

The image shows a bright, modern living and dining area. On the left, a blue sofa with patterned cushions sits in front of a large window with blinds. In the center, a round white coffee table holds a vase of white flowers and a small decorative vase. To the right, a wooden dining table with white chairs is set on a light rug. A chandelier hangs above the dining table, and a round mirror is on the wall. The walls are covered in light-colored vertical wood paneling, and the floor is made of light wood. Two round pendant lights are visible on the ceiling.

aktiv.

Sildråpevegen 6A, 7048 TRONDHEIM

**Enderekkehus m/solrike
uteplasser | Kjøkken fra 2021 | 2
stuer | 3 soverom | 5 boder |
Peisovn | Varmepumpe | Elbillader**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 290 000,-
Omkostn.:	Kr 133 600,-
Total ink omk.:	Kr 5 423 600,-
Selger:	Rafaq Hussain Cheema Nadia Nazir
Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1969
BRA-i/BRA Total	147/158 kvm
Tomtstr.:	194.3 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 50, bnr. 45
Oppdragsnr.:	1710250092

Velkommen til Sildråpevegen 6A!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Sildråpevegen 6 A - et innbydende rekkehus med familievennlig planløsning over tre plan. Eiendommen har endeplassering i et barnevennlig område, kjent for sin trygge og trivelige atmosfære. Eget uteområde er opparbeidet med inngjerdet hage, terrasse og steinlagt biloppstillingsplass med elbillader.

Verdt å merke seg:

- Varmepumpe fra 2024
- Peisovn og gruepeis
- Åpen og sosial stue/spisestue
- Kjøkkeninnredning fra 2021
- Samtlige hvitevarer integrert
- Stor kjellerstue på ca. 30 kvm
- Bad med moderne innredning
- Vaskerom og separat wc-rom
- Tre soverom, ett m/garderobe
- Lagringsplass i fem boder
- 300 m til søndagsåpen butikk
- 13 min til sentrum
- Gangavstand til skoler
- 1,5 km til NTNU Dragvoll

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Plantegninger	41
Tilstandsrapport	44
Energiattest	70
Vedtekter	71
Husordensregler	80
Regnskap 20223	85
Byggetegninger	86
Midlertidig brukstillatelse	89
Situasjonskart	90
Basiskart med stikkledninger	91
Matrikkelkart	93
Reguleringskart	95
Reguleringsplan	99
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 147 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 158 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 47 m² - Kjellerstue, vaskerom, 2 boder, kott.

1. etasje:

BRA-i: 50 m² - Entre, trapperom, stue, kjøkken.

BRA-e: 11 m² 2 utvendige boder.

2. etasje:

BRA-i: 50 m² - Gang, 3 soverom, bad, toalett, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

21 m² - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utebod ved hovedinngangen blir målt/ avrundet til ca. 6 m² og utebod på baksiden boligen blir målt/ avrundet til ca. 5 m². Bodene er medtatt som BRA-E og har et samlet areal på ca. 11 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

194.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på 194 kvm og har endeplassering med godt utnyttet areal. På forsiden av boligen, mot vest, er det terrasse og hage med prydbusker. Hagen har plass til trampoline eller annen moro, og er gjerdet inn slik at både små og firbente kan

leke trygt.

Terrassen har et areal på ca. 21 kvm, noe som gir plass til sittegruppe, grill og solsenger om ønskelig. På baksiden av boligen er det også en liten uteplass, skjermet av hekk. Her er det med andre ord enkelt å flytte seg eller solen - eller finne en sval plass i skyggen. Med to uteboder på ca. 4,5 og 6 kvm, er det enkelt å lagre møblement og annet redskap.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Angelltrøa i Trondheim kommune. Angelltrøa er kjent for sin trygge og trivelige atmosfære, noe som gjør det til et flott sted for alle generasjoner. Vakre, grønne områder gir en følelse av landlig idyll, samtidig har du bylivet ca. 13 min unna med bil.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det 850 meter til Åsvang barneskole og 2 km til Blussuvoll ungdomsskole. Det ligger flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Strinda og Charlottenlund, samt et godt utvalg av barnehager. NTNU Dragvoll ligger også i kort gangavstand.

Det er flotte friluftsområder i Estenstadmarka, hvor man blant annet finner fine tur- og sykkelveier, samt oppkjørte skiløyper og lysløype vinterstid. Legg gjerne turen til Estenstadhytta - et populært utfartsmål med servering og hyggelig stemning. Det er for øvrig kort vei til gode aktivitetstilbud, og ved sportsklubben Freidig er det flere kunstgressbaner.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Bunnpris, Rema 1000 eller Kiwi. Førstnevnte ligger kun 300 meter unna og har post i butikk, samt søndagsåpent. Det tar ca. 5 minutter med bil til Moholt Storsenter, som blant annet har apotek, legesenter og frisør med mer. Videre er det kort vei Sirkus Shopping, City Lade og til sentrum med alt av bymessige fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass er Sildråpevegen, som ligger 180 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 13 min til sentrum, 20 min til Melhus, 25 min til Stjørdal, 25 min til Trondheim Lufthavn, 38 min til Orkanger og 70 min til Levanger.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket har saltaksform, tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Bytte sikringssskap

Arbeid utført av: Vintervoll

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

Svar: Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Easee

Innhold

ENTRÈ

På terrassen er det et inntrukket inngangsparti med adkomst til entreen. Entreen er romslig og har pene overflater i form av parkettgulv og lysegrå panelvegger. I 2024 ble det montert varmpumpe som sørger for behagelig temperatur gjennom årstidene. Fra entreen er det trapp til øvrige etasjer, samt døråpning mot stue og kjøkken.

STUE

Boligen har en sosial og innbydende stue med åpen løsning mot deler av kjøkkenet. Den åpne romløsningen danner to normale møbleringssoner og gir i tillegg flott, gjennomgående lys fra store vinduer. Stuen kan for øvrig skilte med peisovn og utgang til terrassen. Pipen har gråmalt teglstein som harmonerer godt med resten av overflatene. Veggene er malt i en kombinasjon av beige og grå, mens gulvet har parkett.

KJØKKEN

Kjøkkenet fikk ny innredning i 2021 med moderne utførelse og integrerte hvitevarer. Deler av innredningen ligger i L-form i en tilbaketrukket sone med dør ut. Skap og skuffer har grå rammefronter, med unntak av enkelte overskap som har vitrinedører.

Benkeplatene er i steinimitert laminat og veggene bak er beskyttet med plater. I benken er det nedfelt oppvaskkum og koketopp med ventilator over. Øvrige hvitevarer består av stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

KJELLERSTUE

I kjelleren er det en stor og koselig stue - perfekt for filmkvelder, vennebesøk og overnatting. Kjellerstuen har tregulv, hvitmalte vegger og høytsittende vinduer. Sentrert i rommet er det en skiferbelagt gruepeis for ekstra stemning på kjølige dager.

BAD/WC/VASKEROM

Boligen har bad og toalettrom i andre etasje, samt vaskerom i kjelleren. Toalettrommet har belegg på gulvet, lyseblå vegger og gulvmontert toalett. Servantskapet har håndvask og over er det dobbelt speilskap med belysning.

Badet har god størrelse og moderne skuffeinneordning med heldekkende dobbelservant. Veggene bak har stilige spileplater og rundt speil med integrert lys. Badet har for øvrig høyskap og steamdusj med regnfall. Overflatene er flislagte og det er varmekabler i gulvet. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask, en 194 liters bereder og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

Boligen har tre gode soverom på henholdsvis ca. 7, 9,5 og 10 kvm. Soverommene ligger i andre etasje og har vegger malt i pene, ulike farger for et mer personlig preg. Det største soverommet har garderobeskap, og det er for øvrig god lagringsplass i hele fem boder. Tre av bodene er innendørs og har areal på ca. 3, 4,5 og 6,5 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Drenering:

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Med bakgrunn i byggeåret er det sannsynlig at det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Terrengholdningene på oversiden kan med fordel tilordnes noe bedre. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Selv om det ikke ble registrert tilstandsvekkelser bør kjeller holdes under observasjon.

- Grunnmur og fundament:

Grunnmuren er oppført i støpt betong, kledd innvendig med tresonittplater. Det registreres riss/ sprekker i murpussen, men ingen vesentlige skader blir registrert på befaringdagen. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

- Rom under terreng:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjellerstuen og tilfarergulv på bod. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Det anmerkes likevel at det ikke er etablert dampsperre/ plast mot støpt plate på tilfarergulvet. Med bakgrunn i byggeåret vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Dette med bakgrunn i at fundamenter og kjellergulv på oppføringstidspunktet er etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering. Det anbefales jevnlig kontroll av kjeller.

- Vinduer og dører - 2006:

Vinduer og balkongdør har utvendige synlige slitasjer på karmen og dekkbord. Utover dette fungerer vinduer som tiltenkt. TG 2 settes på synlige utvendige slitasjer. Overflatebehandlinger må påregnes.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

- Ildsted/Skorstein:

Pipa er innkledd i 2. etasjen. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Utvendige beslag er ikke kontrollert. Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav på to sider i 2. etasjen. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

- Toalettrom:

Ingen tegn på skader og rommt fungerte som tiltenkt. Eier opplyser at wc skal skiftes før salg. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er

liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

- Avløpsrør:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

- Elektrisk:

Det er utført arbeider på anlegget som er datert 09.01.2023. Dokumentasjon (klisterlappe i skapet og tilbud fra utførende) som er framvist er mangelfull, da det ikke fremkommer hva som er utført. Videre var det ikke krav til dokumentasjon på el-anlegg før januar 1999, slik at dokumentasjon før 1999 ikke finnes. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

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

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter. Tilstrekkelig dokumentasjon/ samsvarserklæring på utført arbeid i 2023 bør fremskaffes.

- Våtrom - Bad:

Oppsummering av overflater: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles et begrenst fall til sluk fra dør på ca. 10 mm. Fallforhold under dusjkabinett er ikke utført. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Enkelte flis er skadet / sprukket. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i vegg. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er et plastsluk og utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over

ferdig gulv for god vannsikkerhet. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

- Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

Forhold som har fått TG3:

- Vinduer og dører:

Vinduer i kjeller er av eldre dato og har synlige slitasjer, samt at glass på vaskerom har sprukket. Videre anmerkes det synlige skader på dørblander i forbindelse med uteboder. Utskifting av vinduer/ balkongdører med skade må påregnes. Utbedringskostnader: kr 10 000 - 50 000.

- Yttervegger:

Det registreres til dels store råteskader i kledningen på gavelvegg mot nord/ øst Det gjøres også oppmerksom på at husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. TG 2.

Utvendig fasade(gavelvegg) er av en slik beskaffenhet at en utskifting må påregnes. Det anbefales samtidig en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner med tanke på eventuelle skjulte følgeskader, noe som ikke kan utelukkes. Utbedringskostnader: kr 50 000 - 150 000.

- Trapp:

Det anmerkes manglende rekkverk/ for stor åpning i nedre del på trapp til kjeller. Det er også for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Videre mangler det håndløper på veggen på trapp til 2. etasjen. For å lukke avviket TG 3 må rekkverk ned til kjeller fullføres helt ned. Utbedringskostnader: Under kr 10 000.

- Øvrig - Vaskerom:

Det anmerkes synlige fuktskader på trepanel ved skyllekummen og lekkasje fra avløpsrør. Utover dette holder rommet ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. TG 3 settes på synlige fuktskader og lekkasje fra avløpsrør.

Råteskadet trepanel og utbedring av avløpsrør bør utføres. Videre anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig. Utbedringskostnader: Under kr 10 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Varmepumpe i entré fra 2024.
- Arbeid på elektrisk anlegg utført i 2023.
- Kjøkkeninnredning fra 2021.
- Vannrør delvis skiftet i forbindelse med nytt kjøkken.
- Montert elbillader på husveggen.
- Vinduer i 2. etasje skiftet i 2006 og 2014.
- 194 liters varmtvannsbereder fra 2013.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telia.

Parkering

Utenfor boligen er det en steinlagt biloppstillingsplass med elbillader. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

3250728

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er med varmepumpe fra 2024 i entreen, gulvvarme på badet og peisovn i stuen, samt gruepeis i kjellerstuen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 290 000

Kommunale avgifter

Kr 33 948

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned. Oppgitt beløp for kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i kommunale avgifter for desember 2024.

Kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktur for desember 2024 på kr 2 829. Faktura for februar er oppgitt av kommunen til å være kr 2 131. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

Eiendomsskatt

Kr 8 897

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 408 832

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 635 328

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 1 990

Velforening

Alle som har kjøpt bolig av Angelltrøa Borettslag og deres rettsetterfølgere, har rett og plikt til medlemskap i Angelltrøa Huseierlag. Angelltrøa Huseierlag er et sameie bestående av eierne til de boligeiendommer som Angelltrøa Borettslag eide før laget ble oppløst. Forretningsfører er TOBB boligbyggelag. Ytterlig informasjon kan ses i vedtekter og husordensregler vedlagt i salgsoppgaven.

Organisasjonsnummer: 989 314 394

Det betales felleskostnader med forfall til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnadene inkluderer TV/Internett, generell drift og avdrag/renter.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Totalt: kr 1 990,-
- Felleskostnad renter IN: kr 309,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 388,-
- Felleskostnad avdrag IN: kr 914,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 379,-

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN (sameier):

Med opprinnelig innfrielse av lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom nedbetalingsordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån. Nedbetalingen fra den enkelte seksjonseier vil alltid være knyttet til et bestemt lån. Hvis sameiet senere tar opp nye lån, vil seksjonseierne få en ny andel fellesgjeld i de nye lånene. Ved innbetaling overfor Sameiets Långiver vil det ikke gis noen form for sikkerhet. Ved en

eventuell konkurs vil man om mulig bli stilt i en posisjon der man vil måtte betale for fellesgjelden en ekstra gang.

GENERELL INFO OM NEDBETALINGSORDNING AV ANDEL FELLESGJELD (sameier):

Denne ordningen gir seksjonseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andel fellesgjeld. Felleskostnadene kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader én gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis sameiet har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for seksjonseier ved å innfri fellesgjeld, så lenge banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig, og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

FELLESGJELD:

Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

Andel fellesgjeld (lån) pr. 24.03.2025: kr 56 897,-

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 90517335001, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2025: 6.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 24.03.2025: 21 962 304

Andel av saldo: 56 897

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2029)

3 mnd NIBOR + margin

Annen formue pr. 31.12.2024: kr 3 676,-

Huseierlaget hadde ved slutten av 2023 et positivt resultat på kr kr 6 065 964,-.

Oversikt over regnskap og budsjett for 2023 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Angelltrøa Huseierlag

Organisasjonsnummer

989314394

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 45 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

28.12.1984 ERKLÆRING/AVTALE

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Sildråpevegen 6, 8, 10, datert 19.06.1970.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjente byggetegninger vedrørende oppføring av bod og terrasse. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller

ferdigattest for tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltaket kan derfor ikke dokumenteres.

Det er avvik fra byggetegninger og dagens bruk. Bad i 2. etasje er utvidet mot det som på byggetegninger kalles "loft". Dette er et søknadspliktig tiltak. Kjellerstue er godkjent som "disponibelt" rom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Takstmann informerer om at det ikke er etablert tilfredsstillende rømningsvei. Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller. Videre er vinduer for små på kjellerstuen i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er gitt godkjenning av melding om mindre tiltak for oppføring av bod og terrasse, datert 14.02.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Endret reguleringsplan for Angeltrøa, planID r1057h, datert 25.08.1967, og er regulert til blant annet boligbebyggelse.

Eiendommen er videre underlagt reguleringsplan for Justering av plan for et område i østre del av Angeltrøa, planID r1057e, datert 08.10.1968.

Relaterte planer:

Plannavn: Fradeling av en boligtomt av eiendommen Granåsvegen 45, gnr.49/15 (12.8.1988)

Planid: r1057i

Plannavn: Angelltrøv. 8, 50/361 og 10, 50/362. (6.4.2005)

Planid: r1057j

Plannavn: Angelltrøa Hovedgård, del av gnr/bnr 50/1 (3.3.2022)

Planid: r20200012

Plannavn: Reguleringsplan med vedtekter for del av Angelltrøa (8.6.1967)

Planid: r1057

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 600 (Omkostninger totalt)

144 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

147 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 423 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 434 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 437 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 133 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 36 957,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

28.03.2025



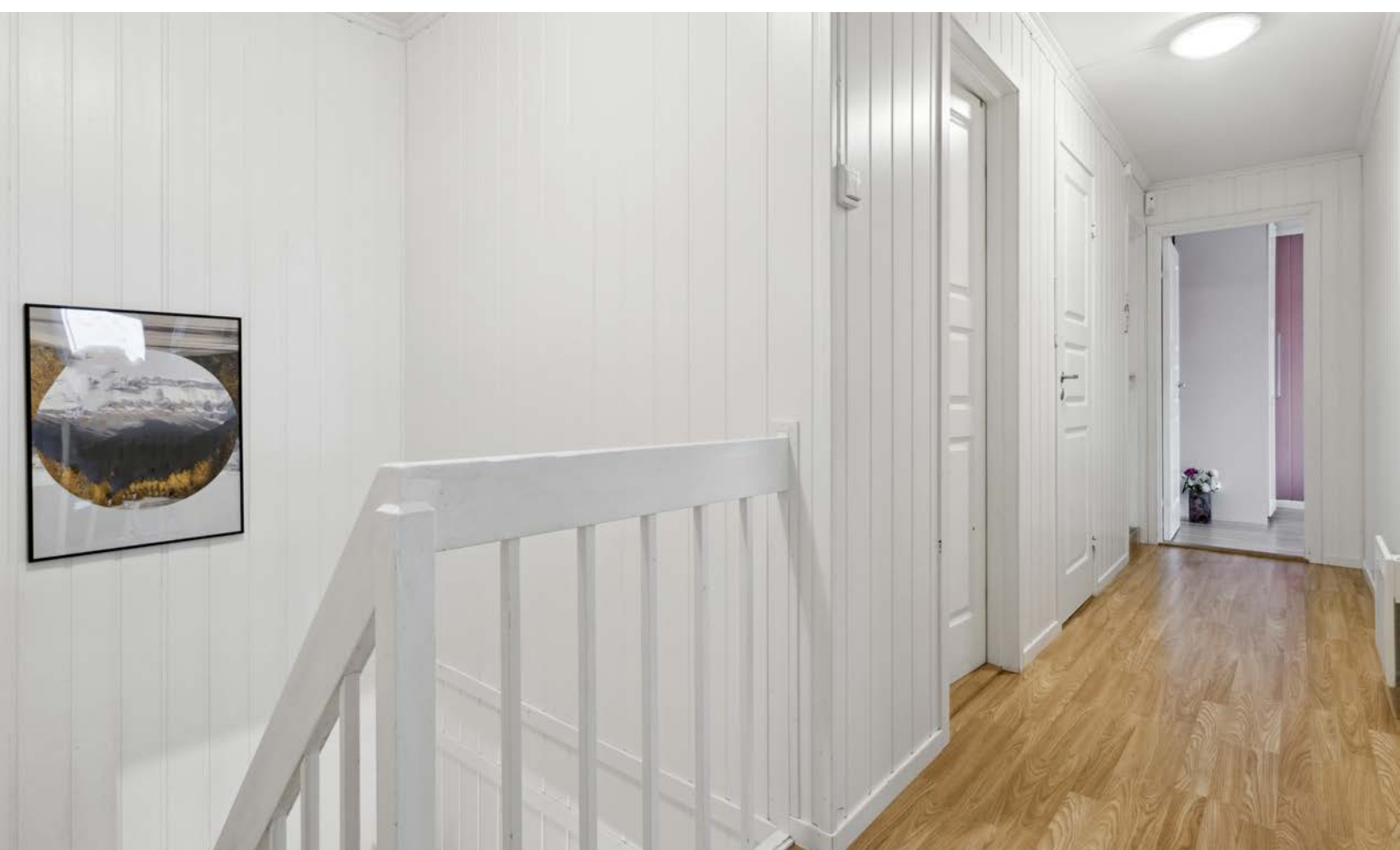


















Vedlegg

Nabolagsprofil

Silråpevegen 6A - Nabolaget Silråpeveien - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Silråpevegen Linje 10, 113	3 min 0.2 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	6 min 3.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 7.5 km
Trondheim Værnes	26 min

Skoler

Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	15 min 1.1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	7 min 3.8 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	8 min 4.3 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	19 min 1.5 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

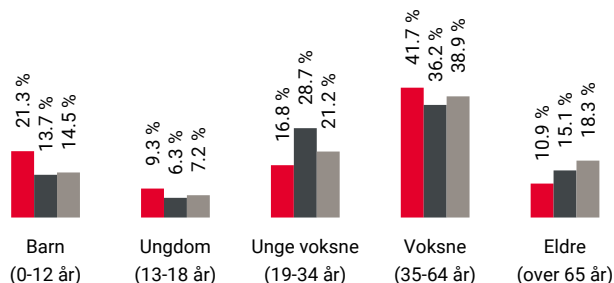
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Silråpeveien	1 000	352
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Angelltrøa barnehage (1-5 år) 26 barn	3 min 0.3 km
Granåsli barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Dragvoll barnehage (0-5 år) 69 barn	11 min 0.9 km



Dagligvare


Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Dragvoll PostNord	6 min 0.5 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 2025

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

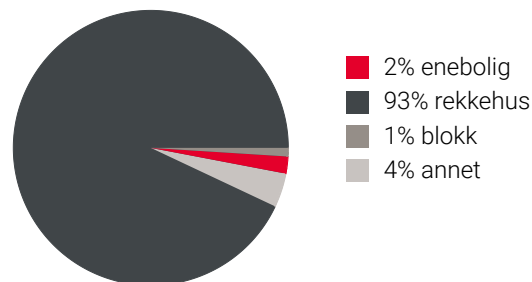
 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

-  Eberg ballbane 7 min 
Fotball 0.6 km
-  Åsvang skole 11 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  TrenHer Angelltrøa 7 min 
-  3T-Moholt 14 min 

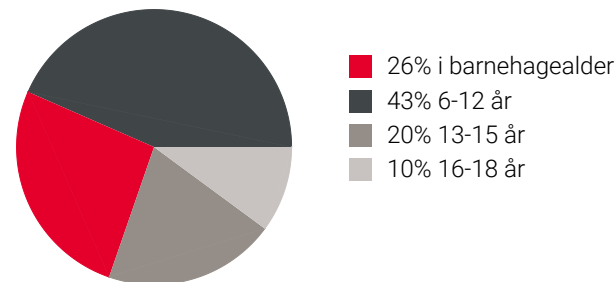
Boligmasse



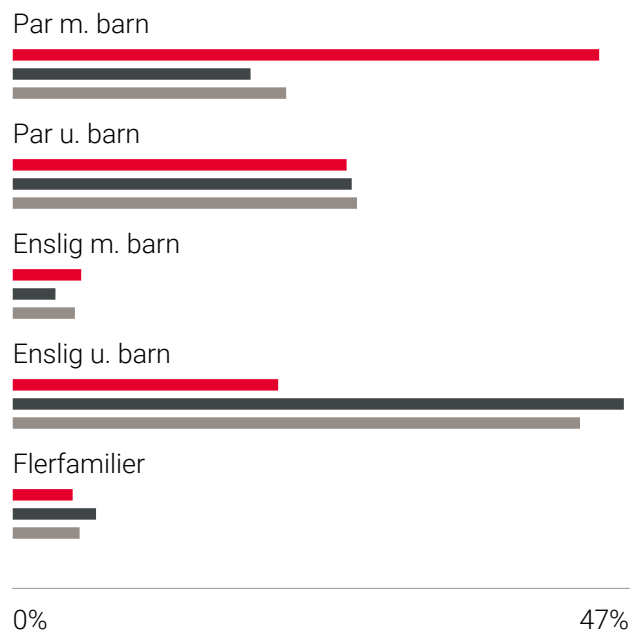
Varer/Tjenester




-  Moholtsenteret 18 min 
-  Apotek 1 Moholt 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



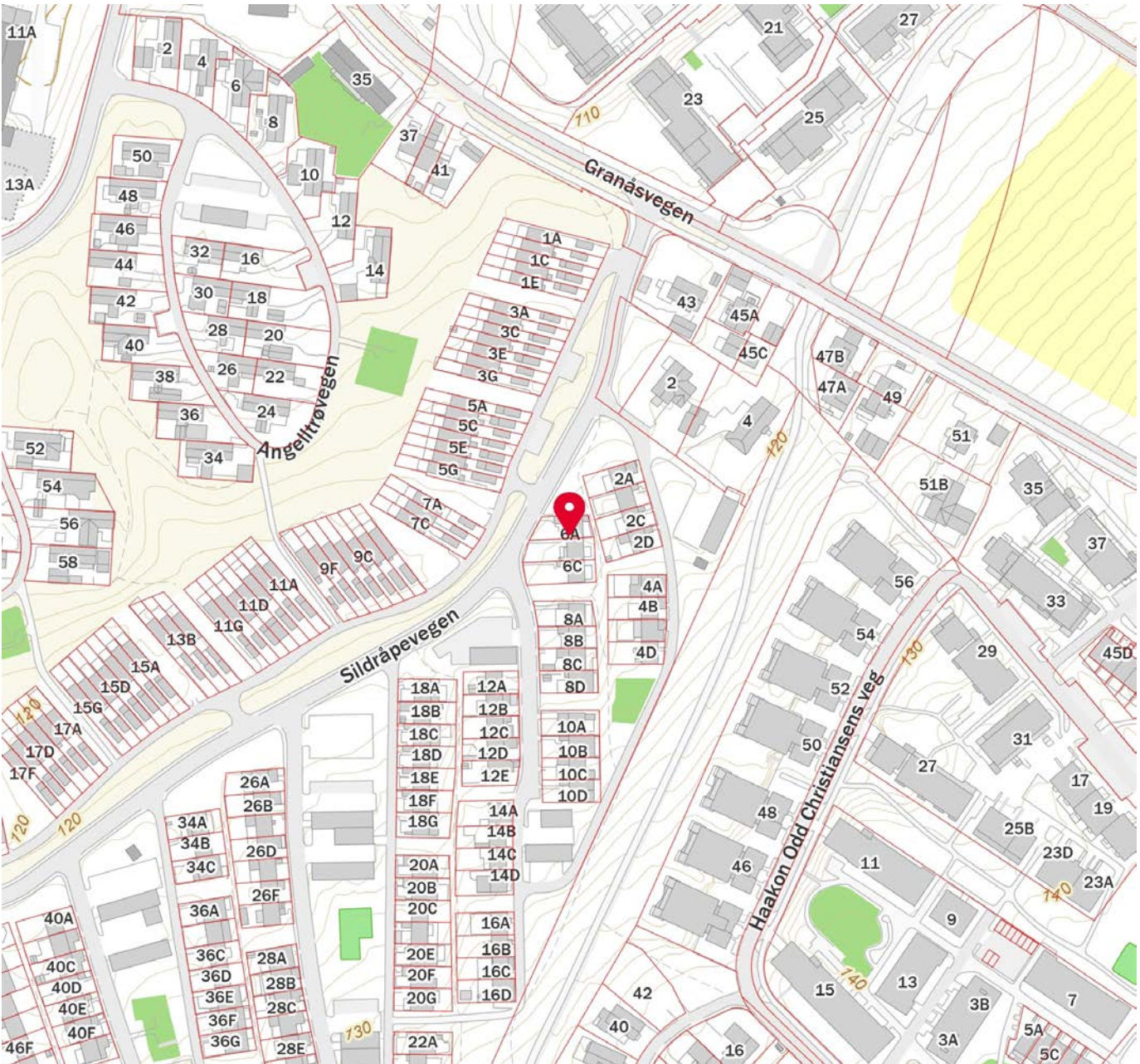
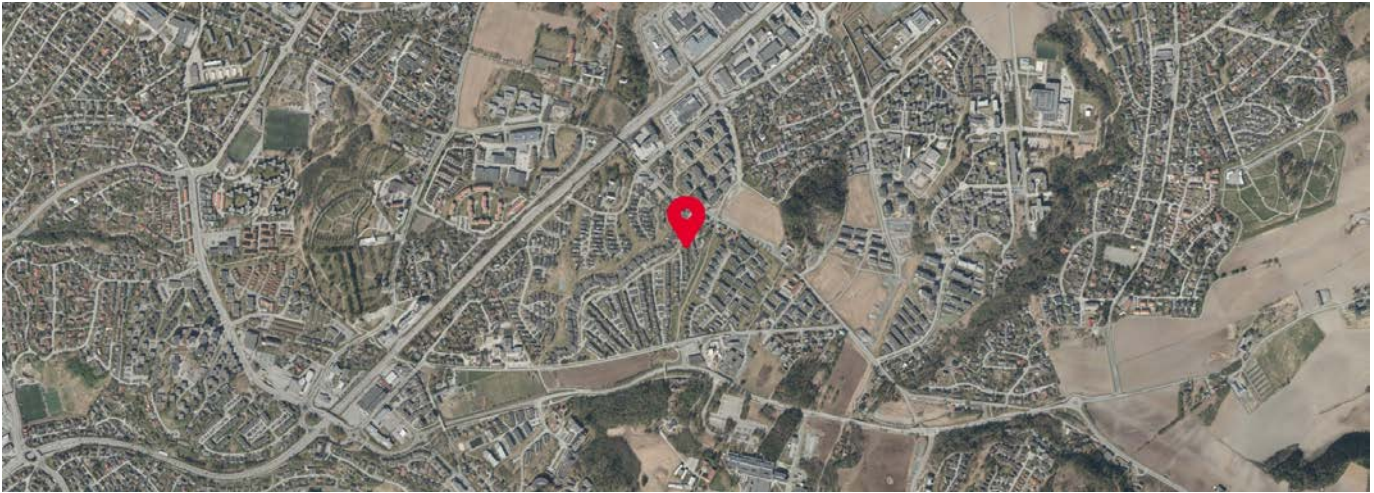
Familiesammensetning



-  Sildråpeveien
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250092	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nadia Nazir	Rafaq Hussain Cheema
Gateadresse	
Sildråpevegen 6A	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7048
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	7
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250092

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NN, RHC

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Document reference: 1710250092

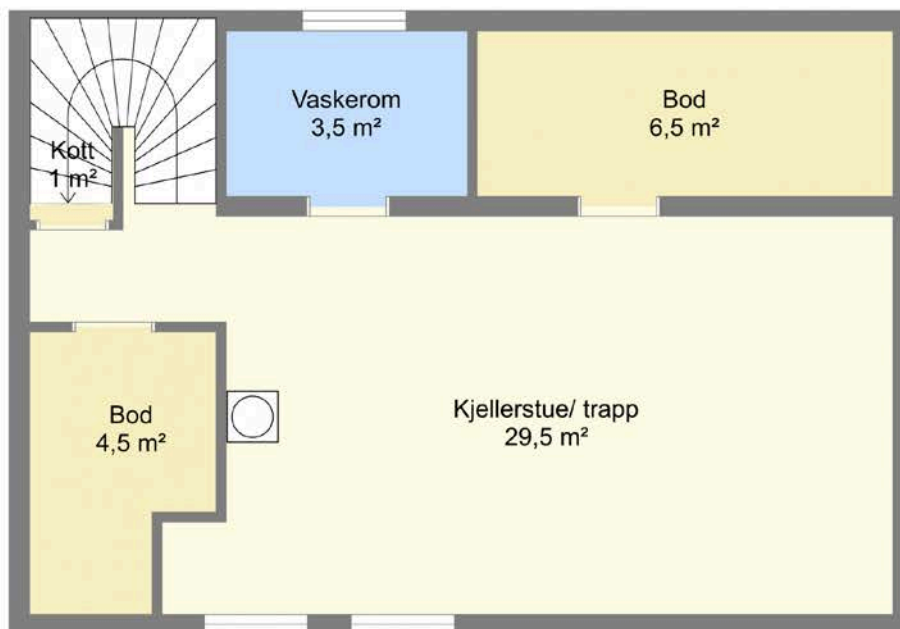
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nadia Nazir	a9cd760487aabc898f00c14 95751cd0af398c249	24.03.2025 13:02:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rafaq Cheema Hussain	aa691eb1878ea8159dd7863 2ce128187420f04b5	24.03.2025 12:37:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250092

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

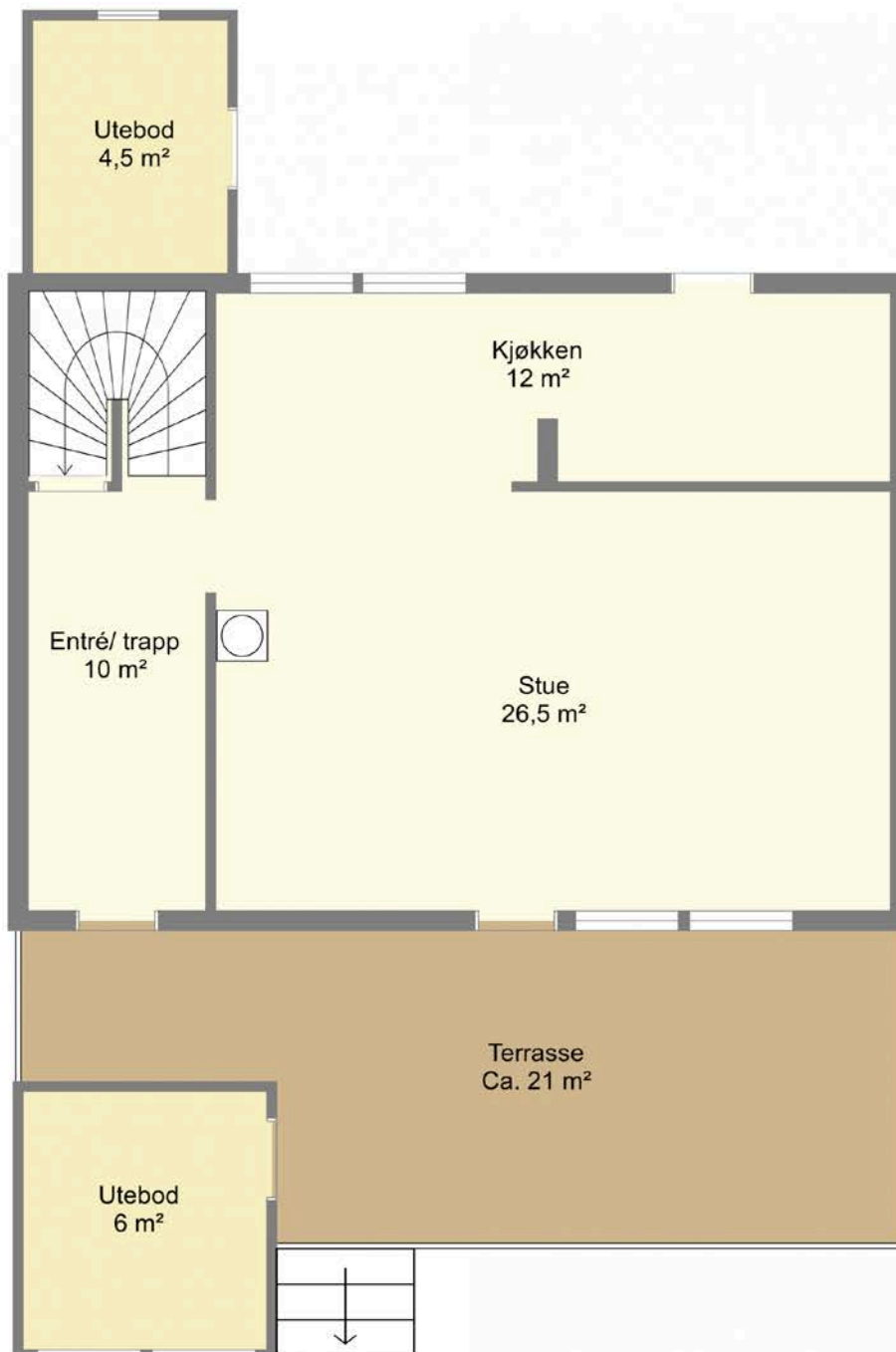
Sildråpevegen 6A Kjeller



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.

Sildråpevegen 6A

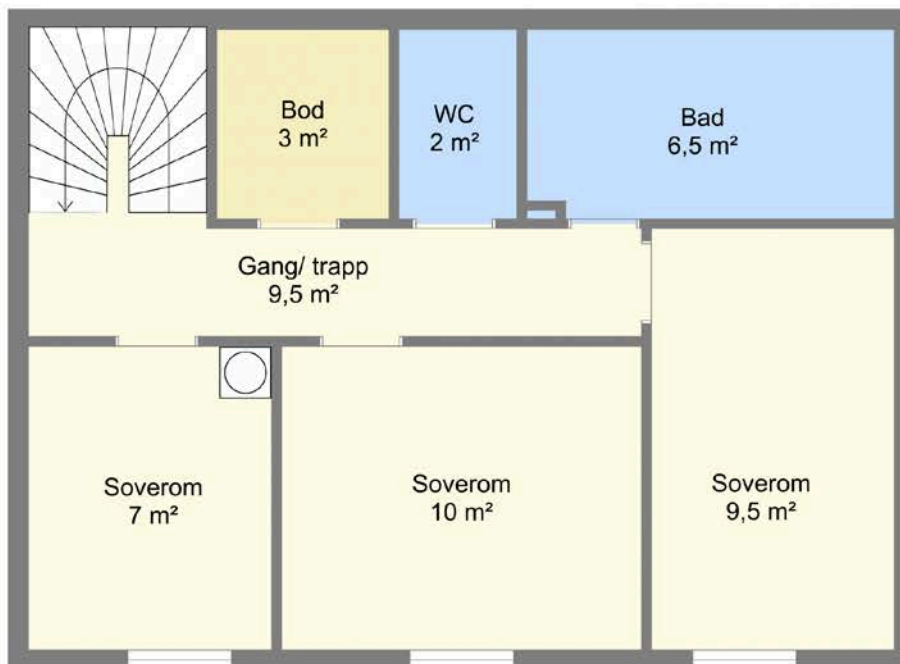
1. Etasje



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

Sildråpevegen 6A

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.

Sildråpevegen 6A 7048 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1969

BRA: 158 m²

BRA-i: 147 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

14

TG-3

4

TG-IU

3

 **Supertakst**

GNR: 50 BNR: 45

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Sildråpevegen 6A
7048 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/28749>

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Kjellervinduer/ boddører

Oppsummering

Vinduer i kjeller er av eldre dato og har synlige slitasjer, samt at glass på vaskerom har sprukket. Videre anmerkes det synlige skader på dørblander i forbindelse med uteboder.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer/ balkongdører med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres til dels store råteskader i kledningen på gavelvegg mot nord/ øst

Det gjøres også oppmerksom på at husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukning og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. TG 2.

Anbefalte tiltak

Utvendig fasade(gavelvegg) er av en slik beskaffenhet at en utskifting må påregnes. Det anbefales samtidig en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner med tanke på eventuelle skjulte følgeskader, noe som ikke kan utelukkes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Det anmerkes manglende rekkverk/ for stor åpning i nedre del på trapp til kjeller. Det er også for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Videre mangler det håndløper på veggen på trapp til 2. etasjen.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket TG 3 må rekkverk ned til kjeller fullføres helt ned.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Det anmerkes synlige fuktskader på trepanel ved skyllekummen og lekkasje fra avløpsrør.

Utover dette holder rommet ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

TG 3 settes på synlige fuktskader og lekkasje fra avløpsrør.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trepanel og utbedring av avløpsrør bør utføres. Videre anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Med bakgrunn i byggeåret er det sannsynlig at det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Terrengforholdene på oversiden kan med fordel tilordnes noe bedre. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Anbefalte tiltak

Selv om det ikke ble registrert tilstandsvekkelser bør kjeller holdes under observasjon.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er oppført i støpt betong, kledd innvendig med tresonittplater.

Det registreres riss/ sprekker i murpussen, men ingen vesentlige skader blir registrert på befaringdagen.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjellerstuen og tilfarergulv på bod. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Det anmerkes likevel at det ikke er etablert dampsperre/ plast mot støpt plate på tilfarergulvet. Med bakgrunn i byggeåret vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Dette med bakgrunn i at fundamenter og kjellergulv på oppføringstidspunktet er etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av kjeller.

Vinduer og dører: 2006

Oppsummering

Vinduer og balkongdør har utvendige synlige slitasjer på karmen og dekkbord. Utover dette fungerer vinduer som tiltenkt.

TG 2 settes på synlige utvendige slitasjer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd i 2. etasjen. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Utvendige beslag er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav på to sider i 2. etasjen.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Toalettrom

Oppsummering

Ingen tegn på skader og rommt fungerte som tiltenkt. Eier opplyser at wc skal skiftes før salg.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

Elektrisk

Oppsummering

Det er utført arbeider på anlegget som er datert 09.01.2023. Dokumentasjon (klisterlappe i skapet og tilbud fra utførende) som er framvist er mangelfull, da det ikke fremkommer hva som er utført. Videre var det ikke krav til dokumentasjon på el-anlegg før januar 1999, slik at dokumentasjon før 1999 ikke finnes. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter. Tilstrekkelig dokumentasjon/ samsvarserklæring på utført arbeid i 2023 bør fremskaffes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles et begrenset fall til sluk fra dør på ca. 10 mm. Fallforhold under dusjkabinett er ikke utført.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Enkelte flis er skadet / sprukket. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke utvendig kontrollert grunnet snø. Ved en visuell kontroll av taket på loft ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen og beslagsløsninger er ikke utvendig kontrollert grunnet snø.

Det gjøres oppmerksom på noe misfarginger i taktro på bod ved hovedinngang. Ingen tegn på lekkasjer, men jevnlig kontroll anbefales.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når taket er snøfritt.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det var snø på taket og forhold på tak er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll når taket er snøfritt.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller. Videre er vinduer er for små på kjellerstuen i forhold til krav til dagslys.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Dette til orientering.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2025

Rapportdato
23.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: CHEEMA RAFAQ HUSSAIN
Navn: NAZIR NADIA

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningsakkyndig:
Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: Sildråpevegen 6A, 7048 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	50	Bruksnr:	45	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1969						
Boligtype:	Rekkehus						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket har saltaksform, tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	47	47	0	0	0
1. Etasje	61	50	11	0	21
2. Etasje	50	50	0	0	0
Totalt m²	158	147	11	0	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	47	34	13	Kjellerstue, vaskerom.	2 boder, kott.
1. Etasje	50	50	0	Entre, trapperom, stue, kjøkken.	
2. Etasje	50	47	3	Gang, 3 soverom, bad, toalett.	Bod.
Totalt m²	147	131	16		

Kommentar til arealberegning

Utebod ved hovedinngangen blir målt/ avrundet til ca. 6 m² og utebod på baksiden boligen blir målt/ avrundet til ca. 5 m². Bodene er medtatt som BRA-E og har et samlet areal på ca. 11 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for drenerings tilstand.</p> <p>Med bakgrunn i byggeåret er det sannsynlig at det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.</p> <p>Terrengforholdene på oversiden kan med fordel tilordnes noe bedre. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Selv om det ikke ble registrert tilstandsvekkelser bør kjeller holdes under observasjon.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Grunnmuren er oppført i støpt betong, kledd innvendig med tresnittplater.

Det registreres riss/ sprekker i murpussen, men ingen vesentlige skader blir registrert på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjellerstuen og tilfarergulv på bod. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Det anmerkes likevel at det ikke er etablert dampsperre/ plast mot støpt plate på tilfarergulvet. Med bakgrunn i byggeåret vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Dette med bakgrunn i at fundamenter og kjellergulv på oppføringstidspunktet er etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll av kjeller.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Yerrasse i forbindelse med hovedinngangen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassen er oppført/ oppgradert på ukjent tidspunkt.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-1
<p>Deler av terrassebordene var ikke synlig grunnet snø på befaringsdagen. Det ble likevel ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Stedvis overflatebehandling er likevel påregnelig.</p> <p>Ytterligere kontroll av terrassebord anbefales.</p>	

6.5 Vinduer og dører: 2014

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 2014 i 2. etasjen.	
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
<p>Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	

6.6 Vinduer og dører: 2006

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 2006 i 2. etasjen. Balkongdør på stue er datert 2005, Balkongdør på kjøkken er datert 1992.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2
Vinduer og balkongdør har utvendige synlige slitasjer på karmen og dekkbord. Utover dette fungerer vinduer som tiltenkt.	
TG 2 settes på synlige utvendige slitasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører: Kjellervinduer/ boddører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lagsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Vinduer i kjeller er av eldre dato og har synlige slitasjer, samt at glass på vaskerom har sprukket. Videre anmerkes det synlige skader på dørblader i forbindelse med uteboder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer/ balkongdører med skade må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
<p>Det registreres til dels store råteskader i kledningen på gavelvegg mot nord/ øst</p> <p>Det gjøres også oppmerksom på at husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfuktning og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. TG 2.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utvendig fasade(gavelvegg) er av en slik beskaffenhet at en utskifting må påregnes. Det anbefales samtidig en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner med tanke på eventuelle skjulte følgeskader, noe som ikke kan utelukkes.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen.</p>	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Takrenner og nedløp er skiftet etter byggeåret på ukjent tidspunkt. Fra bakkenivå ble det ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-IU**

Ikke utvendig kontrollert grunnet snø. Ved en visuell kontroll av taket på loft ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Taktekking

Type tekking	Papp
--------------	------

Taket	
-------	--

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det foreligger ingen historikk på om taktekingen er skiftet. Det antas likevel at tekingen er skiftet etter byggeåret.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av takteking	
TG-IU	
Taktekingen og beslagsløsninger er ikke utvendig kontrollert grunnet snø.	
Det gjøres oppmerksom på noe misfarginger i taktro på bod ved hovedinngang. Ingen tegn på lekkasjer, men jevnlig kontroll anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når taket er snøfritt.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av utstyr på tak	
TG-IU	
Det var snø på taket og forhold på tak er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere kontroll når taket er snøfritt.	

6.14 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-2**

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/søtluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Pipa er innkledd i 2. etasjen. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Utvendige beslag er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav på to sider i 2. etasjen.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.16 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**

Innredningen fra 2021 og fremstår uten skader med behov for tiltak. Oppvaskmaskin kan likevel festes bedre.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller. Videre er vinduer er for små på kjellerstuen i forhold til krav til dagslys.</p> <p>Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Dette til orientering.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>Ingen tegn på skader og rommt fungerte som tiltenkt. Eier opplyser at wc skal skiftes før salg.</p> <p>Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det anmerkes manglende rekkverk/ for stor åpning i nedre del på trapp til kjeller. Det er også for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Videre mangler det håndløper på veggen på trapp til 2. etasjen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket TG 3 må rekkverk ned til kjeller fullføres helt ned.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er utført arbeider på anlegget som er datert 09.01.2023. Dokumentasjon (klisterlappe i skapet og tilbud fra utførende) som er framvist er mangelfull, da det ikke fremkommer hva som er utført. Videre var det ikke krav til dokumentasjon på el-anlegg før januar 1999, slik at dokumentasjon før 1999 ikke finnes. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter. Tilstrekkelig dokumentasjon/samsvarserklæring på utført arbeid i 2023 bør fremskaffes.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2024 er plassert i entre og er av typen luft-luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Rengjøring.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-0
Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.	
Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det blir opplyst om normal drift. Selv om det er sluk på rommet vurderes rommet til ikke å være vannsikkert. Dette til orientering.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.og spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.26 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger, samt våtromsplater bak servantskap.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent tidspunkt.	

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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles et begrenst fall til sluk fra dør på ca. 10 mm. Fallforhold under dusjkabinett er ikke utført.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Enkelte flis er skadet / sprukket. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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

Sluket er et plastsluk og utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse	
Rommet er fra byggeåret og har ubehandlet støpt gulv, malt overflate og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder, stoppekran og naturlig avtrekk uten tilluft. Sluket er et soilsluk fra byggeåret og det måles begrenset fall mot sluk.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Det anmerkes synlige fuktskader på trepanel ved skyllekummen og lekkasje fra avløpsrør.	
Utover dette holder rommet ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.	
TG 3 settes på synlige fuktskader og lekkasje fra avløpsrør.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trepanel og utbedring av avløpsrør bør utføres. Videre anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.28 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

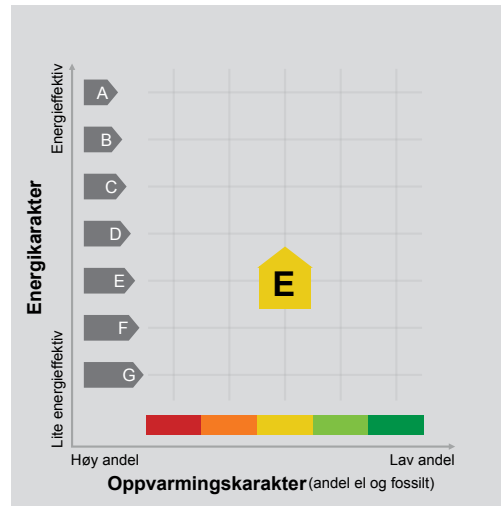
Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Sildråpevegen 6A
Postnummer	7048
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182731021
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93897
Dato	18.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



VEDTEKTER FOR ANGELLTRØA HUSEIERLAG

Sist endret: Ordinært årsmøte 04.06.2024

§ 1 NAVN.

Angelltrøa Huseierlag er et sameie bestående av eierne til de boligeiendommer som Angelltrøa Borettslag eide før laget ble oppløst.

§ 2 MEDLEMSKAP.

Alle som har kjøpt bolig av Angelltrøa Borettslag og deres rettsetterfølgere, har rett og plikt til medlemskap i Angelltrøa Huseierlag.

Medlemmenes rettigheter og plikter er nærmere beskrevet i tinglyste dokumenter ved overdragelsen til hver enkelt huseier. Medlemskapet er knyttet til posisjonen som huseier, og sameieandelen kan ikke avhendes separat.

§ 3 FORRETNINGSKONTOR.

Lagets forretningskontor er i Trondheim.

§ 4 FORMÅL.

Lagets formål er å ivareta fellesanlegg, fellesarealene og ellers interesser i sameiet.

§ 5 SAMTYKKE TIL BRUK AV GRUNN.

Dersom det vil være til fordel for huseierlaget kan huseierlaget etter søknad gi samtykke til at en annen sameier kan få enerett til bruk og kjøp av et bestemt område av sameiet til bestemt angitt formål. Området skal fortrinnsvis ikke overstige 100 m². Slikt vedtak treffes av styret med alminnelig flertall, som også fastsetter de nærmere vilkårene. Sameierne må akseptere at snø legges inn på egne tomt.

§ 6 SKRIFTLIG FULLMAKT.

Hver sameier har en stemme ved årsmøtet. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Fullmektig kan ikke handle på vegne av flere enn to medlemmer samtidig

§ 7

STYRE.

Huseierlaget ledes av et styre som skal bestå av leder og fire medlemmer, maks. 3 av samme kjønn. Det velges to varamedlemmer, 1. og 2. varamedlem, et varamedlem av hvert kjønn.

Styret er beslutningsdyktig når leder eller nestleder og tre styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Lederen velges av årsmøtet ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år. Alle kan gjenvelges for to perioder (til sammen seks år). Valg av styremedlemmer for ytterligere to år (til sammen åtte år) forutsetter 2/3 av de avgitt stemmer. Valg for mer enn åtte år i sammenheng godtas ikke. Begrensningen gjelder ikke varamedlemmer.

§ 8

SIGNATUR.

AHLs signatur innehas av 2 av styrets medlemmer hvorav en skal være leder eller nestleder. Styret kan meddele prokura.

§ 9

INNKALLING TIL STYREMØTER.

Det innkalles til styremøte av lederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10

FORRETNINGSFØRER.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Gjensidig oppsigelsesfrist for forretningsfører skal i så fall være seks måneder, dog slik at funksjonstiden for forretningsfører skal løpe hele kalenderår. Styret sørger for at lagets vedtekter, vedtatte ordensregler og arbeidsinstrukser blir etterlevet.

§ 11

UGILDHET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRE

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

§ 12

REGNSKAP OG REVISJON.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 13

LAGETS RETT TIL Å PÅDRA SAMEIERENE UTGIFTER.

Sameierne plikter å dekke sin forholdsmessige andel av felles utgifter som lagets organer finner nødvendig for å gjennomføre tiltak innenfor rammen av sameiets formål. Årsmøte kan i den forbindelse fastsette et årlig vederlag som skal betales av sameierne til dekning av påløpte og fremtidige utgifter.

§ 14

SIKKERHET.

Til sikkerhet for de forpliktelser hver enkelt huseier har overfor laget, skal han utstede en pantobligasjon til laget med sikkerhet i sin eiendom pålydende kr. 10 000,00. Obligasjonen tinglyses sammen med skjøtet.

§ 15

ÅRSMØTET.

Årsmøtet er huseierlagets øverste organ. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

§ 16

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styret skal på forhånd varsel sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav i tråd med § 16 andre avsnitt.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 17

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne eller revisor skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 18

ÅRSMØTETS KOMPETANSE.

Årsmøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn de som er angitt i innkallingen. Gyldig vedtak i årsmøte gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Har styreleder ikke stemt, avgjøres saken ved loddtrekning. Til endring av lagets vedtekter, overdragelse eller pantsetting av sameiets eiendom, bygging/riving av bygninger tilhørende sameiet, kreves 2/3 av de avgitte stemmer.

Årsmøtet ledes av styreformannen eller av møteleder valgt av årsmøtet blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp ved årsmøtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Innkalling og protokollen for årsmøtet skal holdes tilgjengelig for sameiets medlemmer via nettløsning eller lignende.

§ 19

DET ORDINÆRE ÅRSMØTE SKAL BEHANDLE OG AVGJØRE.

1. Styrets årsmelding.
2. Lagets årsregnskap.
3. Revisors beretning.
4. Ansvarsfrihet for styret.
5. Budsjett.
6. Valg av styremedlemmer, leder, vararepresentanter og revisor.
7. Valg av valgkomite på inntil fem medlemmer etter nærmere beslutning.
8. Eventuell godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er spesielt nevnt i innkallingen.

§ 20

UGILDHET.

Ingen kan som medlem eller fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 21

MEDLEMMERS RETTIGHETER OG PLIKTER.

Alle sameiere har like stor sameierbrøk og har like store rettigheter og plikter i henhold til fastsatte vedtekter.

§ 22

SALG AV GARASJER.

Garasjer på AHL sitt område kan kun selges til andre sameiere og medlemmer i AHL. Salget er gyldig når ny eier har signert vedlagte «inneståelseserklæring» (vedlegg til vedtektene.)

INNESTÅELES ERKLÆRING VEDRØRENDE GARASJE OG LEIE AV TOMT TIL GARASJE I SAMEIET ANGELLTRØA HUSEIERLAG (AHL)

Mellom tidligere eier _____

og ny eier _____

av eiendommen gnr. 50 bnr. ____ i Trondheim kommune

Garasje nummer _____

1. Innledning

Erklæringen skal sikre at ny eier vedkjenner seg og aksepterer eksisterende avtaler inngått av tidligere eier.

I perioden 2014-2016 har AHL oppført 208 nye garasjer på eiendommen gnr. 50 bnr. 10 i Trondheim kommune. Garasjene ble etablert til erstatning for eldre og nedslitte garasjer som ble revet. De nye garasjene skal dekke parkeringsbehovet for de som er medlemmer i AHL. Avtalen gjelder en slik garasje i rekke.

2. Evigvarende bruksrett. Servitutt

Ny eier overdras nærværende avtale om en eksklusiv og evigvarende servitutt – overfor kalt leie av tomt - til å ha garasjen stående på eiendommen 50/10.

Ny eier skal ikke betale leie til AHL for servitutten.

3. Virkningstidspunkt

Melding om eierskifte sendes til AHL og til TOBB ved overtakelse. Melding av eierskifte skjer ved signering av «INNESTÅELES ERKLÆRING VEDRØRENDE GARASJE OG LEIE AV TOMT TIL GARASJE I SAMEIET ANGELLTRØA HUSEIERLAG (AHL)» og «Avtale om Drift og vedlikehold av garasjene» (vedlegg 1).

Nye eier overtar betalingsforpliktelser når overdragelsen er godkjent av styret i AHL og deretter meldt AHL sin regnskapsfører (TOBB). Frem til melding er innkommet regnskapsfører (TOBB) er tidligere eier betalingsforpliktet.

4. Forsikring

AHL har inngått forsikringsavtale for alle garasjene.

Den årlige polisepremien knyttet til slik forsikring skal belastes garasje eierne.



5. Eventuelt videresalg av garasje

Ny eier kan videreselge sin garasje, men kun til andre sameiere og medlemmer i AHL. I et slikt tilfelle av salg følger den i pkt. 2 omtalte servitutt med i salget og over til ny eier.

6. Drift og vedlikehold av garasje. Regnskapsplikt

AHL har det løpende ansvar for drift og vedlikehold av garasjene. Styret i AHL skal fortløpende sørge for at det utarbeides og forelegges årsmøtet et eget garasjeregnskap. Over- eller underskudd i det årlige garasjeregnskapet skal i sin helhet overføres til garasjeregnskapet i det påfølgende år.

Vedlikeholdet av garasjene skal til enhver tid være alminnelig godt og sikre mot forfall.

Ny eier må akseptere og signere eksisterende avtale om «Drift og vedlikehold av garasjene» - se vedlegg 1.

Ny eier er innforstått med at AHL kan kreve at eier betaler ett eller flere a konto beløp i året knyttet til drift og vedlikehold av garasjene. A konto beløpene skal i løpet av det påfølgende år avregnes mot årsregnskapet, dvs. det årlige garasjeregnskap hvor a konto beløpene tilhører.

Garasjeregnskapet skal tilføres driftsinntekter fra eierne av garasjene som skal dekke alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjene. I garasjeregnskapet skal også inngå alle utgifter knyttet til drift og vedlikehold av garasjene så som kostnader til utvendig vedlikehold av vegger, port, tak, takrenner med nedløp, forsikring av garasjene, felles strøm, kommunale avgifter og eiendomsskatt. Disse kostnadene fordeles likt på den enkelte eier av garasjene.

Kostnader knyttet til strøm, drift og vedlikehold av portåpner dekkes direkte av den enkelte garasjeeier.

7. Bruk av garasjen

Det står ny eier fritt å disponere garasjen til f.eks. bod eller utleie så lenge ikke støy, forurensing og trafikk skjer ut over normal sedvanlig bruk.

Av hensyn til uønskede skadedyr er oppbevaring av næringsmidler i garasjen ikke tillatt.



8. Sikkerhet

Pantobligasjon stor kr 10 000 med AHL som panthaver har på garasjeieiers boligeiendom, gjelder også som sikkerhet for eventuelle krav AHL får mot garasjeieier som følge av bruk, drift og vedlikehold av garasje.

9. Skade og uhell knyttet til garasje

Ny eier erklærer herved å være forpliktet til – når uhell eller skade måtte skje med garasjen – omgående å varsle AHL. AHL på sin side varsler forsikringsselskapet. Eier gir herved styret i AHL fullmakt til i et samspill med forsikringsselskapet å behandle eventuelle forsikringsaker og til å fordele ansvar for å dekke eventuelle egenandeler.

10. Bygningsmessige arbeider på garasje

Ny eier er innforstått med at han ikke kan foreta disposisjoner eller bygningsmessige arbeider som endrer garasjens utseende eller som hindrer bruk av garasjen til sitt formål som garasje.

Nærværende avtale kan ikke tinglyses.

Nærværende avtale er utferdiget i 2 – to – likelydende originaleksemplarer, ett til tidligere eier og ett til ny eier.

Trondheim, dd/yy/20nn

Tidligere eier:

Ny eier:

Vedlegg 1: Avtale om «Drift og vedlikehold av garasjene»

1. Formålsbestemmelser

I avtale om «Kjøp av garasje og leie av tomt til garasje fra sameiet Angelltrøa Huseierlag (AHL)» (heretter kalt «Kjøpsavtalen») fremgår det at AHL er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjene (§10). Her fremgår det også at den enkelte garasjeeier skal bekoste alle utgifter relatert til dette.

Intensjonen med denne avtalen om «Drift og vedlikehold av garasjene» er å sikre en kostnadseffektiv organisering av dette arbeidet. Denne avtalen om «Drift og vedlikehold av garasjene» er underordnet «Kjøpsavtalen» og presiserer hvordan drift og vedlikehold skal ivaretas og administreres per garasjeområde for å holde kostnadene så lave som mulig. Alternativet er at styret i AHL utøver sitt ansvar for drift og vedlikehold gjennom å sette ut administrasjon og gjennomføring av drift og vedlikeholdsoppgaver til et eksternt firma. Dette alternativet vil medføre betydelige økning av garasjeleien.

Med garasjeområde menes de garasjer som er i en og samme boligsone. Med garasjelag menes flere lag i samme garasjeområde.

2. Garasje salg

Ved salg av garasje forplikter ny kjøper seg til å vedta eksisterende avtale om «Drift og vedlikehold av garasjene» ved å signere avtalen på lik linje med «Kjøpsavtalen» før kjøpet kan innvilges.

3. Drift og vedlikeholdsoppgaver

Følgende sjekkpunkter skal utføres vår og høst, og vedlikehold iverksettes ihht behov:

- a. Sjekk takets tilstand i forhold til skader i papp, manglende liming i skjøter, mose/begroing. Fjern begroing, reparer skader i papp etc.
- b. Sjekk takrenner og nedløp. Rens takrenner og sikre avløp
- c. Sjekk skader på ytterkledning. Reparer om nødvendig
- d. Vurder behov for maling. Mal hvis behov (flekkmaling eller hele)
- e. Bytt svarte lyspærer, sjekk synlig elektrisk anlegg og avtrekksvifte

4. Kontaktperson og garasjeeiere

Det skal være minst en kontakt person per garasjeområde fordi det i områder med mange garasjer kan det være behov for flere kontakter. Disse skal fordele arbeidsoppgaver blant garasjeeierne i sitt garasjeområde/-lag. Dette arbeidet kan enten utføres som dugnadsarbeid hvor garasjeeierne spleiser på utgiftene, eller ved innleie av et eksternt firma som bekostes av garasjeeierne. I tillegg skal kontaktpersonen bistå med deling av informasjon relatert til garasjene.

Garasjeeiere som ikke ønsker å delta i utføring av drift og vedlikeholdsoppgaver, blir fakturert for sin del av utgiftene og medgåtte dugnadstimer. Beløp per time for utført dugnadsarbeid settes til 400 kr med årlig KPI indeksregulering per januar. De enkelte garasjeområdene eller lagene kan ved enighet sette beløpet lavere eller høyere. Summen av direkte utgifter og kostnader for dugnadstimer deles på garasjeeierne, men slik at den enkeltes bidrag i dugnaden og direkte utgifter kommer til fradrag. Alternativt innhenter garasjeeierne et anbud fra registret firma på utføring av arbeid og kostnaden fordeles på eierne. Dersom arbeid gjennomføres som dugnad vil den enkeltes bidrag i form av dugnadsarbeid komme til fradrag fra anbudsprisen.

Det tilrådes å ha et enkelt regnskap som dokumenterer årlige utgifter og viser utførte dugnadstimer for garasjevedlikehold i det enkelte garasjeområdet/-laget.

5. Fordeling av ansvar

Det er et felles ansvar for alle i garasjeområdene/-lagene å utføre utvendig kontroll, utbedring av feil/mangler og vedlikeholdsoppgaver ihht punkt 3.

Det er den enkelte garasjeeier sitt ansvar å vedlikeholde innvendig gulv, vegger, tak, strømkontakter, renhold og garasjeport.

6. Kontaktperson(er) for garasjeområde/lag

Navn	epost	mobil

7. Signatur for garasjeeiere i garasjeområde/-lag.

Garasje nummer/ Eier	Signatur	Dato/Sted



Angelltrøa Huseierlag Sildråpeveien 52, 7048 Trondheim

Informasjon om Angelltrøa Huseierlag til nye beboere

Styret i Angelltrøa Huseierlag har fått melding om at De har kjøpt bolig på Angelltrøa.

Da vi har erfart at ikke alle tidligere eiere er like flinke til å gi opplysninger om Huseierlaget videre til nye eiere, oversendes herved kopier av:

- Servituttklæring (som ble utstedt ved oppløsningen av Angelltrøa Borettslag og som gjelder for alle senere eiere).
- Vedtakter for Angelltrøa Huseierlag.
- Vaktmesterinstruks.
- Utdrag av politivedtektene for Trondheim, vedrørende renhold utenfor eiendom.

Styret gjør oppmerksom på at de fleste informasjonen til beboerne på Angelltrøa gis i vårt infoblad KONTAKT og på vår infokanal på TV.

Unntatt er bl.a. innkallinger til årsmøter og meldinger om dugnader, som sendes ut spesielt.

Eventuelle spørsmål kan rettes til styremedlemmer i Huseierlaget, eller til vaktmester Gunnar Hansen på tlf. 73 91 76 13.

Styret ønsker Dem velkommen i Angelltrøa Huseierlag.

ANGELLTRØA HUSEIERLAG
styret

SERVITUTTERKLÆRING

I forbindelse med oppløsning av Angelltrøa Borettslag og overdragelse av lagets eiendom, gnr. 50, bnr. 10, Trondheim, til borettsshaverne, skal fradeles 321 parseller med påstående rekkehus, 72 parseller med påstående tomannsboligenheter og 80 parseller med påstående eneboliger.

Angelltrøa Borettslag v/avviklingsstyret som eier av ovennevnte eiendom påtar seg følgende forpliktelser, bindende for oss og senere eiere og overfor Trondheim kommune.

1. Felles vegg, gjerde og felles pipestokk i grenselinjen skal regnes som felles eiendom for eierne og rekkehustomtene, - to og to- med felles vedlikeholdsansvar for de aktuelle eierne. Tilsvarende gjelder felles vegg og gjerde i tomannsboligene. Felles vegg i grenselinje skal være uten åpning fra kjeller til taktro. Det kan heller ikke på senere tidspunkt foretas endringer som fører til at kravene til innvendig bærende vegg og lydisolasjon etter gjeldende byggeforskrifter ikke blir tilfredsstillende.
2. Felles teknisk anlegg i, på eller ved eiendommene, skal også betraktes som felles eiendom med felles vedlikeholdsansvar.

Som felles teknisk anlegg regnes blant annet felles ledningsnett for vann, avløp, strøm, olje og eventuell kommunikasjon som telefon, radio og fjernsyn. Disse anlegg er å anse som felles for eierne av rekkehus/tomannsbolig fra ledningsnett tilhørende Angelltrøa Huseierlag eller offentlig kommunalt/statlig eiendom frem til der forgreningen til den enkelte huseier starter. Eierne har felles ansvar for vannledninger fra utvendig stoppekran til og med innvendige stoppekraner hos hver enkelt.

Angelltrøa Huseierlag har ansvaret for vannledninger fra og med anboringsklave på offentlig ledning og til og med utvendig stoppekran.

3. Eierne har gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for vedlikehold og reparasjoner av alle egne anlegg, hus, vegger, taggjerder og teknisk anlegg nevnt under punkt 2.

På samtlige boligeiendommer har styret i Angelltrøa Huseierlag rett til å bestemme at det legges kabler for strøm, telefon og eventuelt fjernsyn samt vann. Og avløpsledninger i den utstrekning dette er nødvendig for hensiktsmessig fremføring til andre tomter. Dette omfatter også adkomst for senere nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid.

Skade oppstått ved slike anleggs-, vedlikeholds-, eller reparasjonsarbeid, skal erstattes av skadevolderen etter de vanlige erstatningsrettslige regler.

4. Utgifter til vedlikehold, reparasjon, staking etc. av felles eiendom og anlegg nevnt under punkt 1 og 2, skal fordeles likt på eierne ved innbyrdes oppgjør mellom de det gjelder.
5. Utvendig skal sammenhengende bygninger behandles som en enhet. Dette gjelder også med henhold til fargesetting og takteking. Hver eier vedlikeholder sin eiendom.
6. Endringer av vesentlig art som noen har til hensikt å gjennomføre når det gjelder utbygging, tilbygging, utgangsdør/vindusendringer, må på vanlig måte godkjennes av Trondheim Bygningsråd.

7. Gjenværende deler av eiendommen Angelltrøa 3, gnr. 50, bnr. 10, med bygninger/fellesanlegg, etter at alle boligparseller er fradelt, skal overdras til Angelltrøa Huseierlag.
8. Alle eiere av parseller med påstående bolig har medlemsplikt i Angelltrøa Huseierlag. Medlemskapet inkluderer adkomstrett og bruksrett til huseierlagets arealer og eventuelle felles anlegg som laget etablerer/overtar fra Angelltrøa Borettslag. Medlemmene plikter å betale den årlige/månedlige andel/avgift til huseierlagets drift innenfor vedtatt budsjett. Kostnader vedrørende pålegg fra offentlige myndigheter eller andre uforutsette kostnader, når disse kan sies å være vesentlige, skal forelegges generalforsamlingen for godkjenning. Ellers avgjør styret bruken av lagets midler innenfor budsjettet.
9. Eventuelle tvister som måtte oppstå om forståelse og gjennomføring av bestemmelsene i denne erklæring, og som ikke lar seg løse ved mellomkomst av styret i huseierlaget, avgjøres med voldgift i samsvar med tvistemålslovens kapittel 32. Voldgiftsrettens formann oppnevnes av justitiarius v/Trondheim byrett.

Trondheim, 03.04.84
Angelltrøa Borettslag v/avviklingsstyret

Vibeke Sakshaug (sign.)	Tor Solbjør (sign.)	Eivind Engen (sign.)	Heidi Waage (sign.)	Kjell Jøssund (sign.)
----------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------	--------------------------

Instruks for vaktmester I Angelltrøa Huseierlag (AHL)

1. AHL skal ha en vaktmester.
2. Vaktmesterens nærmeste foresatte er styret i AHL.
3. Vaktmesteren lønnes etter overenskomst med Norsk Kommuneforbund.
4. Arbeidstiden skal være 37,5 timer pr. uke. Daglig arbeidstid er fra kl 0730 til kl 1500, fra og med mandag til og med fredag.

Styrets formann, eller styremedlem som får myndighet til det, kan pålegge nødvendig overtid når det inntreffer forhold som gjør dette nødvendig (f.eks. snøbrøyting).

5. Ferie avvikles i henhold til ferielovens bestemmelser.
6. Vaktmesteren skal ha utlevert arbeidstøy og nødvendig verneutstyr fra AHL.
7. Vaktmesteren skal ha installert telefon til tjenestebruk i egen bolig.
8. Bruk av egen bil i tjenesten kan skje i AHL's område, etter avtale med styret.
9. Vaktmesteren har taushetsplikt i AHL's saker og forhold som vedrører huseierne.

10. Vaktmesterens arbeidsområde:

Vaktmesteren skal

- planlegge sine arbeidsoppgaver i samråd med styret, og føre journal over utførte arbeidsoperasjoner.
- føre tilsyn med AHL's bygninger og tilhørende anlegg. Herunder vei, vann, kloakk, gjerder, elektriske anlegg, lekeplasser, fotballplasser, parkeringsplasser, friarealer og beplantninger. Alle skader skal omgående meldes styrets formann.
- utføre vedlikeholds- og oppryddingsarbeider, eller sørge for at disse blir utført, og på styrets forlangende innhente anbud.
- ha ansvaret for plenklipping på fellesområdene.
- ha ansvaret for snøbrøyting og sandstrøing på AHL's område. Arbeidet skal så langt det er mulig innpasses i ordinær arbeidstid.
- ha ansvaret for AHL's maskinpark, verktøy og redskaper, foreta regelmessig ettersyn, og foreta innkjøp av utstyr og driftsmidler til AHL's drift.

Ved reparasjoner og innkjøp med antatt kostnad over gjeldende rekvisisjonsrett må styrets godkjenning foreligge.

Hvis det konstanteres tap eller skader på maskiner/utstyr skal dette meldes styrets formann.

Det skal til enhver tid være ajourført fortegnelse over alt utstyr. Utskifting av materiell skal skje med styrets samtykke.

- Holde nødvendig kontakt med kommunale etater.
- Utføre forefallende kontorarbeid.
- Utføre andre oppdrag etter pålegg fra styret innenfor ordinær arbeidstid.

Trondheim, 9. februar 1987
Angelltrøa Huseierlag

Huseiers plikter på offentlig sted

(utdrag fra politivedtektene)

§ 4-1. Rydding og renhold av fortau

Eier av hus eller grunn mot offentlig sted i tettbygd strøk plikter å sørge for rydding og renhold av fortau, gang- og sykkelveg, rennestein, og ut til midten av kjørebanelen. Eier plikter også å rengjøre lys- og luftegraver i umiddelbar tilknytning til eiendommen.

§ 4-2. Snøfall og takras

Eier av hus eller grunn mot offentlig sted i tettbygd strøk plikter etter snøfall og takras å rydde fortau og gang- og sykkelveg utenfor eiendommen for snø og is. Plikten omfatter ikke snø som kommunen har brøytet inn på fortau eller gang- og sykkelveg.

Snø eller is fra gårdsplass, tomt eller hage må ikke flyttes ut på offentlig sted. Snø og is fra fortau og gang- og sykkelveg må ikke flyttes ut i kjørebanelen. Hvor snø og is ikke kan legges inn til vegg eller hagegjerd, kan den legges i vegkanten, selv om rennestein blokkeres.

Når det inntreer mildvær, må det sørges for at vannet får fritt avløp til slukene, så vel fra gaten som fra fortauet.

§ 4-3. Strøplikt

Eier av hus eller grunn mot offentlig sted i tettbygd strøk plikter å strø fortau og gang- og sykkelveg utenfor eiendommen når det er glatt.

Hvor det i tettbygd strøk ikke er fortau eller gang- og sykkelveg eller hvor dette er gjenlagt med snø, skal det strøs langs kanten av kjørebanelen.

§ 4-4. Vannavløp

Eier av hus eller grunn mot offentlig sted skal sørge for at vegsluk og vannavløp i fortau, rennestein, grøft e.l. holdes åpne. Vegsluk skal kun benyttes til drenering av vann og må ved renhold ikke tilføres oppsop e.l.

1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av to sameiere til å skrive under møteprotokoll
- Valg av stemmetellere
- Registrering av antall stemmeberettigede/fullmakter

2. Årsmelding for 2023

Se vedlegg 1.

3. Regnskap 2023

3.1. Sameiet AHL - Resultatregnskap med noter 2023

Se vedlegg 2.

Huseierlagets økonomi er god, og alt går som planlagt. På fem år (fra desember 2018 til desember 2023) er lånet redusert med nesten 36 millioner, fra 62 til 26 millioner. Fra høsten 2023 har de månedlige utgiftene for hver sameier vært kr. 379 (internett/TV) + kr. 238 (generell drift) + avdrag/renter + ev. garasje(p-plass).

Det var budsjettert med et årsresultat på kr. 4.523.124. Resultat ble kr. 6.065.964, altså kr. 1.542.840 bedre enn budsjettert. Det skyldes at 22 sameiere nedbetalte sin del av fellesgjelden i løpet av 2023. Denne ekstra nedbetalingen utgjorde kr. 1.596.372.

Lånet var ved årsskiftet på kr. 26.381.051, fordelt på 391 sameiere, dvs. kr. 67.471 på hver. De resterende 82 sameierne har ikke noe fellesgjeld. Fellesgjelden skal være fullstendig nedbetalt pr. juni 2029, uavhengig av hvor mange som benytter seg av muligheten til individuell nedbetaling (IN).

Felleslånet

De siste årenes nedbetaling på felleslånet fremgår av tabellen under.

År	Avdrag som avtalt	Ekstra avdrag	Nye IN-avtaler	Årets IN-nedbetaling	Lånesaldo 31.12.
2018	1.706.949 ¹	0			62.153.051 ²
2019	2.152.000	3.907.051			56.094.000
2020	2.152.000	0 ³			53.942.000
2021	2.881.176 ⁴	7.166.000 ⁴			43.894.824
2022	4.245.841 ⁵	2.405.000	60	4.814.122	32.429.861
2023	4.452.438	Ikke tillatt ⁶	22	1.596.372	26.381.051

Forklaringer på de fleste regnskapstallene står i notene, og det meste er selvforklarende. Her kommer noen tilføyelser for spesielt interesserte, i samme rekkefølge som i regnskapet.

¹ 1.6.2018 skulle vi betalt kr. 538.000 på lånet. Det hadde vi ikke penger til. Vi tok derfor opp et nytt lån (2 mill.), og betalte bare renter.

² Inkl. nytt lån på 2 mill.

³ Banken frarådet oss å betale ekstra, pga. rentesituasjonen i forhold til swap-avtalen

⁴ Ny bank, lavere rente, mye kortere nedbetalingstid, mer fleksible betingelser

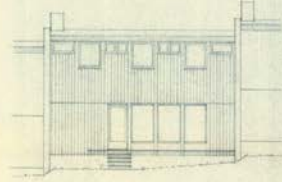
⁵ Enda kortere nedbetalingstid

⁶ Når IN-avtalen inngås, kan det ikke innbetales ekstra avdrag for hele sameiet. Det skyldes at sameierne har ulik gjeld.

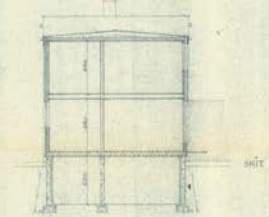
TYPE B



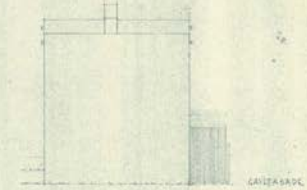
BALAIKAMPIL, HONDERINGANG (1957)



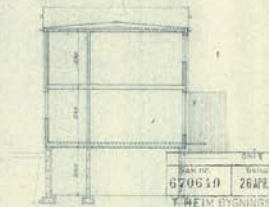
BALAIKAMPIL, HONDERINGANG (1957)



SHT

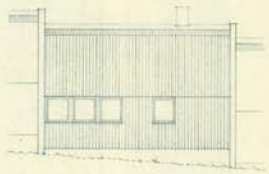


GALIAKASADU

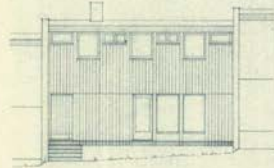


SHT

TYPE A



BALIKASADU (1957)



BALIKASADU, HONDERINGANG (1957)

OPUS GIVER
AL-SUPREMAN S.A.N.
MCM

REKONSTRUKSI
SILVA KRELLING
TYPE A & B

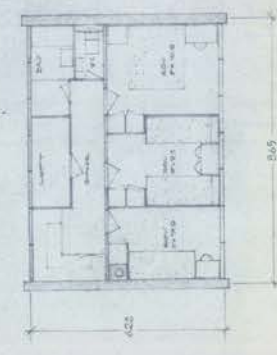
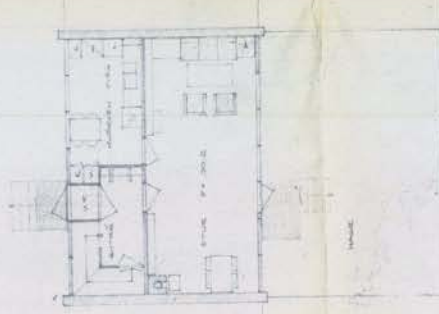
REKONSTRUKSI
TEKON. BINA. KONTOR
The No. of reg. 123

TASAKKI & ENR
1954: 1-1-50
SINGAPUR
1954: 9/1

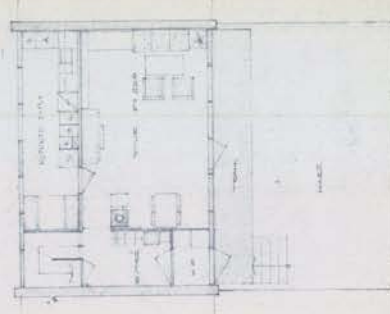
DISYET	DATE
12.11.54	

670510 26 APR 1967
T. HEIM PUSKINIRSSUD

TYPE B



1 ETC

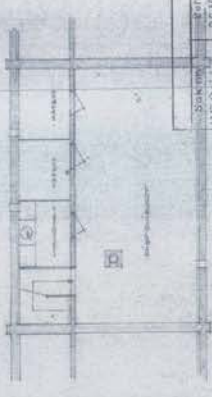
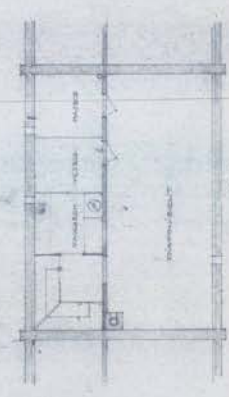


TYPE A

2 ETC



KABELLER



EYG HANDEKRIJG
-23265 91629
LUTJENT - BR. 1957

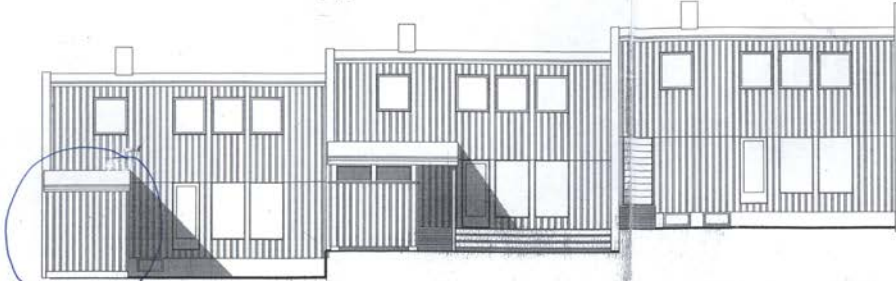
Sokn.no. 814
670574 26 APR 1957
TYPE BYGNINGSRIS

TEKST TITEL
OPDR. GIVER
PROJ. GIVER
BYGNINGSRIS

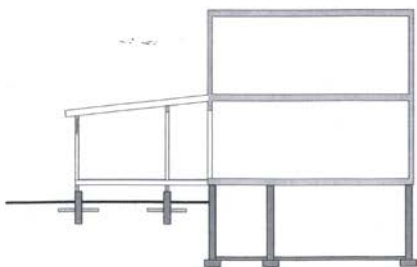
A

B

C



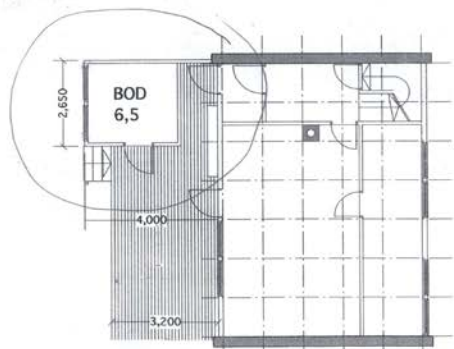
FASADE MOT ~~SØR~~ VEST



SNITT



FASADE MOT ØST



PLAN

A/L Ungdommens Egen Heim,
Krambugt. 1,
Trondheim.

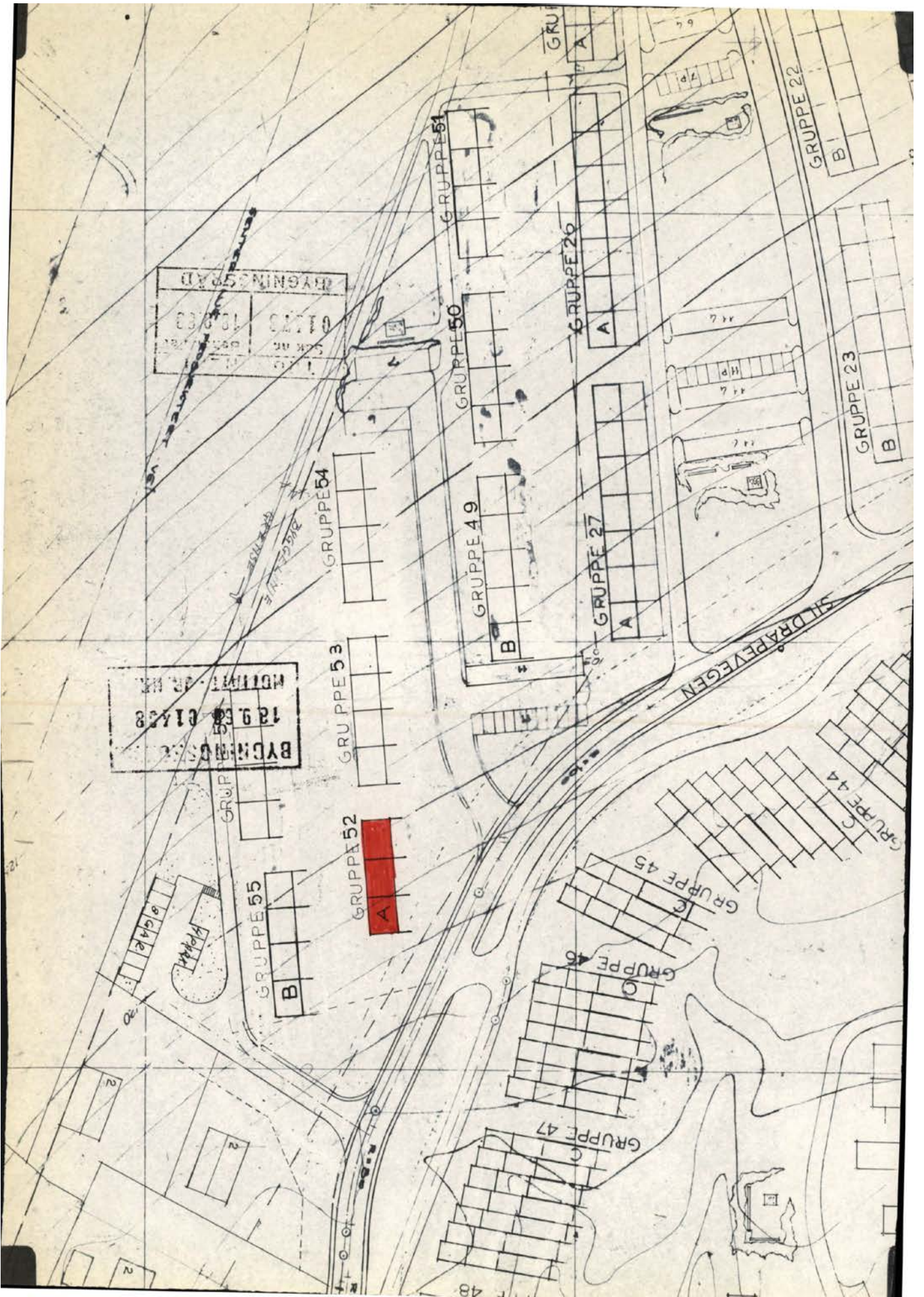
Innflyttingstillatelse meddeles for
Sildråpeveien 2, 4, 12, 14.
17 leiligheter type B.

Sildråpeveien 6,8,10,
11 leiligheter type A.

Leilighetene er oppført etter godkjente tegninger.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLLEN, den 19.6.70.

K. Bekken
bygningskontrollør





Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Silråpevegen 6A 7048 TRONDHEIM
----------	-----------------------------------



































Annen info:

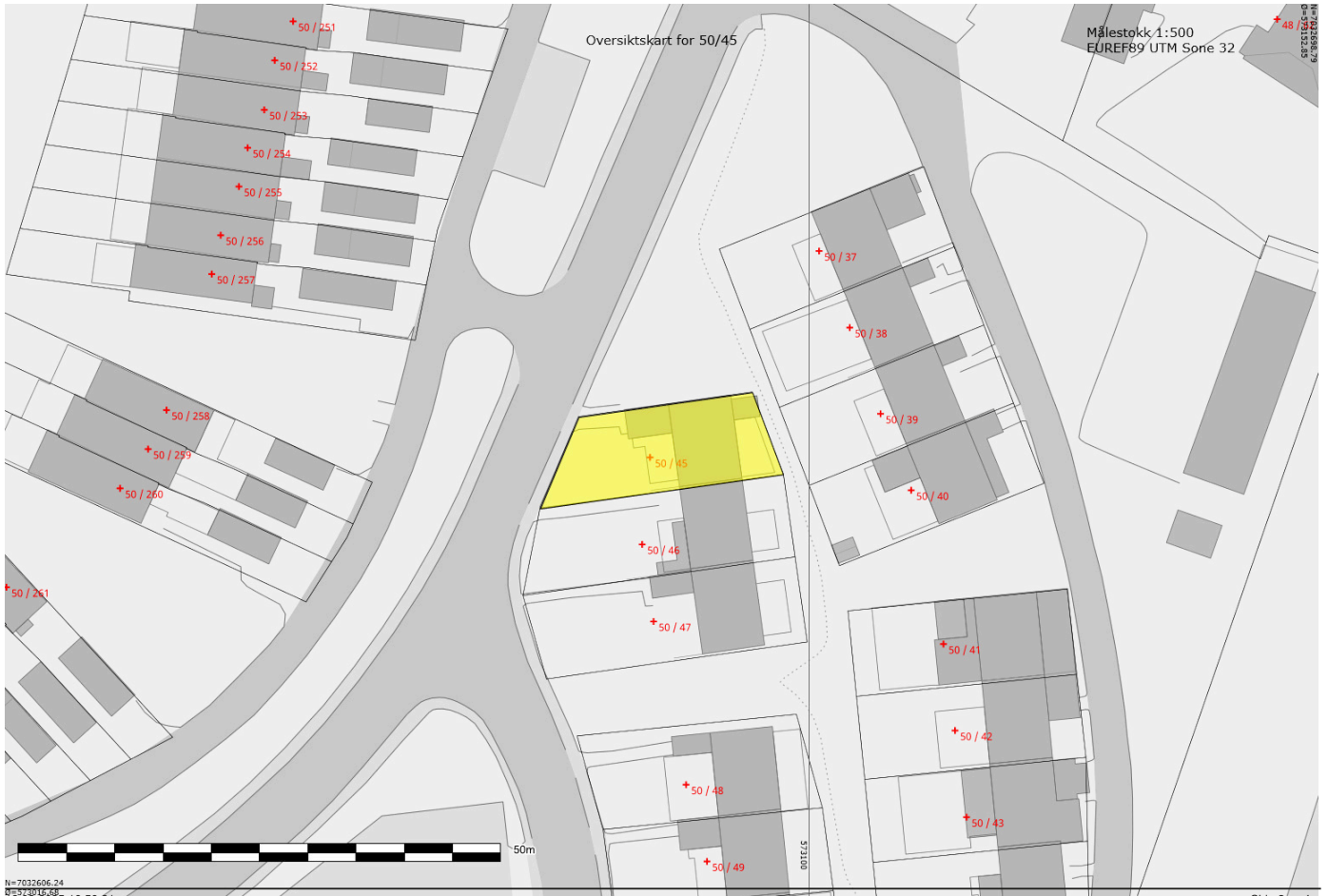


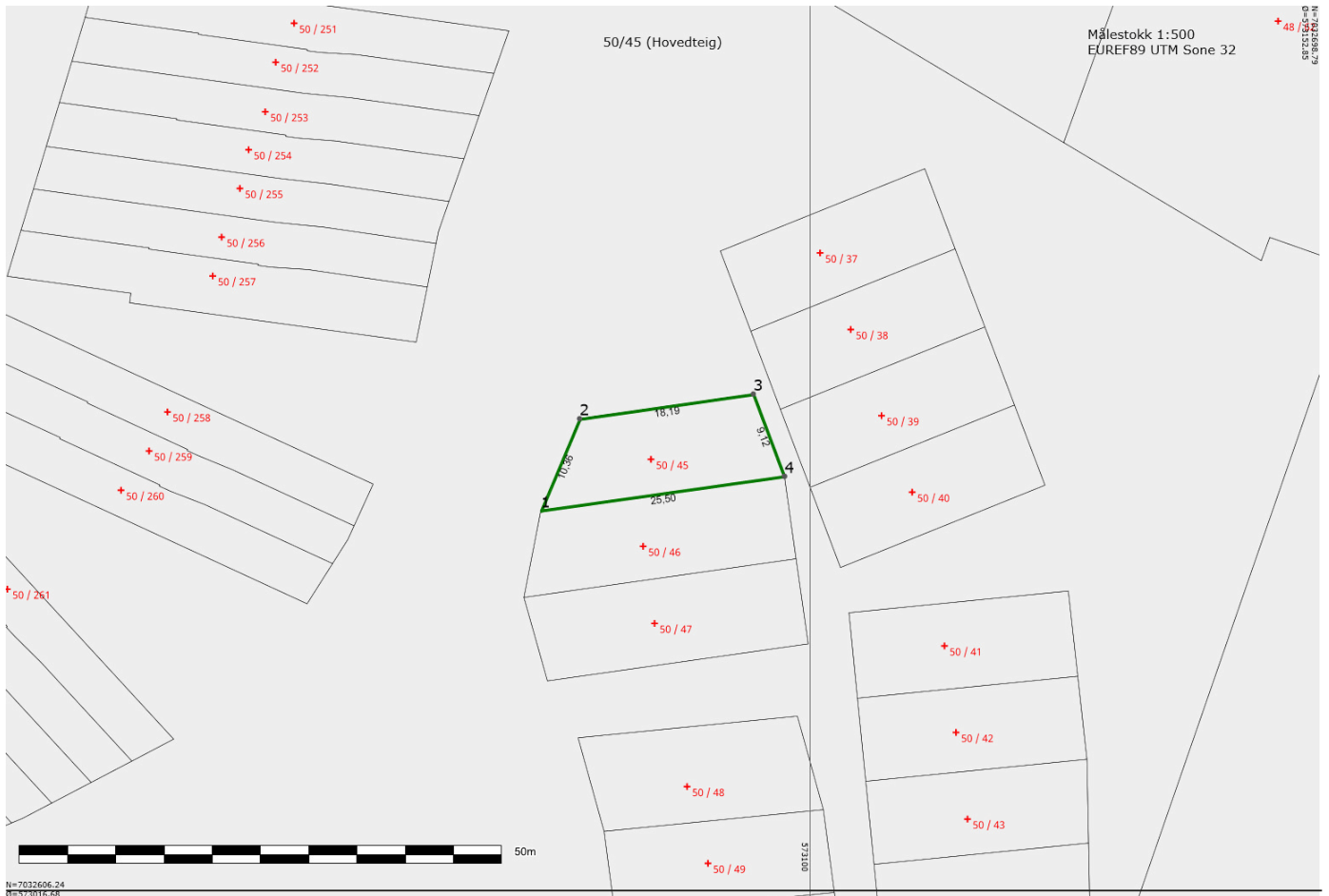
Målestokk
1:1000

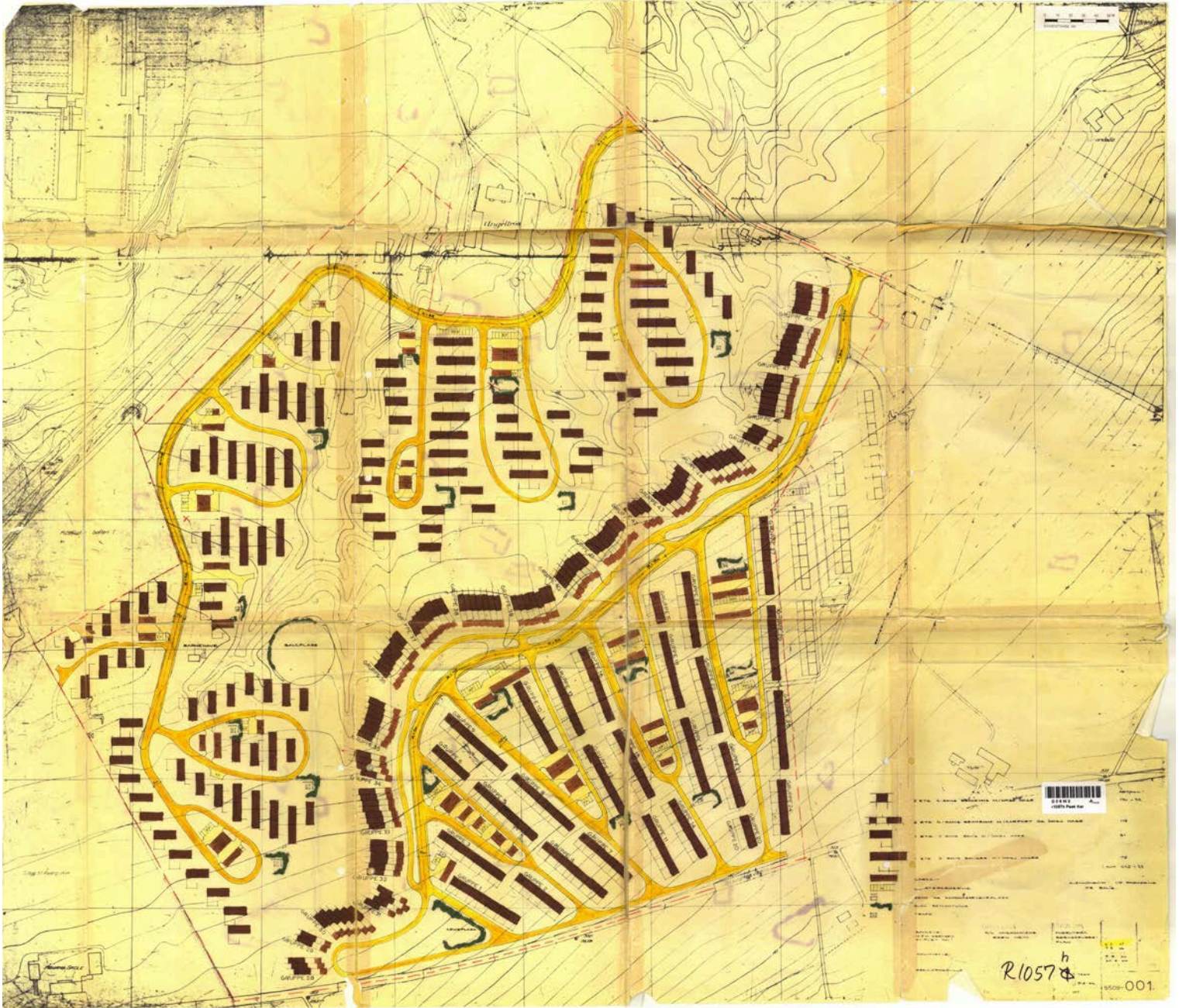


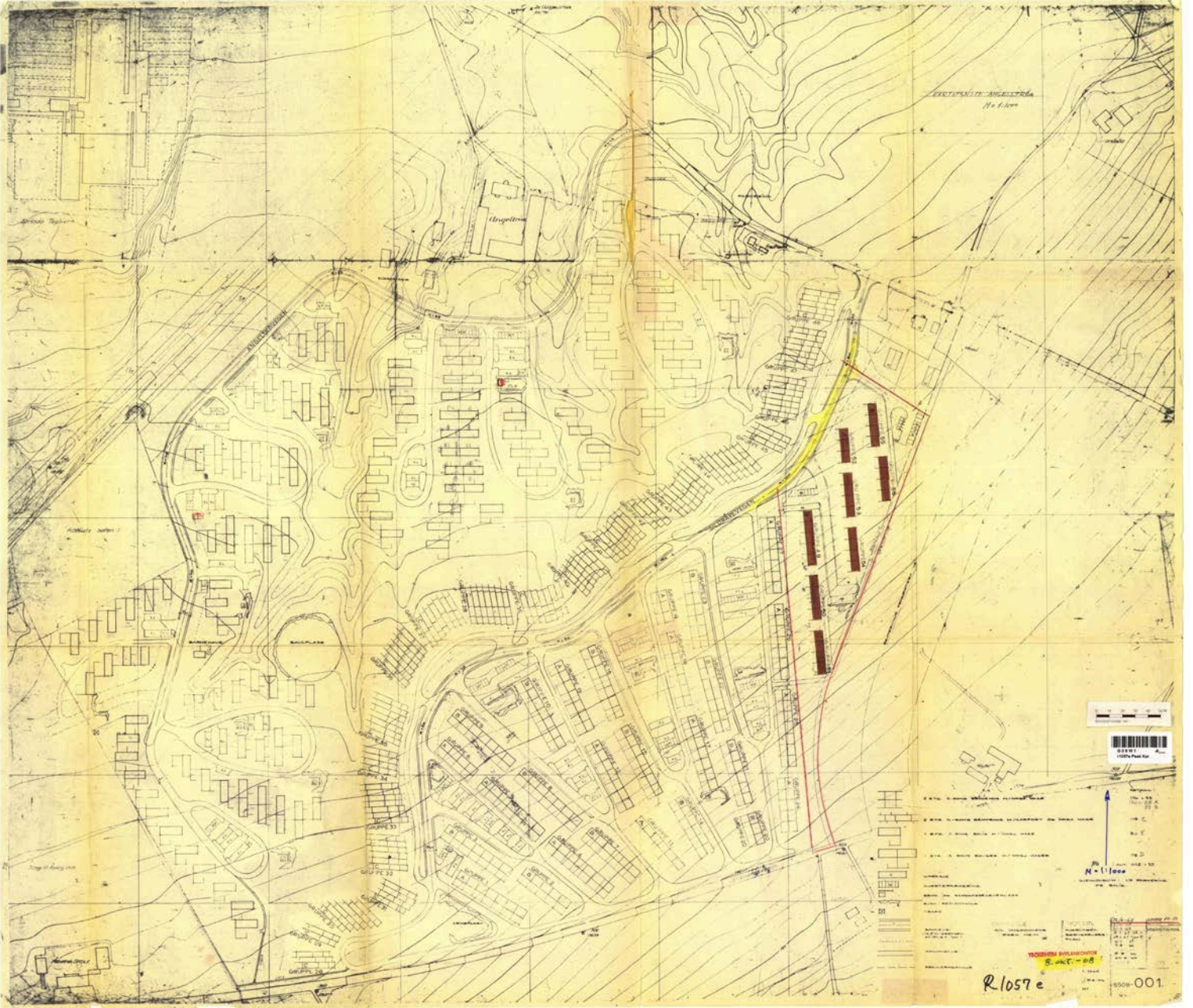
Tegnforklaring

 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrensepunkt
 Mast	 Skap	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikelnummer
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Kanal og grøft
 Høydekurve	 Høydekurve	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Parkeringsområde	 Trapp
Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo	











Trondheim

Reguleringsplaner

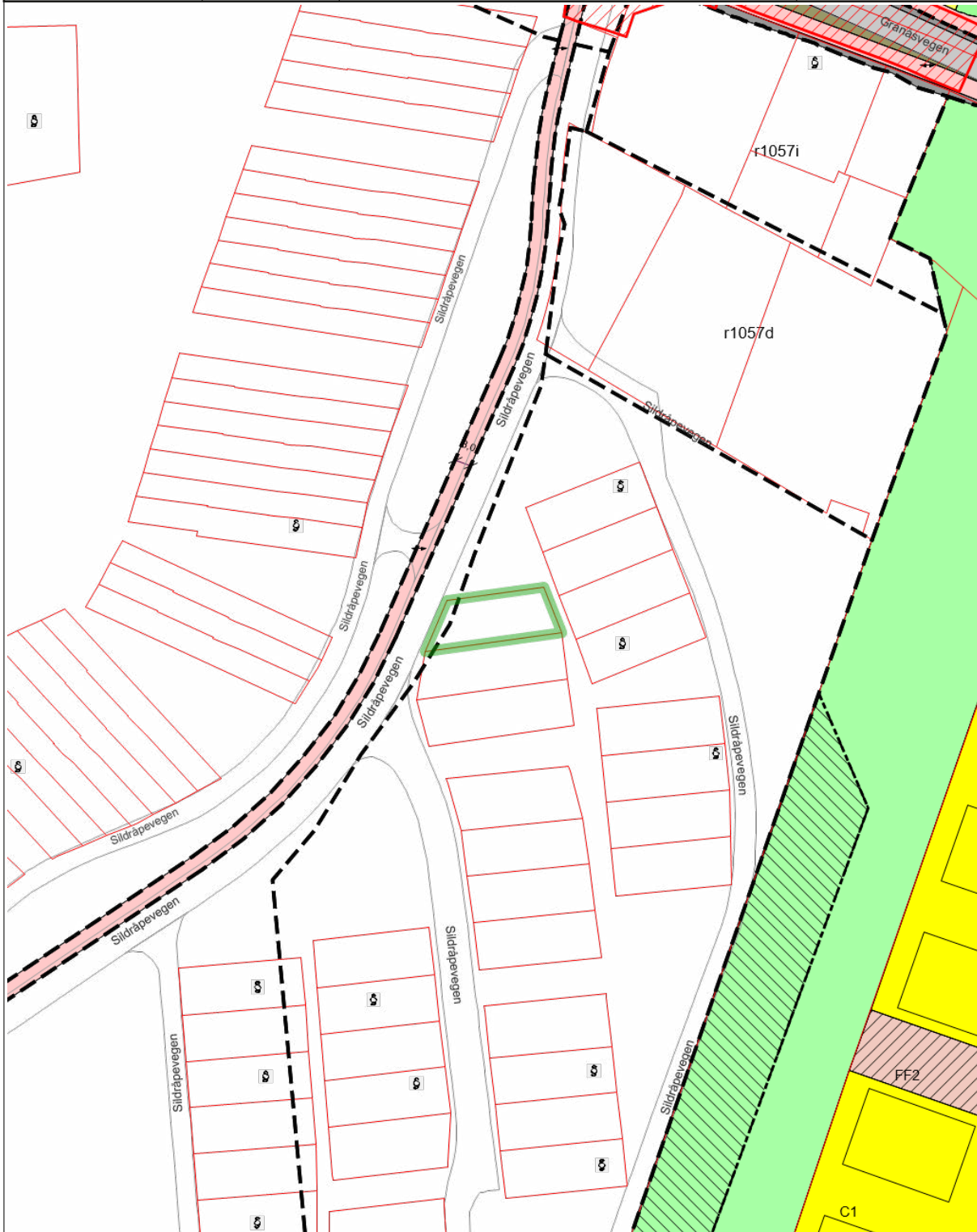
Eiendom: Gnr: 50 Bnr: 45 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Sildråpevegen 6A
7048 TRONDHEIM


























Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpFareGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Planlagt bebyggelse		Måle- og avstandslinje
	Høyspenningsanlegg		Bolig		Park
	Felles avkjørsel		Annet fellesareal		Boligbebyggelse
	Kjøreveg		Fortau		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Grønnstruktur		

R-1057 h
(1057 + tillegg § 8)

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN FOR
DEL AV ANGELLTRØA I TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Bebbyggelsen skal bestå av eneboliger i rekker, plassert som vist på reguleringsplanen og med felles friarealer.

§ 2.

Gesimshøyde målt fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 5,5 m.

§ 3.

Det skal være 1 garasje pr. leilighet. I forbindelse med garasjen skal det være oppstillingsplass for biler på tomtegrunn utenfor gatelinjen. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonskartet ved anmeldelse av våningshuset, selv om den ikke blir bygget samtidig med dette.

§ 4.

Husenes farger og utvendig materialbehandling, samt eventuelle gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 5.

Det skal for området utarbeides en samlet plan, som viser planering, beplantninger, tørkeplasser, plass for søppelspann etc.

§ 6.

Beplantninger i over 1 meters høyde tillates ikke i frisisksområdene for gatekryssene.

§ 7.

Butikker, tillates ikke innredet på andre steder enn vist på planen.

--ooOoo--

Som tillegg til vedtektene skal gjelde:

§ 8.

Tomteeierne må akseptere at sne legges inn over tomtegrunn.



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 eiendom (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 TEPPER** 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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, prismetlamper 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Sildråpevegen 6A
7048 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre