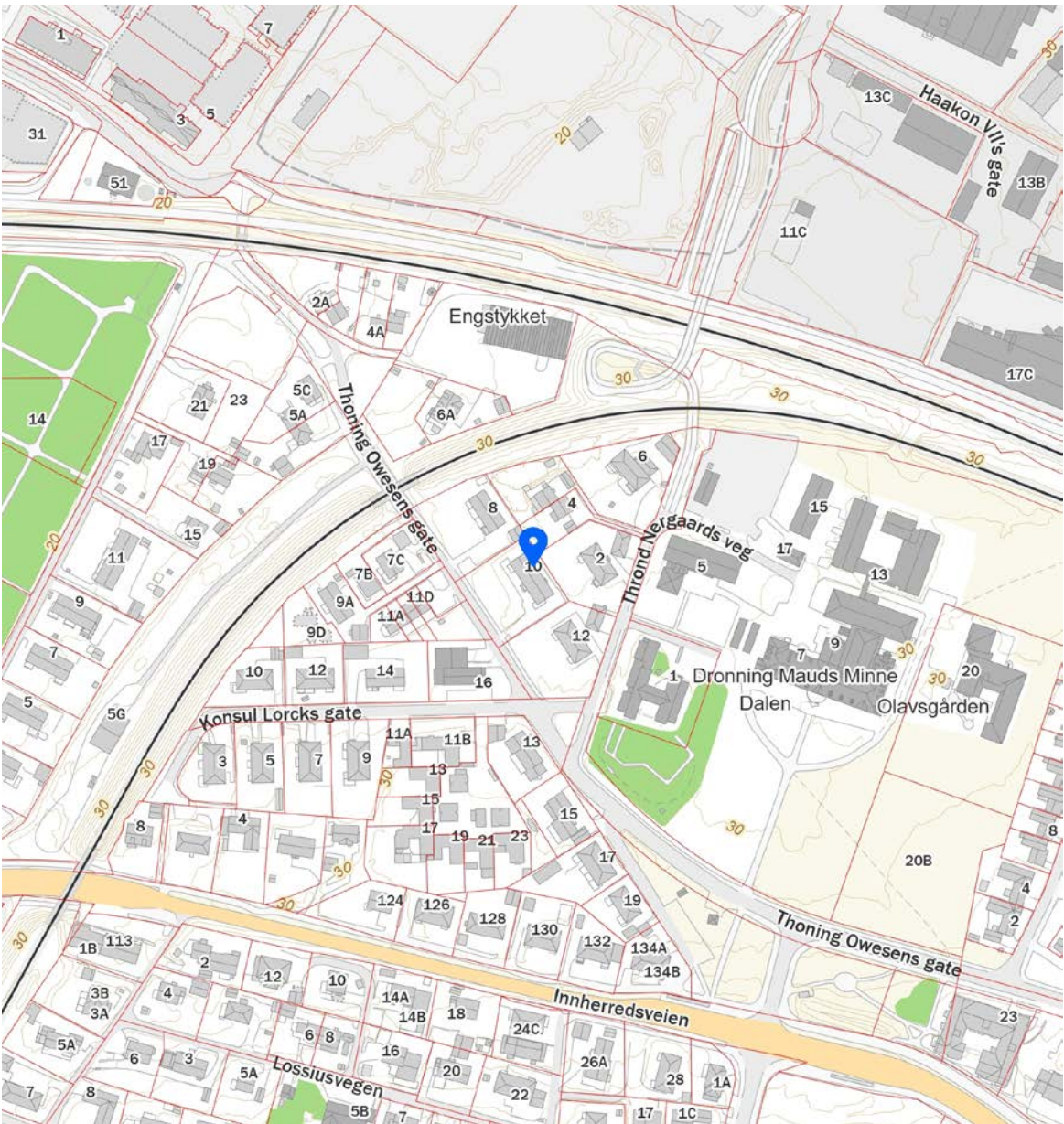
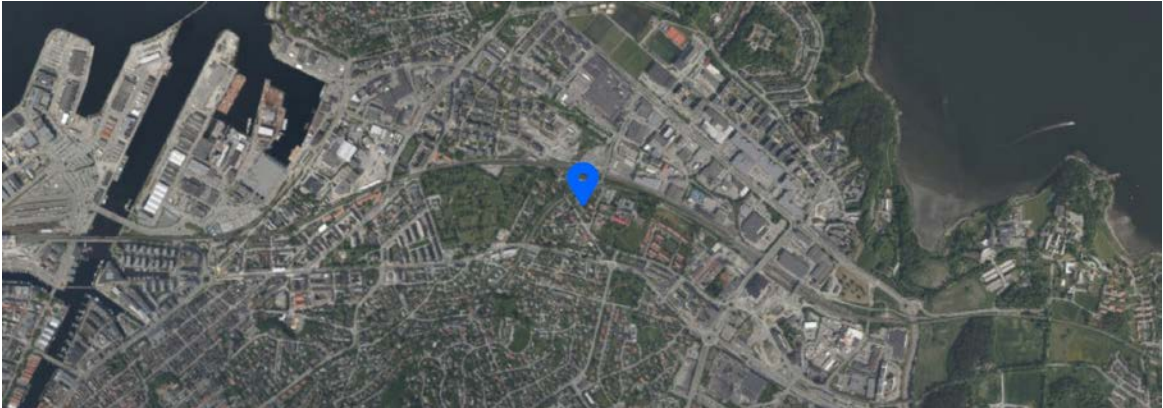


## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



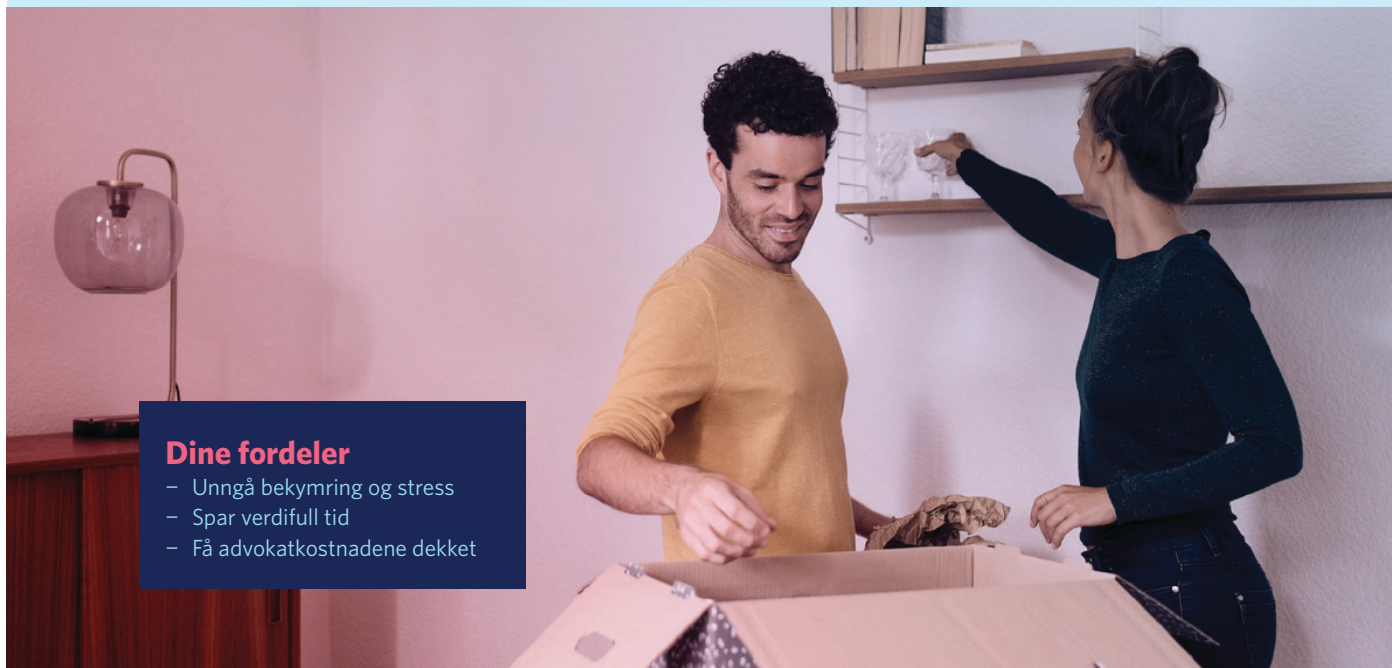
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Marit Skolmli  
Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no  
+47 970 54 430

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Marit Skolmli  
marit.skolmli@emera.no  
970 54 430

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Trondheim  
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING