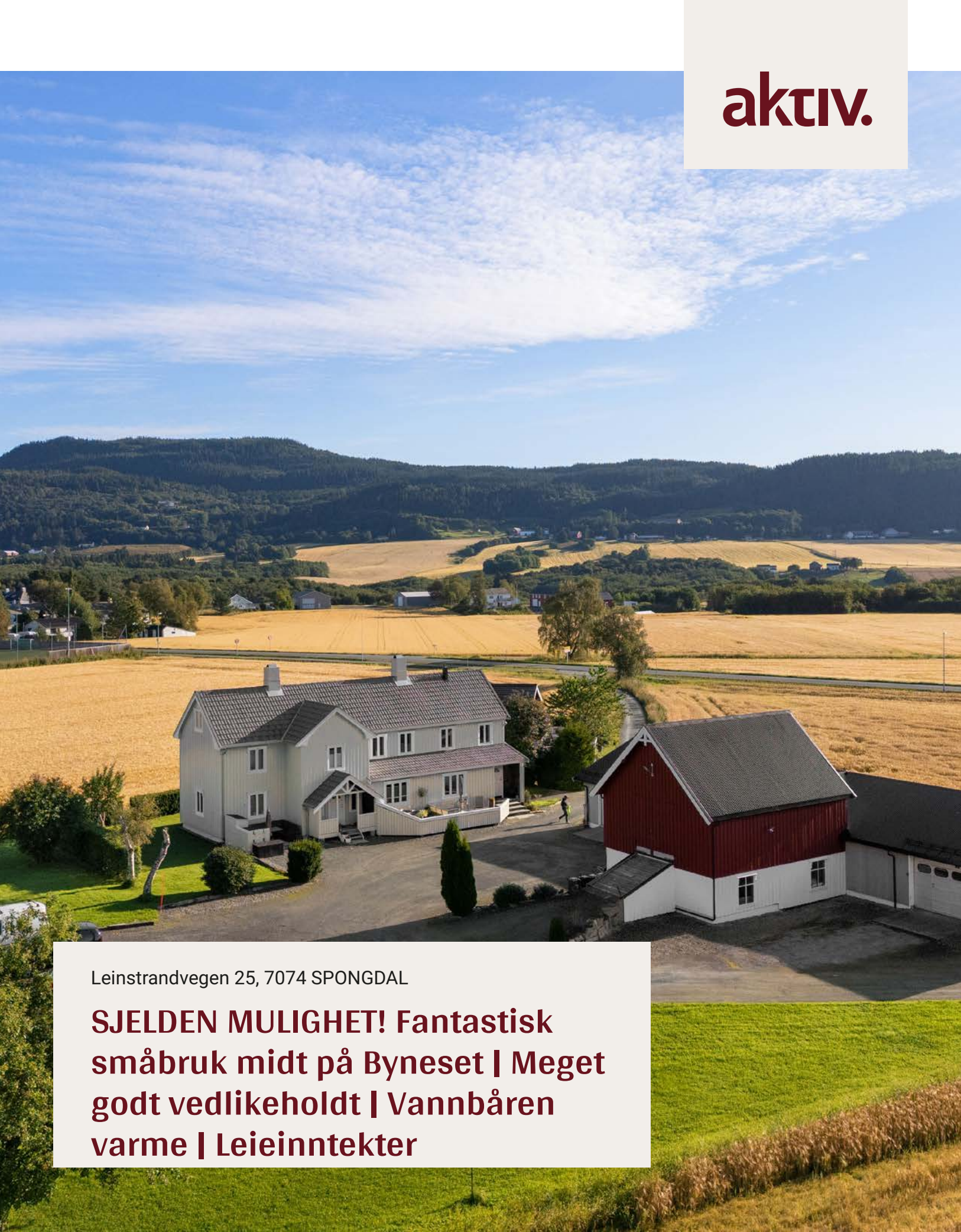




aktiv.

Leinstrandvegen 25, 7074 SPONGDAL

SJELDEN MULIGHET! Fantastisk småbruk midt på Byneset | Meget godt vedlikeholdt | Vannbåren varme | Leieinntekter



Eiendomsmeglerfullmektig

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 000 000,-
Omkostn.: Kr 251 350,-
Total ink omk.: Kr 10 251 350,-
Selger: Helge Reppe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 228/579 kvm
Tomtstr.: 3306 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1710250111

Velkommen til Leinstrandvegen 25!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere Leinstrandvegen 25 – en sjelden eiendom med unik beliggenhet midt på Spongdal.

Her får du den perfekte kombinasjonen av landlig idyll og sentral nærhet til alt du trenger. Eiendommen byr på et sjarmerende gårdstun med en romslig og godt vedlikeholdt bolig som inkluderer en praktisk utleiedel. I tillegg finner du en stor og solid låve med rikelig lagringsplass og mange spennende muligheter.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Velholdt bolig med funksjonell og gjennomtenkt planløsning
- Stor låve, oppgradert de siste årene
- Landlig og fredelig – samtidig svært sentral beliggenhet midt på Spongdal
- Solrike uteområder med sjarmerende atmosfære
- Attraktive leieinntekter på kr. 20 000,- pr mnd.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	48
Nabolagsprofil	53
Egenerklæring	56
Tilstandsrapport	61
Energiattest	87
Byggetegninger påbygg	88
Matrikkelkart	91
Basiskart	95
Planoversikt	97
Reguleringskart	99
Kommuneplanens arealdel	100
Reguleringsbestemmelser	102
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 228 m²

BRA - e: 351 m²

BRA totalt: 579 m²

TBA: 27 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 117 m² Hoveddel: 2 stuer, kjøkken, gang, vaskerom.

Utleiedel: Stue, kjøkken, gang, vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 98 m² Hoveddel: 3 soverom, bad, gang.

Utleiedel: 2 soverom, bad, gang.

3. etasje

BRA-i: 13 m² Soverom, kaldloft/bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse.

UTHUS/GARASJE/LAGER

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 294 m²

2. etasje

BRA-e: 57 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takstmann Just Roar Dragsten har opplyst om følgende til arealoppmålingen: Uthus med garasje, lager og bodareal oppført en etasje samt kjeller og loft/lager over deler. Bygget er på ca 350 m², fraukjeller er ikke tatt med i arealet da den ikke er målbar. Arealet er tatt med som Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3306 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen byr på en romslig og solrik tomt med idyllisk beliggenhet på Leinstrand. Tomten er opparbeidet med tun, hageareal, plener og naturlig vegetasjon, som gir en hyggelig og privat atmosfære.

På eiendommen står en tradisjonsrik låve som gir både sjarm og praktiske muligheter – enten som lager, verksted, til hobbybruk eller eventuell videre utvikling. I tillegg finnes det svært gode parkeringsmuligheter med plass til flere biler, noe som gjør eiendommen godt egnet både for gjester og en aktiv familiehverdag.

Den store tomten gir rikelig med boltreplass, med mulighet for lek, dyrking eller etablering av nye uteområder. Området er åpent og solrikt, med gode lysforhold gjennom hele dagen og flott utsikt over det vakre kulturlandskapet.

Dette er en eiendom som kombinerer sjeldent god plass med praktiske fasiliteter – perfekt for deg som ønsker en landlig livsstil med nærhet til byen.

Beliggenhet

Småbruket ligger idyllisk plassert midt i hjertet av Byneset sentrum, med kort vei til dagligvarebutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg og bussforbindelser. Her får du den sjeldne kombinasjonen av landlig ro og nærhet til alle nødvendige fasiliteter.

Eiendommen ligger i et solrikt og åpent område, med fine turmuligheter i skog og mark rett utenfor døren. Fra gårdsplassen har man utsyn over det vakre kulturlandskapet på Byneset, samtidig som Trondheim sentrum kun ligger en kort kjøretur unna.

Dette gjør småbruket perfekt for deg som ønsker å kombinere landlige kvaliteter med praktisk og sentral beliggenhet.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten har opplyst om følgende byggemåte om eneboligen: Våningshus med utleie er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Takstmann Just Roar Dragsten har opplyst om følgende byggemåte om uthuset: Det er etablert en bygning som i dag brukes som uthus/garasje og lager. Bygget er oppført på en kombinasjon av støpte grunnmurer og støpt plate på mark. Det er etablert en kjeller under deler av bygget. bygget er rehabilitert i perioden 2013-2017.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekasje på avløpsrør ned til vaskerom i etasjen under. Dette ble meldt inn til forsikringsselskapet å ordnet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: BeB design la ny flis og membran i dusjhjørnet i 2025 pga av uskifting av flis

Arbeid utført av: Kjøkkenfornyeren Trondheim og BEB design

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt nytt i dusjhjørne

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: ja

Beskrivelse: Eltilsynt hvert 5 år pga det har vært registrert som gårdsbruk

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet tak, undertak og takrenner, beslag, pipehatter

Arbeid utført av: LG-Bygg as

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utleiedel i kårende av trønderlån, og lager i det som var hønhus/fjøs tidligere.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tv stue 3 etasje, i 1/3 av råloft.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har nettopp vært takstmann og laget en takst rapport på alle bygninger. (gjennom megler)

Tilleggs kommentar:

Se takstrapport. Har dokumentasjon på det meste av arbeid som er utført de siste 25 årene.

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:

Etasjeskille og gulv på grunn 2. etasje:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på gulv i 2. etasje innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Trapp, hovedddel:

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på vegg for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp, utleiedel:

Rekkverk har for store åpning mellom rekkverkspiler, det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm) samt at det ikke er etablert håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og opptrinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm samt etablere håndløper på vegg for å bedre sikkerheten.

Varmtvannsbreder, hoveddel:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig

Våtrom, bad hoveddel:

Det er etablert to stk sluk på baderommet, ett i dusjnise og ett der tidligere badekar har stått. Det registreres ett fall på ca 10 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, i tillegg er det etablert ett lokalt fall til sluk i dusjsone på ca 12mm. Dette er mindre enn referansenivået på 25mm. TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk. Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt på deler av baderommet og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom, bad utleiedel:

Det registreres ett fall på ca 15 mm fra topp belegg ved dør til topp slukrist, dette er mindre enn referansenivået på 25mm. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot

sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere en slisse under dusjskinne slik at lekkasjevann har adkomst til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Øvrig, vaskerom hoveddel:

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer

Forhold som har fått TG3:

Øvrig: Vaskerom utleiedel: Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom med tanke på ventilering. TG 3 er satt pga manglende ventilering.

Anbefalte tiltak

Ventilering av rommet anbefales.

Utbedringskostnader: Under 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.

Parkering

På egen tomt.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

5277963

Diverse**AREAL**

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.

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.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme, elektrisk, varmepumpe og ved.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

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.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 000 000

Kommunale avgifter

Kr 27 924

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er beregnet med utgangspunkt i faktura i mai 2025 på kr. 2 327,-.

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

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Eiendomsskatt

Kr 4 344

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 339 471

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 357 885

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 12 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:

5001/228/12:

HEFTELSE

27.05.1999 - Dokumentnr: 7843 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1999 - Dokumentnr: 7843 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:228 Bnr:13
Bestemmelse om adkomstrett

RETTIGHETER

06.03.1996 - Dokumentnr: 3960 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:222 Bnr:2
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

27.05.1999 - Dokumentnr: 7843 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:222 Bnr:2
Bestemmelse om adkomstrett

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er gitt godkjenning for rivning av driftsbygning og oppføring av tilbygg dattert 16.06.1971.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

BYGGETEGNINGER

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger for bygningene på eiendommen. Megler har derfor ikke fått kontrollert dagens bruk opp mot godkjente tegninger.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel fra 2022-2034 og er vedtatt 27.03.2025.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring

av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Spongdal, planID R 0328, vedtatt 31.08.1989 og ligger i et området regulert til jord- og skogbruk. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan sees i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Eiendommen er registrert med 2 boenheter i matrikkelen hvor den ene i dag leies ut for kr. 12 000,- pr mnd. Leien inkluderer vann- og avløpsutgifter, strøm, oppvarming og kabel-tv og internett bekostes av leietaker. Tidsubestemt avtale som gjelder fra 01.08.2025. Dyrehold er tillatt, kun katt etter dagens avtale.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

250 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

251 350 (Omkostninger totalt)

267 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

270 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 251 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 267 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 270 050 (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 251 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes 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 5 995,- og visninger kr 2 990 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistår av

Christian Drøyvold
Eiendomsmeglerfullmektig
christian.droyvold@aktiv.no
Tlf: 954 72 624

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

05.09.2025





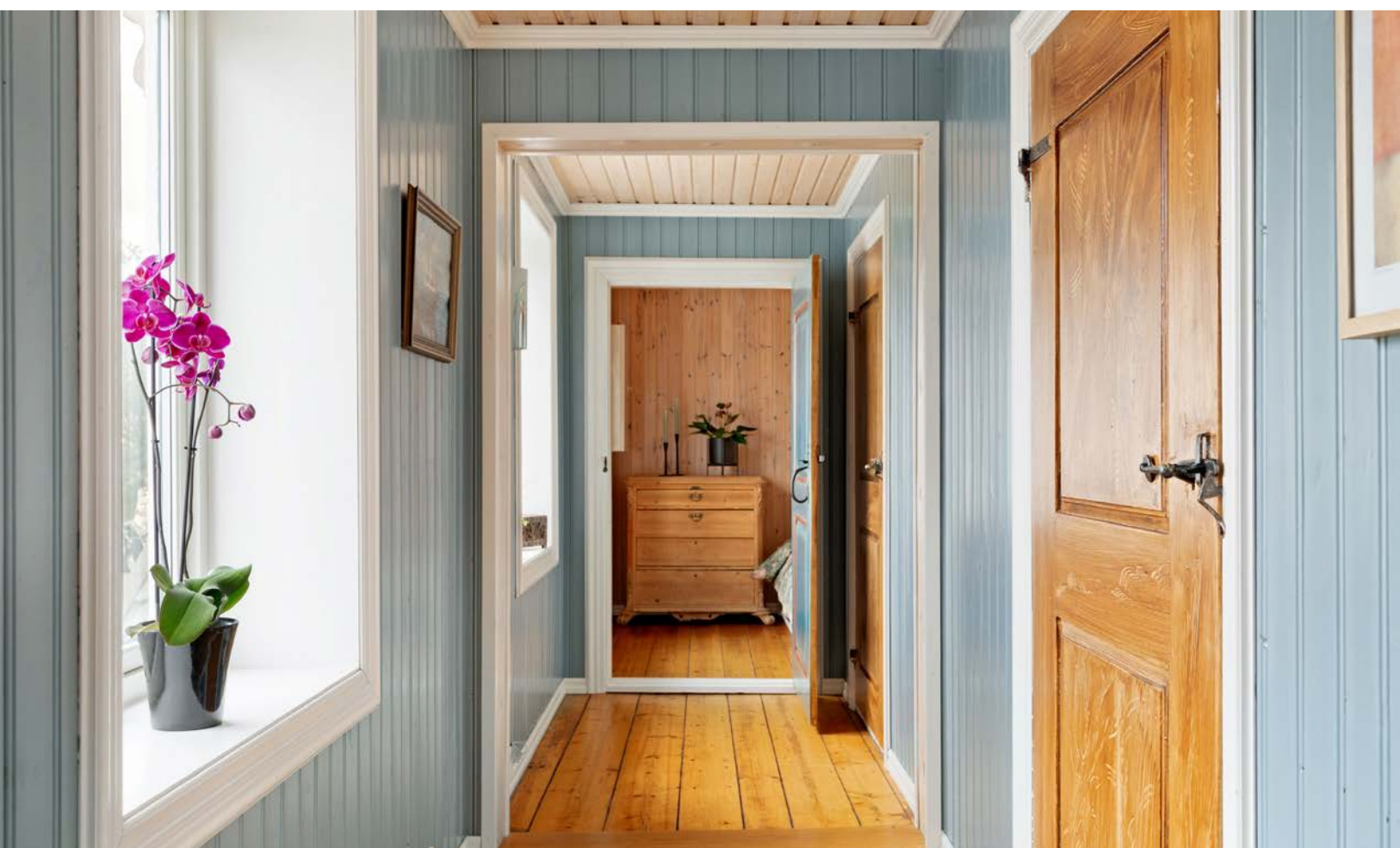






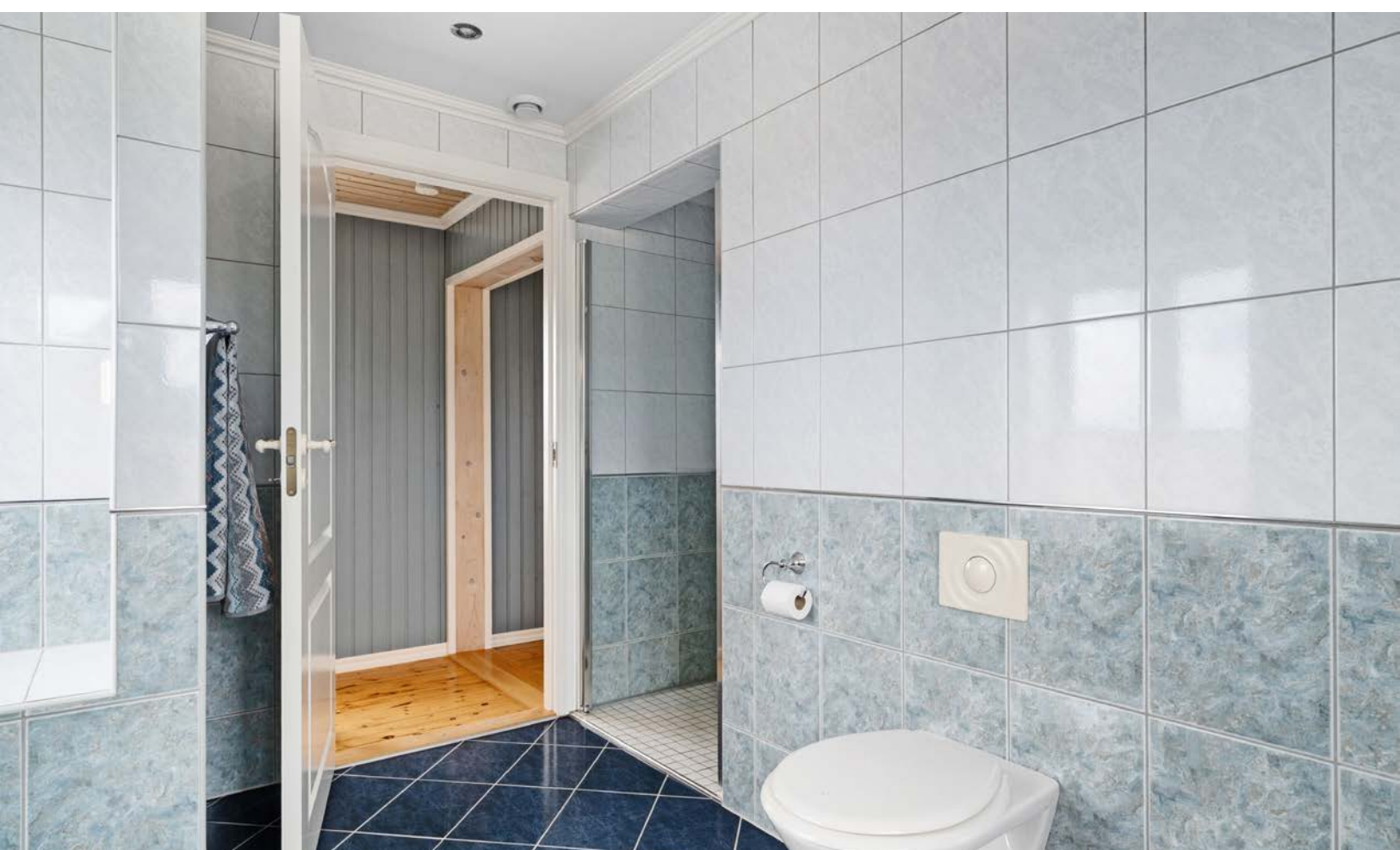






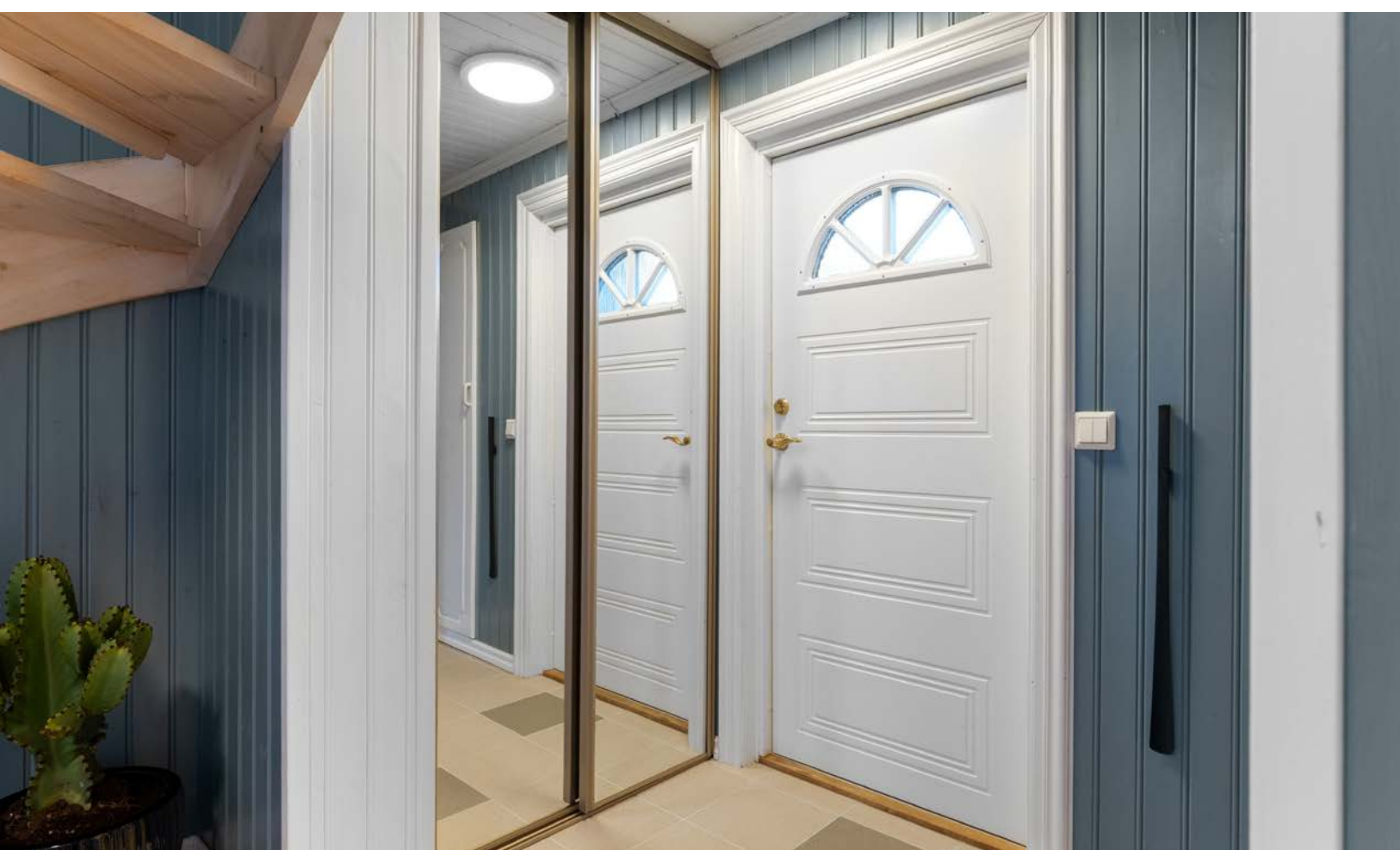




































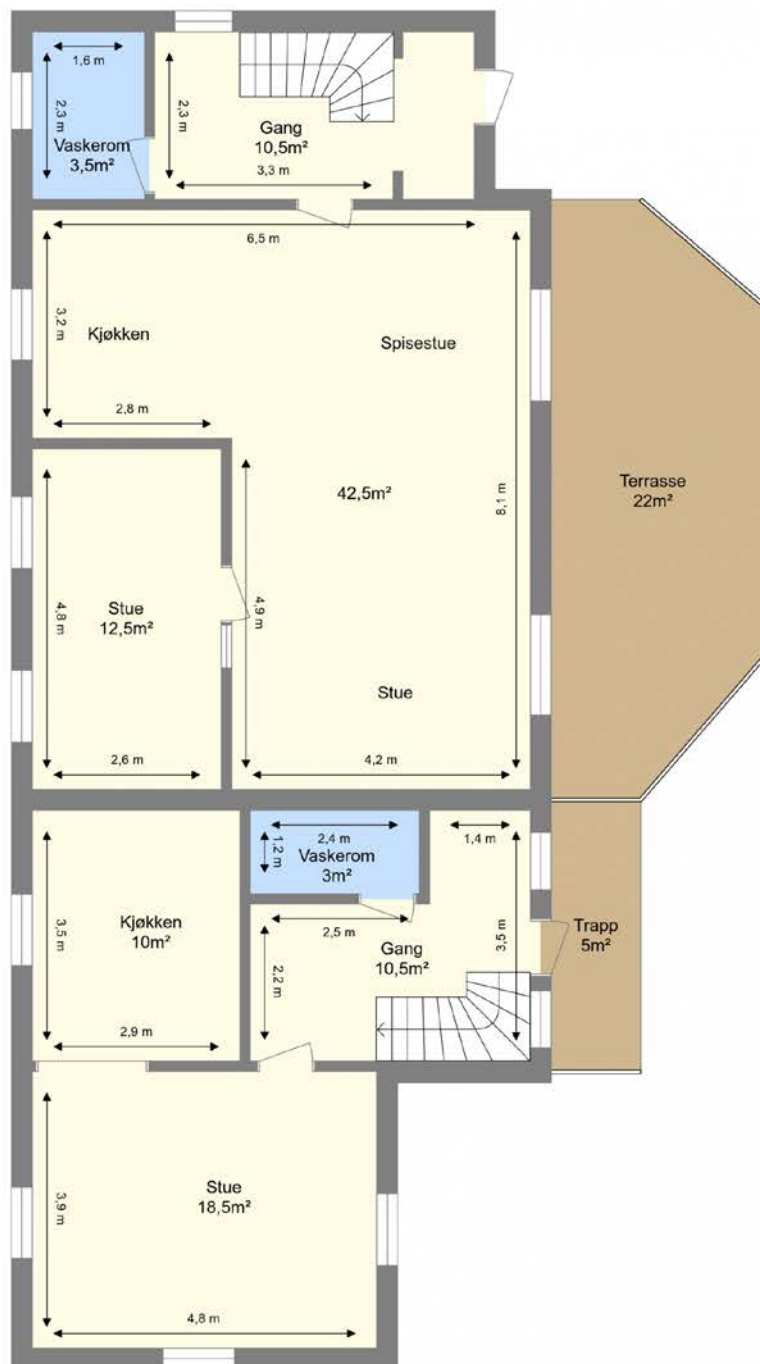






Leinstrandvegen 25

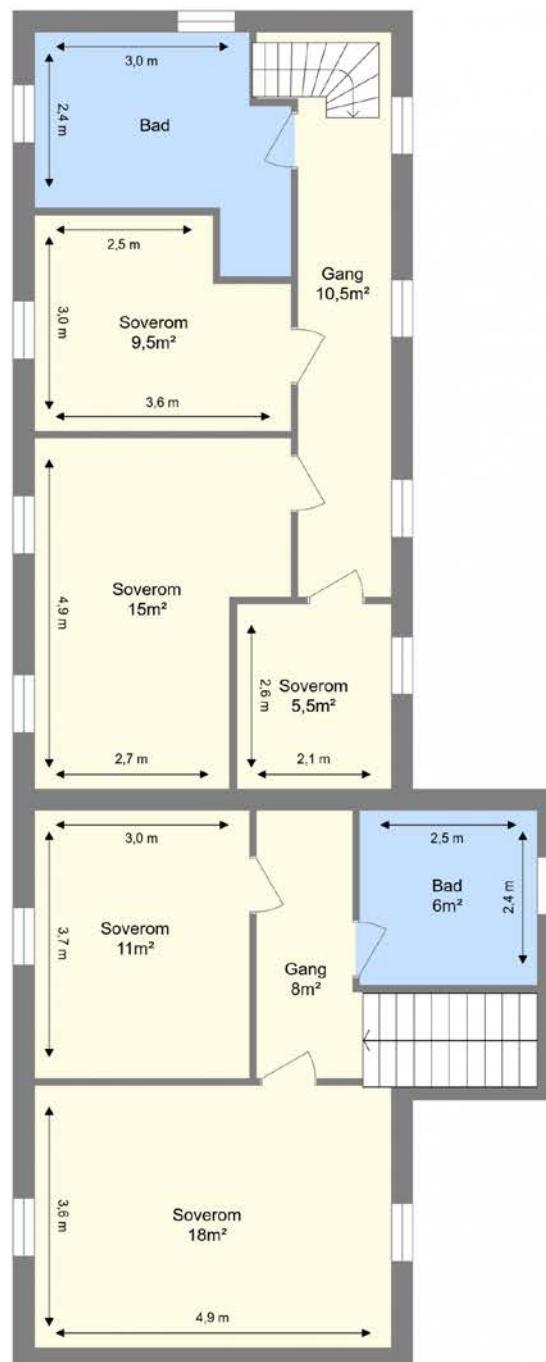
1. etasje



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.

Leinstrandvegen 25

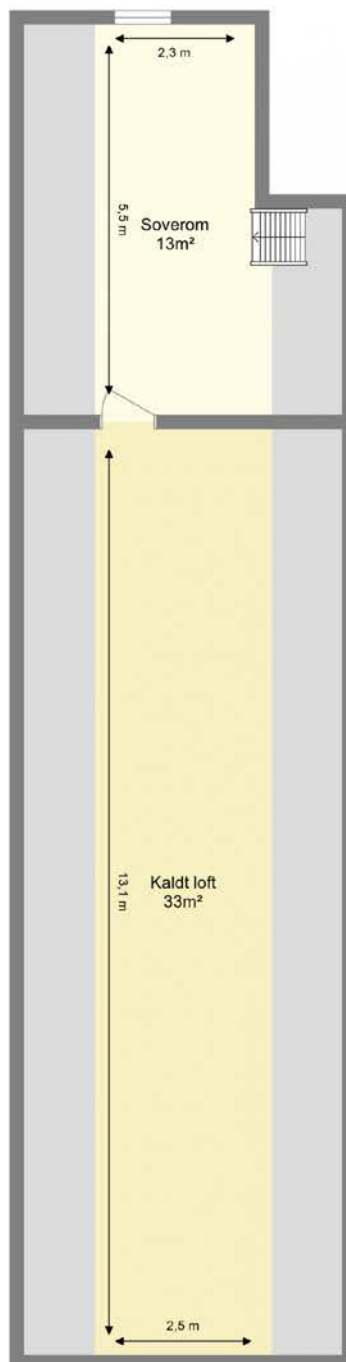
2.etasje



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.

Leinstrandvegen 25

Loft



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

Leinstrandvegen 25

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.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Leinstrandvegen 25 - Nabolaget Spongdal - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

Spongdal Linje 75, 76, 77, 78, 114	5 min 0.4 km
Heimdal stasjon Linje R70	16 min 12.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 24.7 km
Trondheim Værnes	46 min

Skoler

Spongdal skole (1-10 kl.) 318 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	11 min 9.6 km
Cissi Klein videregående skole	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

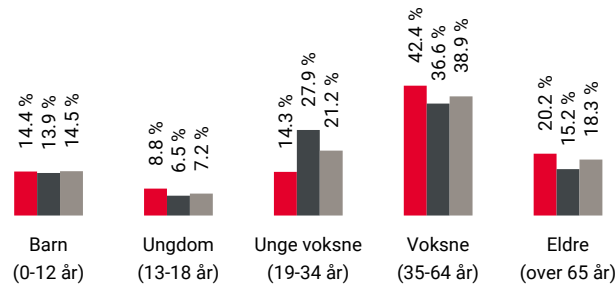
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spongdal	843	352
Trondheim kommune	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spongdal barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.8 km
Snillet Gård friluftsbarnhage (1-5 år) 30 barn	4 min 3 km
Ringvålsgogen barnehage (0-5 år) 54 barn	9 min 7.3 km

Dagligvare

Coop Extra Byneset PostNord	6 min 0.4 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 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Trafikk
Lite trafikk 92/100



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Gateparkering
Lett 91/100

Sport

- 

Spongdal skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball

6 min  0.4 km
- 

Stormyra ballbane
Fotball

15 min  1.1 km
- 

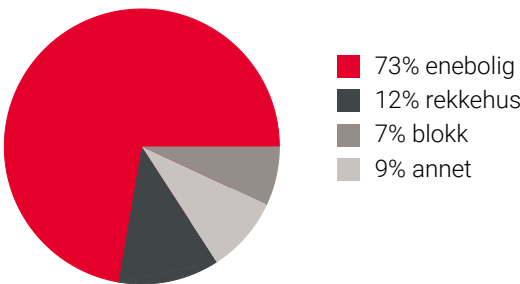
Impuls Treningssenter Granåsen

13 min 
- 

EasyFit Heimdal

16 min 

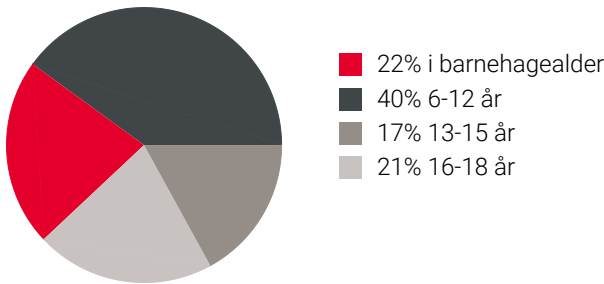
Boligmasse



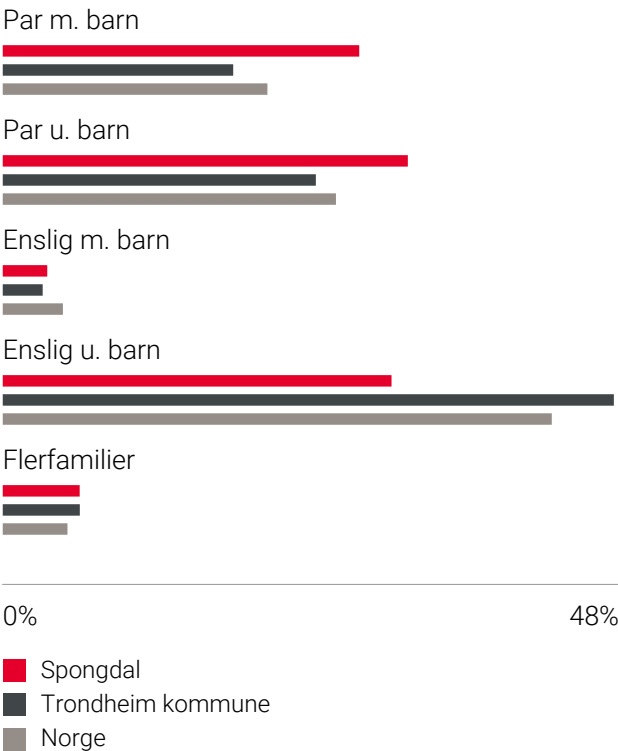
Varer/Tjenester

-  Melhus Kjøpesenter 17 min 
-  Boots apotek Heimdal 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

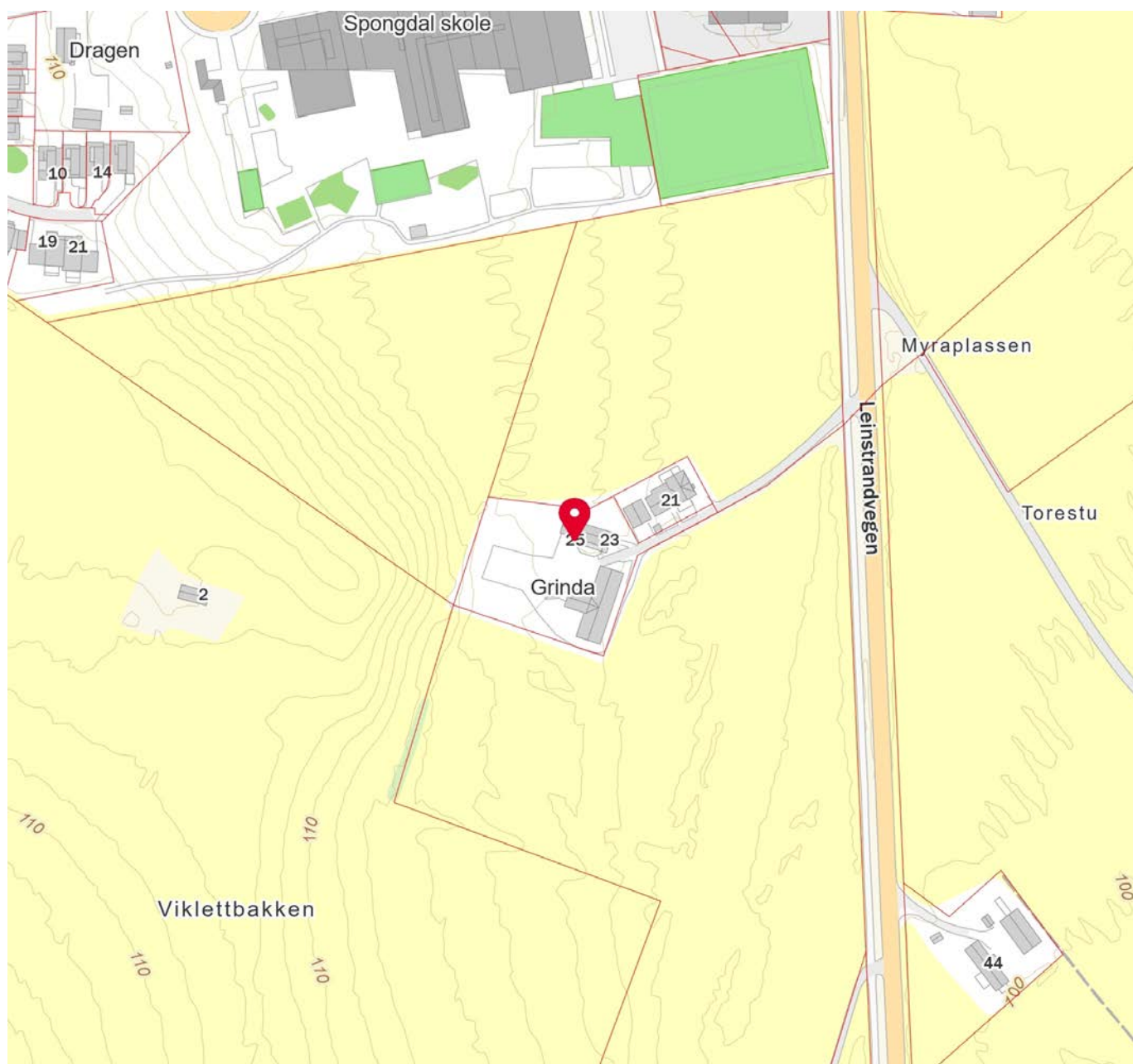
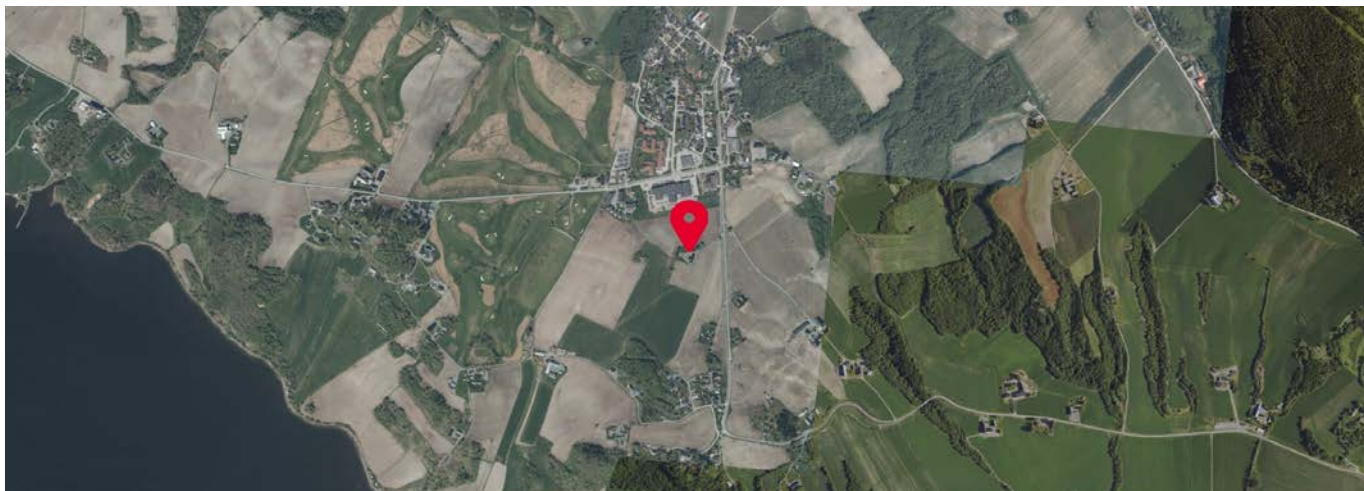


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250111	

Selger 1 navn
Helge Reppe

Gateadresse	
Leinstrandvegen 25	

Poststed	Postnr
SPONGDAL	7074

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250111

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

Beskrivelse

Lekasje på avløpsrør ned til vaskerom i etasjen under. Dette ble meldt inn til forsikringsselskapet å ordnet.

Initialer selger: HR

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Beb design la ny flis og membran i dusjhjørnet i 2025 pga av uskifting av flis

Arbeid utført av

Kjøkkenfornyeren Trondheim og BEB design

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt nytt i dusjhjørne

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eltilsynt hvert 5 år pga det har vært registrert som gårdsbruk

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet tak, undertak og takrenner, beslag, pipehatter

Arbeid utført av

LG-Bbygg as

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel i kårende av trønderlån, og lager i det som var hønhus/fjøs tidligere.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tv stue 3 etasje, i 1/3 av råloft.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Har nettopp vært takstmann og laget en takst rapport på alle bygninger.(gjennom megler)

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

Document reference: 1710250111

Tilleggs kommentar

Se takstrapport. Har dokumentasjon på det meste av arbeid som er utført de siste 25 årene.

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: 1710250111

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Reppe	6e5c5ae38e5f79eb2aa53 ba6f5be23e2adf34478	03.09.2025 13:13:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 171025011

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

Leinstrandvegen 25 7074 SPONGDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Våningshus

Byggeår: 1949

BRA: 228 m²

BRA-i: 228 m²

Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

26

TG-2

9

TG-3

1

TG-IU

0

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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 bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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/32335>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

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

Øvrig: Vaskerom utleiedel

Oppsummering

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom med tanke på ventilering.

TG 3 er satt pga manglende ventilering.

Anbefalte tiltak

Ventilering av rommet anbefales.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn: 2.etasje

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på gulv i 2.etasje innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Trapp: Hoveddel

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Utleiedel

Oppsummering

Rekkverk har for store åpning mellom rekkverkspiler, det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm) samt at det ikke er etablert håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverkspiler og opptrinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm samt etablere håndløper på vegg for å bedre sikkerheten.

Varmtvannsbereder: Hoveddel

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad hoveddel

Oppsummering av overflater

Det er etablert to stk sluk på baderommet, ett i dusjnisje og ett der tidligere badekar har stått.

Det registreres ett fall på ca 10 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, i tillegg er det etablert ett lokalt fall til sluk i dusjsone på ca 12mm. Dette er mindre enn referansenivået på 25mm.

TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom: Bad utleiedel

Oppsummering av overflater

Det registreres ett fall på ca 15 mm fra topp belegget ved dør til topp slukrist, dette er mindre enn referansenivået på 25mm.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere en slisse under dusjskinne slik at lekkasjevann har adgang til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Øvrig: Vaskerom hoveddel

Oppsummering

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.6.2025

Rapportdato
17.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Helge Reppe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S**

Epost: **just@tft.no**

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

Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Informasjon om boligen

Adresse: **Leinstrandvegen 25, 7074 Spondal**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **228**

Bruksnr: **12**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1949 - Rehabiliteret 2001**

Boligtype: **Våningshus**

Generell beskrivelse av boligen:

Våningshus med utleie er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leinstrandvegen 25	228	228	0	0	27
Uthus	351	0	351	0	0
Totalt m²	579	228	351	0	27

Bygning: Leinstrandvegen 25

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	117	117	0	0	27
2. etasje	98	98	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Loft	13	13	0	0	0
Totalt m²	228	228	0	0	27

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	85	0	85
Loft	48	13	35
Totalt m²	133	13	120

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	117	117	0	Hoveddel: 1. etasje: 2 stuer, kjøkken, gang, vaskerom. Utleiedel: 1. etasje: Stue, kjøkken, gang, vaskerom.	
2. etasje	98	98	0	Hoveddel: 3 soverom, bad, gang Utleiedel: 2 soverom, bad, gang	
Loft	46	13	33	Soverom	Kaldloft/bod
Totalt m²	261	228	33		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	294	0	294	0	0
2. etasje	57	0	57	0	0
Totalt m²	351	0	351	0	0

Kommentar til arealberegning

Uthus med garasje, lager og bodareal oppført en etasje samt kjeller og loft/lager over deler. Bygget er på ca 350 m², fraukjeller er ikke tatt med i arealet da den ikke er målbar. Arealet er tatt med som Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2000	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Kontrollen ble begrenset til fuktsøk i overflater i kjeller uten å registrere symptom på skader. Utførelse synes å fungere som tiltenkt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur i betong, deler er utført på innside med teglstein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller svekket funksjon.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er innredet med boder/lager og tekniskrom.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Ingen synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasser fra 2004.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.6 Vinduer og dører: I yttervegg.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, og ytterdører i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og ytterdører fra 2001.	
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
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i 2001.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Det anmerkes at enkelte steder tetter museklosser mellom over bord og under bord slik at tilstrekkelig ventilering på utvendig kledning ikke oppnås.	
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige. Deler av loftet er innredet med soverom. Takkonstruksjonen på soverom er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger noe som ikke er foretatt.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
Lukkede konstruksjoner og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampspørre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Det er foretatt en visuell inspeksjon av himlinger og ingen tegn til lekkasjer eller konsensproblemer ble observert. Det ble heller ikke registrert tegn på lekkasjer på del med kaldtloft.	
Ingen tegn på skader ble registrert på befaringsdagen.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er etablert i 2024.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-0	
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser

6.11 Taktekking

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking ble skiftet i 2024.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av taktekking**TG-0**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser eller skader på befaringsdagen.

6.12 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?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-0**

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: 2.etasje

Type

Trebjelkelag, Betongdekke

Etasjeskille i 2.etasje er trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på gulv i 2.etasje innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: 1.etasje og kjeller

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Det er etablert to stk piper i boligen av teglstein, pipe i utleiedel er blendet og ikke i bruk, pipa i hoveddel har etablert nytt innvendig røykløp i 2012.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det blir ikke registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.	

6.16 Kjøkken: Hoveddel

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
Kjøkken fra 2001 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.17 Kjøkken: Utleiedel

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
Kjøkken fra 2001 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.18 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?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp: Hoveddel

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra 2001.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
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-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.20 Trapp: Utleiedel

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp av ukjent alder.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk har for store åpning mellom rekkverkspiler, det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm) samt at det ikke er etablert håndløper på vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og opptrinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm samt etablere håndløper på vegg for å bedre sikkerheten.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i 2001.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 2001.	

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom i kjeller med sluk.	
Ingen avvik ble registrert.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	
TG-1	
Det er gjennomført en elkontroll datert 2021uten avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	

6.24 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Gulvvarme etablert i 1.etasje i 2001.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1**

Ingen avvik ble registrert.

6.25 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Det er etablert en luft/vann varmpumpe i 2021.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Selger tar selv service på varmpumpa.

Når var siste service på anlegget?

Jevnlig

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

TG er satt med bakgrunn i alder.

6.26 Varmtvannsbereder: Hoveddel

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

200 og 150 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.27 Varmtvannsbereder: Utleiedel

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
Ca 200 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen avvik registreres.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er etablert i 2001, vegger og gulv i dusjnise ble oppgradert i 2024 med nye fliser og membran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er etablert to stk sluk på baderommet, ett i dusjnise og ett der tidligere badekar har stått. Det registreres ett fall på ca 10 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, i tillegg er det etablert ett lokalt fall til sluk i dusjsone på ca 12mm. Dette er mindre enn referansenivået på 25mm. TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt på deler av baderommet og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke etablert dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner. Det finnes godkjente løsninger uten dreneringsåpning. Dokumentasjon på dette bør framskaffes.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er etablert i 2001.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres ett fall på ca 15 mm fra topp belegg ved dør til topp slukrist, dette er mindre enn referansenivået på 25mm. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etablere en slisse under dusjskinne slik at lekkasjevann har adkomst til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner. Det finnes godkjente løsninger uten dreksåpning. Dokumentasjon på dette bør framskaffes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ikke foretatt da vegger på bad er av tømmer. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.31 Øvrig: Vaskerom hoveddel

Beskrivelse

Vaskerommet er etablert i 2001 og har flis på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og wc. Sluk av plast.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

6.32 Øvrig: Vaskerom utleiedel

Beskrivelse

Vaskerommet er etablert i 2001 og har belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og Vvb. Sluk av plast. Det er ikke etablert ventilering på rommet.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom med tanke på ventilering.

TG 3 er satt pga manglende ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering av rommet anbefales.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.33 Øvrig: Uthus/garasje/lager

Beskrivelse

Det er etablert en bygning som i dag brukes som uthus/garasje og lager. Bygget er oppført på en kombinasjon av støpte grunnmurer og støpt plate på mark. Det er etablert en kjeller under deler av bygget. bygget er rehabilitert i perioden 2013-2017.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

6.34 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

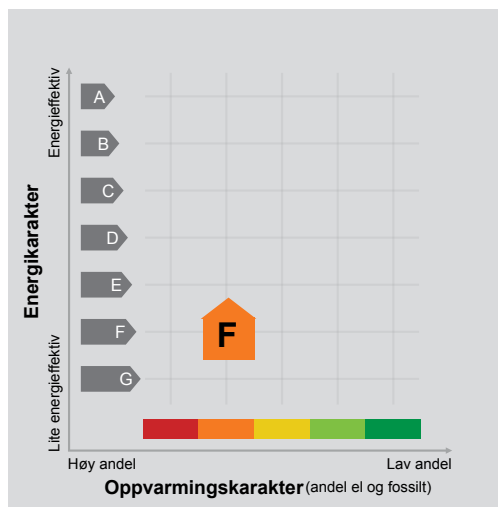
Ikke relevant

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

ENERGIATTEST



Adresse	Leinstrandvegen 25
Postnummer	7074
Sted	SPONGDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182713201
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134032
Dato	12.06.2025



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 11 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1046/71

G.Nr.

Br.nr.

Bygningsrådets møte

Matr.nr.

Grinden

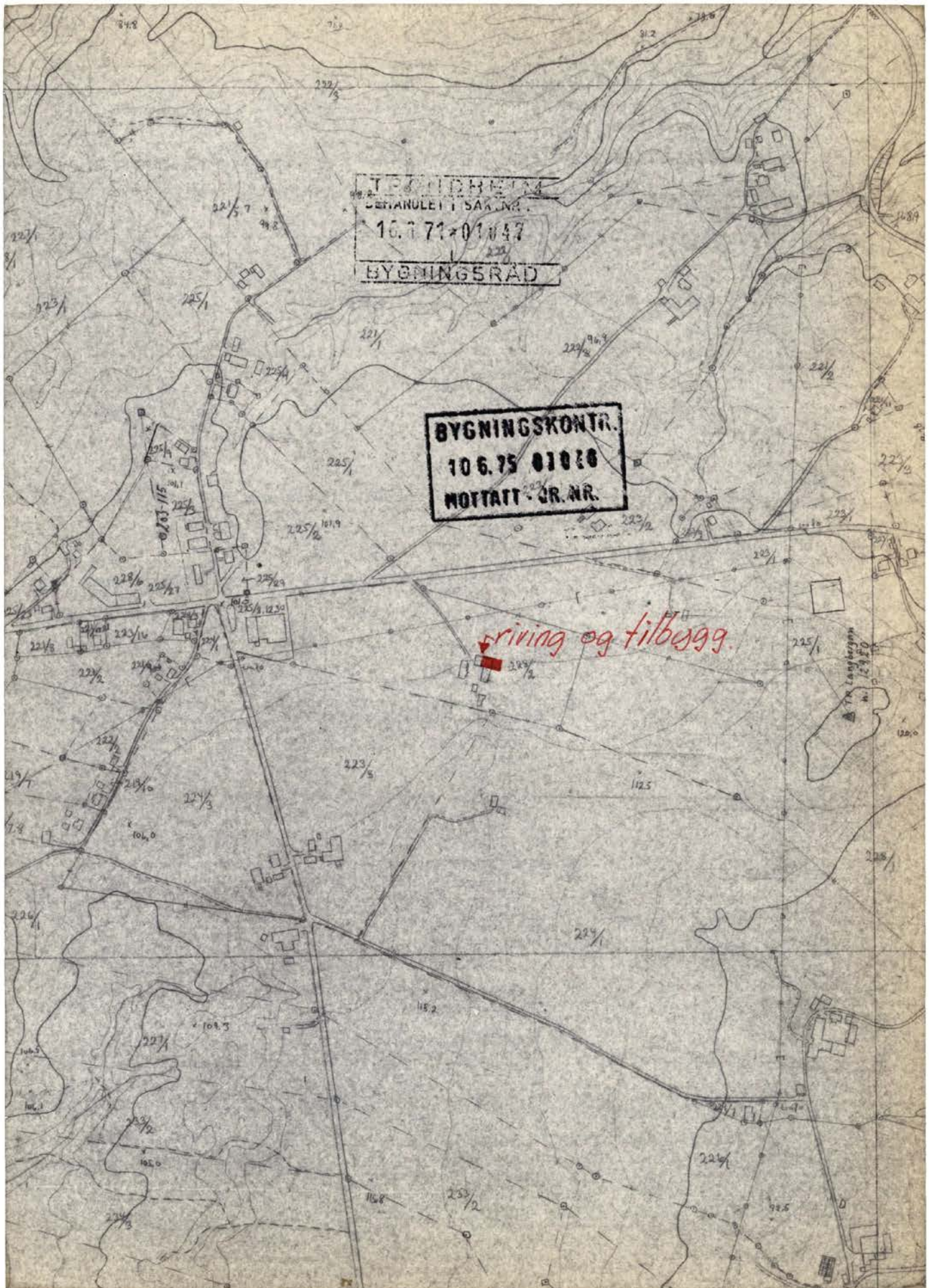
den 16.6.71

Sak nr. 71/1047

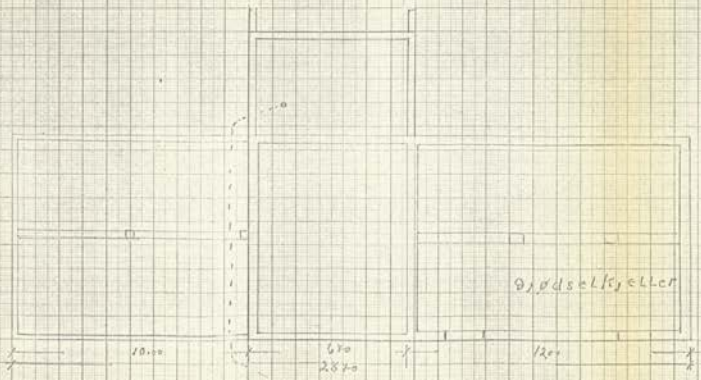
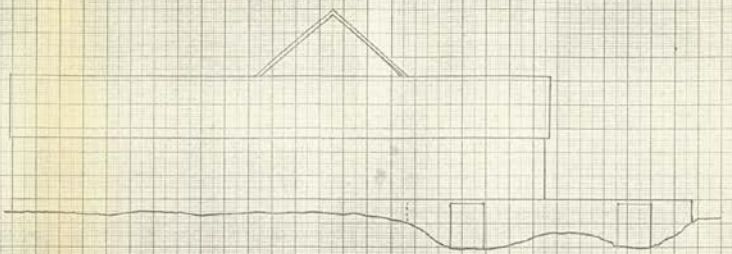
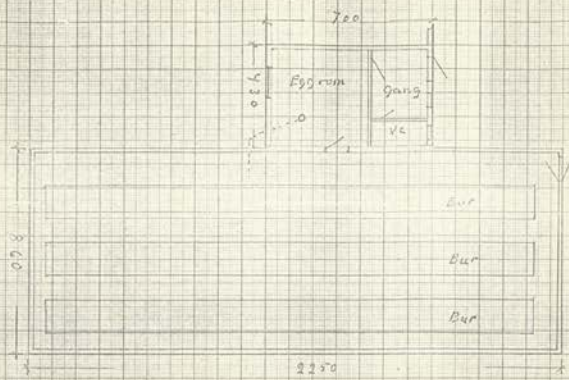
Byggemelding fra Martin Eggen på oppføring av tilbygg til tidligere driftsbygning på eiendommen Grinden, g.nr. 228 br.nr. 2, Spongdal.
En del av eksisterende driftsbygning blir revet for å gi plass for tilbygget.
Tilbygget skal brukes som hønsehus.

Vedtak.

Bygningsrådet finner for sin del å kunne godkjenne en tilbygging av driftsbygningen som antydnet.
Før byggetillatelse blir gitt må det imidlertid sendes inn reviderte tegninger og beskrivelse som gir opplysninger om utvendig panel og takteking.
Saken sendes helserådet til uttalelse og eventuelle krav fra dette må etterkommes.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningsjefen før arbeidet tar til.



Martin Egon
Hausehus.
Tilbygg og ombygging.



1. 17. 11. 1919
TILBYGGING

BYGNINGSKONTO
10. 75 219. 14
MURTRATT - 18. 12.





Trondheim

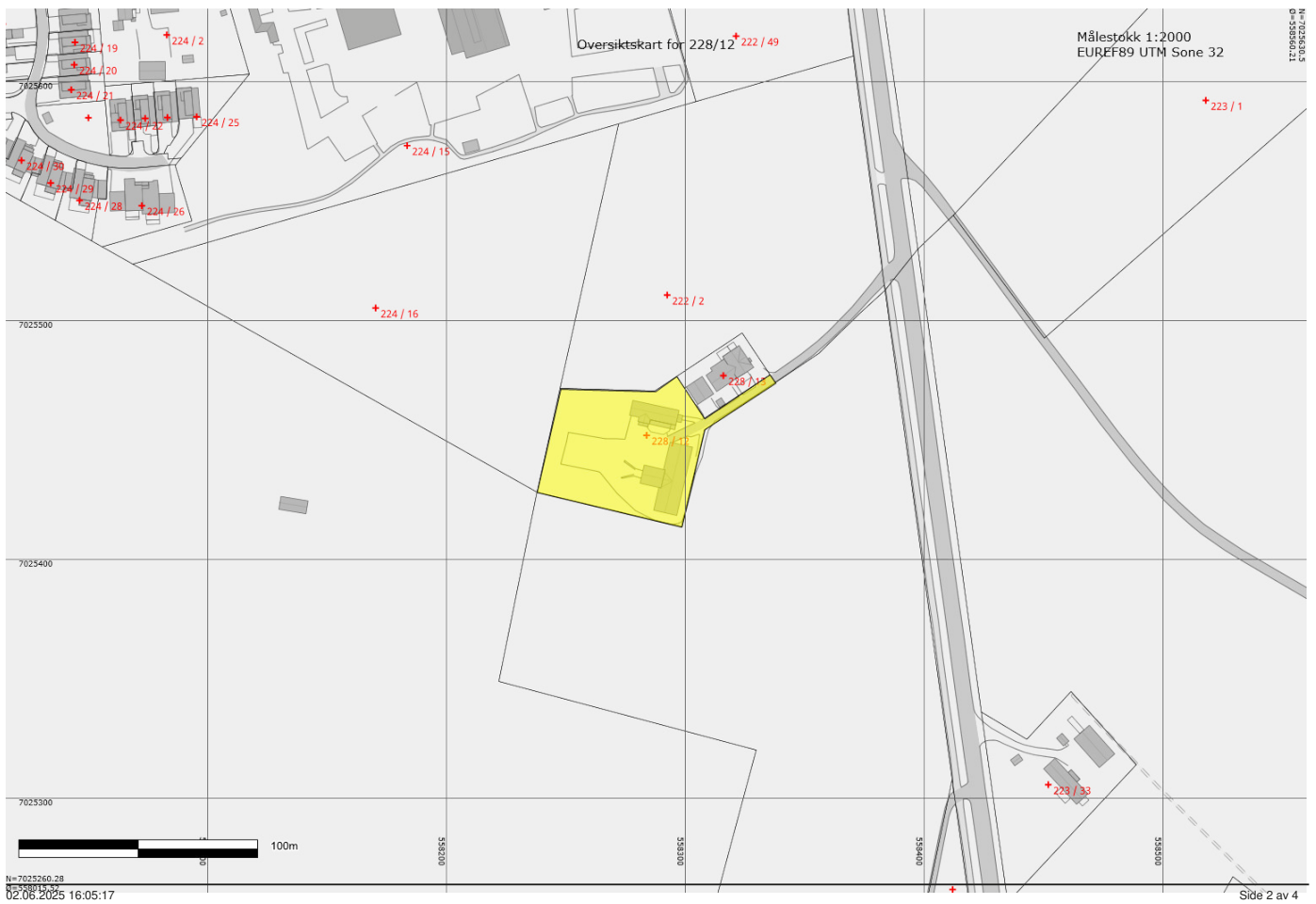
Matrikkelkart

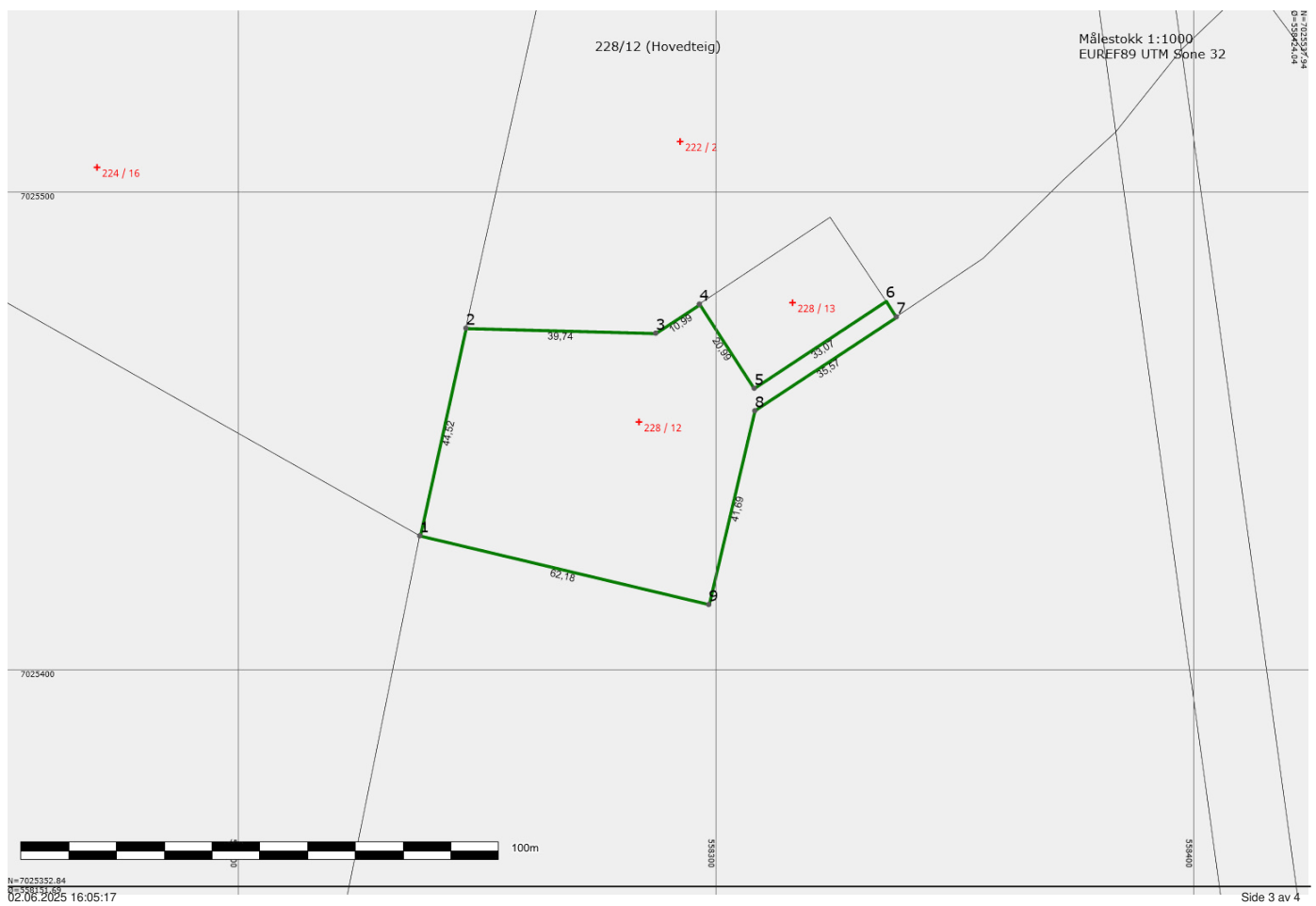
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	228	12	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 3305,50

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7025451,79 Øst: 558283,88

Ytre avgrensning

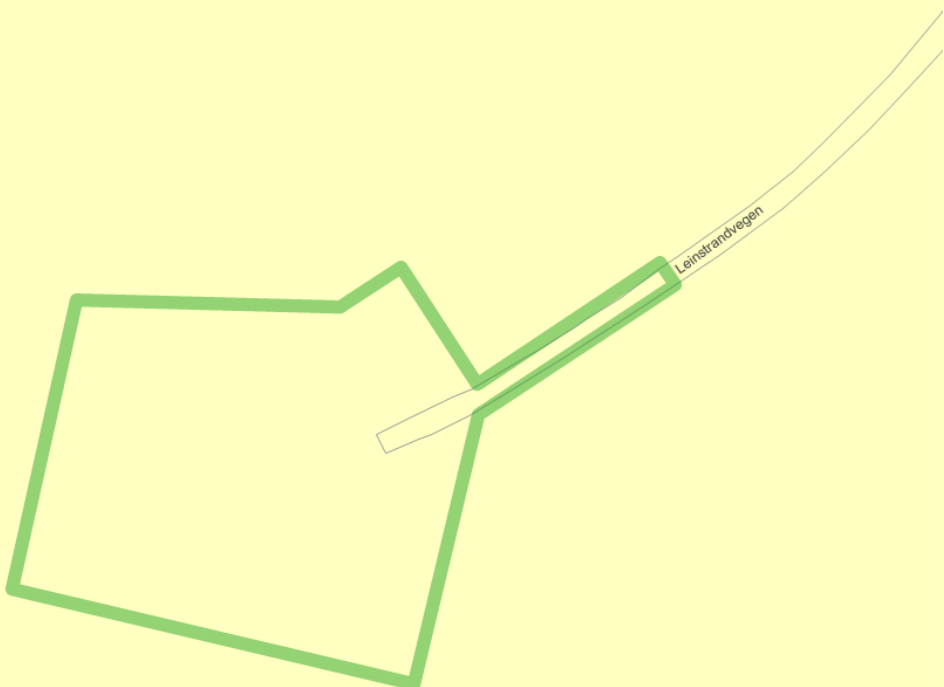
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7025427,99	558237,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			44,52	Ikke hjelpelinje		10	
2	7025471,45	558247,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			39,74	Ikke hjelpelinje		10	
3	7025470,39	558287,36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,99	Ikke hjelpelinje		10	
4	7025476,47	558296,52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			20,99	Ikke hjelpelinje		10	
5	7025458,88	558307,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			33,07	Ikke hjelpelinje		11	
6	7025477,17	558335,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,01	Ikke hjelpelinje		11	
7	7025473,83	558337,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			35,57	Ikke hjelpelinje		10	
8	7025454,17	558308,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			41,69	Ikke hjelpelinje		10	
9	7025413,61	558298,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			62,18	Ikke hjelpelinje		10	



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Takoverbygg		Bolig
	Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus		Husnummer
	Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve		Forsenkingskurve
	Forsenkingskurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Trapp		Eiendomsinfo

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 228	Bnr: 12	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Leinstrandvegen 25 7074 SPONGDAL, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring



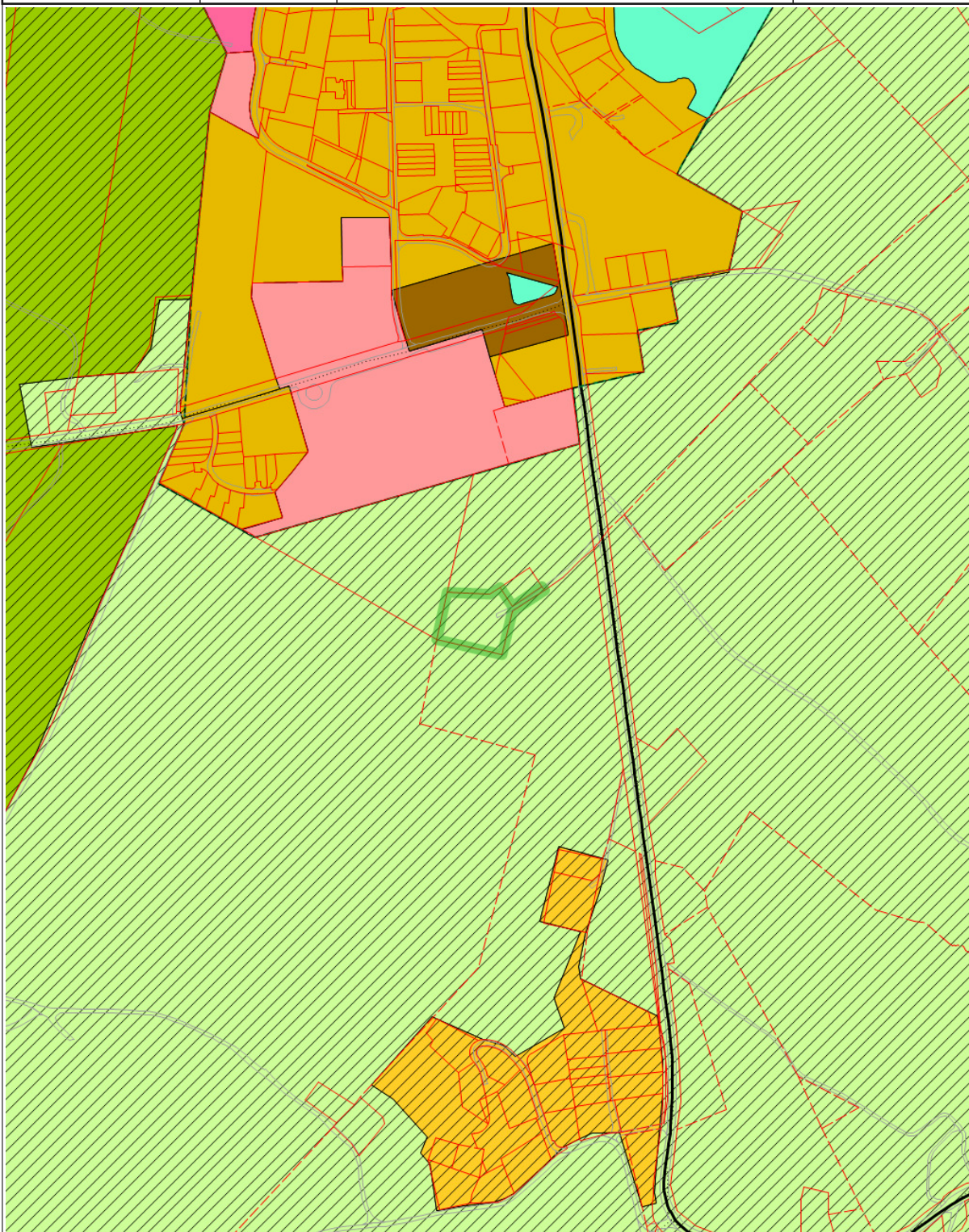
Veg

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 228	Bnr: 12	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Leinstrandvegen 25 7074 SPONGDAL, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Hensyn landbruk (grønn strek)		Byggegrense - grønn strek
	Turveg / turdrag		Hovedveg		Byggesone 1
	Byggesone 3		Byggesone 4		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg		Blå/grønnstruktur
	LNFR				

3. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SPONGDAL, TRONDHEIM KOMMUNE.

Dato på plankartet: 30.04.86

Dato for siste revisjon: 14.03.89.

Dato for kommunestyrets vedtak: 31.08.89.

3.1 INNLEDNING

- 3.1.1 Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde Det regulerte området er vist på reguleringsplan C2.01 SPONGDAL med reguleringsgrense. Unntatt fra stadfesting i stor målestokk er områdene SPONGDAL SENTRUM og LANGBERGAN som er vist på egen reguleringsplan i liten målestokk merket C2.02 og C2.03.

(Reguleringsplan MULBERGAN er stadfestet på egen plan.)

- 3.1.2 Reguleringsformål Området reguleres til følgende formål:
BYGGEOMRÅDER (pkt. 3.2)
LANDBRUKSOMRÅDER (pkt. 3.3)
TRAFIKKOMRÅDER (pkt. 3.4)
FRIOMRÅDER (pkt. 3.5)
FAREOMRÅDER (pkt. 3.6)
SPESIALOMRÅDER (pkt. 3.7)
FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER (pkt. 3.8)
- 3.1.3 Privatrettslige avtaler Etter planen er stadfestet er det ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som strider mot planen eller planens bestemmelser.

3.2 BYGGEOMRÅDER

- 3.2.1 Områder regulert til BOLIGER Innenfor områder regulert til BOLIGER kan det oppføres frittliggende bolig- hus som eneboliger, tomannsboliger eller flergenerasjonsboliger. U- graden, regnet som forholdet mellom bebygd areal og netto tomteareal, skal ikke overstige 0,20 for eneboliger og 0,22 for tomannsboliger og flerfamiliehus.

Foruten boliger kan det innenfor regulerte boligområder innredes eller oppføres mindre verksteder, kontorer o.a. som etter bygningsrådets skjønn, ikke vil bli til nevneverdig sjenanse for omkringliggende bebyggelse mht. støy, trafikk, parkering m.m.

Hytter innenfor områder regulert til boligformål kan ikke tas i bruk som helårsbolig før hytta er tilkoblet vann- og kloakkledning og på annen måte oppfyller bygningslovens krav til helårsbebyggelse. Bygningsrådet setter nærmere vilkår for bruksendring.

Der tomteinndelingen ikke er fastlagt i reguleringsplanen, skal tomter kunne parselleres ut etter grenser fastlagt av bygningsrådet.

3.2.2 Områder regulert til FRITIDS-BEBYGGELSE

Bebyggelse regulert til HYTTE kan bare beboes over kortere tidsrom og skal ikke tjene som fast bosted i noen periode. Denne bestemmelsen gjelder ikke bebyggelse tidligere godkjent til helårsbolig.

Eksisterende bebyggelse som inngår i planen, angir den største tillatte U-grad for tomte. Ombygging og andre tiltak som tar sikte på å utvide bruken av bebyggelse i regulerte hytteområder, er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid gjøre unntak for oppføring av mindre tilbygg, uthus, fellesbygg o.l. som tar sikte på å bedre hyttas sanitærforhold, områdestandard etc.

Innlegging av vann og faste sanitærtekniske innstallasjoner er ikke tillatt uten at hytta tilkobles kommunal eller annen godkjent kloakk.

3.2.3 Områder regulert til FORRETNINGS-BEBYGGELSE

I områder regulert til FORRETNINGS-BEBYGGELSE skal oppføres forretningsbygg med nødvendig lagerlokaler og parkeringsareal.

Boliger, serveringslokaler, kontorer, lokaler til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.

3.2.4 Områder regulert til INDUSTRI

I områder regulert til INDUSTRI skal oppføres bygninger for lett industri, håndverks- og verkstedsbedrifter med tilhørende anlegg.

Bygningsrådet kan nekte virksomhet som ved støy, lukt, røyk eller andre plager er til vesentlig sjenanse for sine omgivelser. Plan for utomhusarealenes opparbeidelse og bruk sendes inn til godkjenning sammen med byggemeldingen.

U- graden (jfr. def. pkt 3.2.1) skal ikke overstige 0,20 eller den verdi som står påskrevet plankartet.

3.2.5 Områder regulert til OFFENTLIG BEBYGGELSE/ ALLMENNYTTIG FORMÅL

Områder regulert til OFFENTLIG BEBYGGELSE OG ALLMENNYTTIG FORMÅL skal nyttes slik det står påskrevet planen. Plan for utomhusarealenes opparbeidelse og bruk sendes til godkjenning sammen med byggemeldingen. Parkering skal skje på egen grunn.

U- graden (jfr. def. pkt. 3.2.1) skal ikke overstige 0,20 eller den verdi som står påskrevet plankartet.

3.2.6 Bebyggelsens PLASSERING

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen eller slik bygningsrådet måtte bestemme det.

Der byggegrenser ikke er angitt, kan bygninger ikke plasseres nærmere riksveg enn 30 m, 12,5 m fra fylkesveg og 9 m fra kommunal veg, regnet fra vegens midtlinje. Garasje parallelt med kommunal veg kan likevel, med bygningsrådets samtykke, plasseres inntil 2 m fra regulert vegkant. Unntak fra denne bestemmelsen skal legges fram for vedkommende vegmyndighet til uttalelse før bygningsrådet fattet endelig vedtak.

Plassering av garasje og uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasje og uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

3.2.7 Bebyggelsens UTFORMING

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Alle bygninger skal ha SALTAK eller annet skråtak mellom 27 og 45 . Takvinkel ned til 22 skal kunne godkjennes for industri- og forretningsbygg. Alle tak skal ha ikkereflekterende taktekking.

Ved om- påbygninger skal en søke å bevare og utvikle det særpregete ved den eksisterende bygning. Tilbygg, garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan fastsette nærmere regler for fargebruken i et område.

- 3.2.8 Bebyggelsens HØYDE Ny bebyggelse tillates oppført med det ETASJETALL som er påført planen eller slik bygningsrådet måtte bestemme det. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m for bolighus og 7 m for forretnings- og industribygg.

Uthus, garasjer og mindre bygg skal ikke ha gesimshøyde over 2,5 m.

3.3 LANDBRUKSOMRÅDER

- 3.3.1 Områder regulert til JORD- OG SKOGBRUK Områdene skal nyttes til tradisjonell LANDBRUKSDRIFT. Iht. bygningslovens § 31 nr 1 skal det være forbud mot oppføring av bygninger til formål som ikke er DIREKTE KNYTTET TIL LANDBRUKSDRIFTEN.

- 3.3.2 KULTUR-LANDSKAPETS skjøtsel KULTURLANDSKAPET skal i hovedtrekkene vernes om og gammel kulturmark skal søkes holdt vedlike.

Løvskogbryn langs kanten av innmark, steingjerder, trerekker og krattbelter langs eiendomsgrenser, større enkelttrær, treklynger på knauser og "åkerholmer", hageanlegg o.l. skal i størst mulig grad bevares som verdifullt innslag i landskapsbildet og som lebelter mot vind og kaldluftdrag.

Hogstfelt skal i størst mulig grad avgrenses mot naturlige terrengformasjoner og/eller skog med vindfaste trær og skogholt settes igjen i den grad dette har en god landskapsmessig og klimatisk virkning.

- 3.3.3 GÅRDSBEBYGGELSENS plassering og utforming Der eksisterende gårdsbebyggelse danner et tun skal nye VÅNINGSHUS så vidt mulig plasseres i dette tunet og oppføres i tilnærmet samme høyde og med samme takform og takvinkel som den øvrige bebyggelse i tunet. Trepanel skal brukes til utvendig kledning. Vinduene og vindusdelingen skal tilpasses den gamle bebyggelsen og takene tekkes med materialer uten gjenskin.

Tilbygg til eksisterende våningshus skal oppføres med samme etasjehøyde, takform og takhøyde som våningshuset, og detaljeringen være tilnærmet lik den på hovedhuset. Andre løsninger kan unntaksvis godkjennes når bygget etter bygningsrådets skjønn ikke vil bli skjemmende for våningshuset eller gårdstunets øvrige bygningsmiljø.

Våningshus som blir ombygd bør i den grad det er mulig få beholdt sitt opprinnelige fasadeuttrykk. Nye vinduer bør ha samme dimensjon og oppdeling som de gamle. Fasadens detaljering bør bevares.

Nybygg skal fargesettes med farger som understreker sammenhengen i anlegget.

3.4 TRAFIKKOMRÅDER

3.4.1 TRAFIKKOMRÅDENES bruk og opparbeidelse Trafikkområdene skal opparbeides til veger og plasser for kjørende og gående, parkering o.s.v. som vist på plankartet. TURVEGER kan bare kreves opparbeidet som gangsti (jfr. også pkt. 3.8.1).

3.4.2 LESKUR OG andre innretninger I forbindelse med bussholdeplass skal det være tillatt å føre opp leskur. Andre bygg og innretninger innenfor et trafikkområde kan godkjennes av bygningsrådet etter uttalelse fra berørt vegmyndighet.

3.5 FRIOMRÅDER

3.5.1 Områder regulert til IDRETTSBANE Innenfor regulerte friområder F1 og F2 skal det etableres IDRETTSBANE med tilhørende bygninger, tribuneanlegg, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

3.5.2 Område regulert til PARK Friområde F3 skal opparbeides og vedlikeholdes som PARK.

3.6 FAREOMRÅDER

3.6.1 HØYSPENT-LINJER Innenfor område regulert til HØYSPENT-LINJE er det ikke tillatt å oppføre byggverk uten samtykke fra E- verket.

3.7 SPESIALOMRADER

3.7.1 Områder regulert til FRILUFTS-OMRADE Innenfor regulerte FRILUFTSOMRADER kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdets bruk som frilufts-område. Bygningsrådet kan tillate oppført bygg eller innretninger tilknyttet driften av områdene, deriblant naust.

3.7.2 Område regulert til TRAVBANE Område ST1 skal nyttes til TRAVBANE med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

3.7.3 Områder regulert til BEVARINGSOMRADER Bestemmelser for områder regulert til BEVARINGSOMRADER:

Innenfor område regulert som bevaringsområde på APOTEKET skal det gamle gårdstunet på Nedre Mule med hageanlegg og bygninger bevares slik anlegget fremstår i dag eller slik antikvarisk myndighet måtte bestemme det.

Eksisterende bygninger skal beholdes mest mulig uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Bestemmelsen gjelder ikke endringer på driftsbygningen.

Det gamle MEIERIBYGGET på Spongdal skal likeledes bevares eksteriørmessig slik huset fremstår i dag eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende.

3.8 FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

3.8.1 Bestemmelser om FELLES AVKJØRSLER Avkjørsler fra RIKS- OG FYLKESVEG kan bare tillates der dette er avmerket på planen. Langs KOMMUNAL VEG skal avkjørsler som ikke er vist på planen, godkjennes av bygningsrådet. Utformingen av avkjørslene skal skje iht. retningslinjer gitt av vedkommende vegmyndighet.

TURVEGER og GANGVEGER kan brukes av kjøretrafikk fram til boliger, hytter, landbruksbebyggelse og dyrkingsparseller når disse ikke kan få annen adkomst. Ellers skal FELLES AVKJØRSEL være kjøreadkomst og felles gangadkomst til de boliger, hytter og lekeplasser som er knyttet til dem.

- 3.8.2 Bestemmelser om PARKERING Der annet ikke er bestemt skal all BILOPPSTILLING skje på egen grunn eller på felles garasje- og parkeringsplass merket med tomtens nummer.

Felles garasje og parkeringsplass tillates ikke gjerdet inn mot veg eller friareal.

- 3.8.3 Bestemmelser om hente- plass for HUSHOLD- NINGSAVFALL Sjøppelcontainer for husholdningsavfall skal plasseres på egen tomt, lett tilgjengelig for henting, eller på felles oppsamlingsplass i tilknytning til felles garasjeanlegg. Bygningsrådet kan bestemme andre ordninger.

Oppsamlingsplassene skal utsyres med levegger og takoverbygg.

- 3.8.4 Områder for LEK Områder regulert til FELLES LEKEOMRÅDE skal nyttes til lekeplass for de tomter som på plankartet er påført arealet med tomtenummer. Ballplass tillates opparbeidet der dette står avmerket på kartet.

Innenfor F4A skal vegetasjon og naturmark bevares og holdes i hevd. Innenfor F5 skal større furutrær og storvokste lauvtrær bevares og nødvendig levevegetasjon plantes (jfr. også pkt. 3.9.2, siste setning).

3.9 FELLESBESTEMMELSER

- 3.9.1 Bevaring av EKSISTERENDE VEGETASJON Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart.

- 3.9.2 Bestemmelser om GRAVING, og FYLING m.m. Kraftlinjestrekk, masseuttak og andre varige terreng- eller landskapsinngrep skal godkjennes av bygningsrådet. Skjæringer og fyllinger, skal gis en tiltalende form og behandling, og inngrep som bryter den naturlige terrengform bør unngås. Døde trær og annen sterkt skadd vegetasjon etter anleggsarbeider skal ryddes ut og erstattes med ny vegetasjon der dette er av betydning for klimaet og naturmiljøet (bevaring av skogbryn).
- 3.9.3 Gatebelysning, GJERDER og MURERS utforming Gatebelysning, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter og skal såvidt mulig utføres ensartet i samme strøk.
- 3.10 MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER
- 3.10.1 Midlertidig BYGGEFORBUD Grunn som i planen er regulert til boligbebyggelse, men hvor kommunikasjonsforhold, innbefattet gang- og sykkelveg langs Rv 707, vannforsynings-, kloakk- eller elektrisitetsforholdene, ikke er ordnet i medhold av reguleringsplanen, kan for tiden ikke bebygges.

Bestemmelsene gjelder for et tidsrom av inntil 10 år.

Vedtatt i bystyres møte

31.08.1989 124/89

ordfører

formannskapssekretær



Husleiekontrakt

Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i [Postens løsning for e-signering](#).

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

1. Partene i avtalen

! Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

Utleier(e)

Navn: Helge Reppe

Adresse: Leinstrandvegen 23

Postnr./sted: 7074

E-post: helgere@online.no

Tlf.nr.: 41265938

Fødselsdato/org.nr: 071268

Utleiers evt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.:

Fødselsdato/org.nr:

Leier(e)

! Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Alle må skrive under for å ha lik økonomisk forpliktelse overfor utleier (solidaransvar).

Navn: Per Odin Reppe

Adresse: Leinstrandvegen 25

Postnr./sted: 7074

E-post: camillahelland84@gmail.com / perodinreppe@gmail.com

Tlf.nr.: ~~92379311~~ 92575254

Fødselsdato/org.nr: 260670

Leiers evt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: Camilla Helland

Adresse: Leinstrandvegen 25

Postnr./sted: 7074

E-post: camillahelland84@gmail.com

Tlf.nr.: 92379311

Fødselsdato/org.nr: 281281

2. Eiendommen

Adresse: Leinstrandvegen 25

Gr. nr.:

Br. nr.:

Seksjonsnr.:

Leilighetsnr.:

Kommune: Trondheim

3. Leieavtalen gjelder

☐ A: Hus eller leilighet

☒ B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

☐ C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig



Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.
Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

☐ D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.



Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

☐ E: Lager/annet lokale

Antall rom: 3

☒ Bad

☒ Kjøkken

Antall boder: 1

Antall parkeringsplasser: 2

Husrommet leies ut:

☐ Møblert

☒ Umøblert

☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:



Strålevernforskriften krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger. Les mer på www.dso.no/radon.

Er det målt radon?

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, når ble det målt? (dd.mm.åååå):



Alle boliger som leies ut eller selges i Norge skal ha en egen energiattest. Les mer på www.enova.no/energimerking/bolig.

Har boligen en energiattest?

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, gi en kopi av attesten til leietaker.

4. Avtalt husleie



Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

Avtalt husleie per måned er kroner: 12000

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 1

Leien betales til dette kontonummeret: 4202.16.54366

H.R
C.N.H FOR

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

☐ A: Inkludert i leien

☐ B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr:

☒ C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato:

Vann- og avløpsavgifter

☒ A: Inkludert i leien

☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr:

TV/Internett

☐ Kabel-TV er inkludert

☐ Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

☒ A: Tidsubestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): 1.8.2025

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder):

Eller

☐ B: Tidsbestemt avtale

! En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett):

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett):

☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder):

☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

5. Leieforholdets form og varighet forts.

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

Spesifiser:

6. Depositum/garanti

! Utleier dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leietakers navn. Depositum/garanti kan maks være på 6 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.

? Depositum/garanti er sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.

☒ A: Depositum

Depositum på kr: 0 Depositumskonto (kontonummer):

Eller

☐ B: Garanti

Garanti på kr: Garantierklæring (vedlagt) utstedt av:

7. Ordensregler

! Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Leier må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleier. Utleier skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.

Er dyrehold tillatt? ☐ Nei ☒ Ja Hvis ja, hvilke dyr? katt

Er røyking inne tillatt? ☒ Nei ☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

! Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3. ledd a. Det skal i varselet framgå at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3. ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektivisering.

9. Særskilt vilkår



Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.



Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer 2

Antall vedlegg:

11. Underskrifter



Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i [Postens løsning for e-signering](#). Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: Trondheim

Dato: 25.07.2025

Utleiers/fullmektiges underskrift:

Hilge Rippe

Leiers/fullmektiges underskrift:

Keldin Rippe

Utleiers underskrift (hvis flere):

Leiers underskrift (hvis flere):

Camilla K. Helland



Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 PLUSS

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



PLUS dekkes 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 kontraktssignering 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 kostnadsgodtgjørelse, 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Leinstrandvegen 25
7074 SPONGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold

Telefon: 954 72 624
E-post: christian.droyvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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