

aktiv.

Utleirvegen 35C, 7033 TRONDHEIM

**Skjernet og innholdsrikt rekkehus
over tre plan | Solrik terrasse |
Carport m/lader | Tre soverom |
Nærhet til «alt»**



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Omkostn.: Kr 136 390,-
Total ink omk.: Kr 5 536 390,-
Selger: Ole Nicolaisen
Mari Keiko Tømmerdal

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 119/119 kvm
Tomtstr.: 84.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 180
Gnr. 79, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1710250333

Velkommen til Utleirvegen 35C!

Aktiv Eiendomsmegling ved Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Utleirvegen 35C! Et innholdsrikt og pent rekkehus som går over tre plan. Boligen ligger i et ettertraktet og etablert boområde i skillet mellom Utleira og Nardo. Boligen har en skjermet beliggenhet og du har kort vei til barnehage, skoler, Nardo Centeret og Trondheim Sentrum.

Dette er den perfekte boligen for barnefamilier som vil inn i en bolig som kan tilby en rolig og enkel hverdag!

Kvaliteter ved eiendommen:

- To bad
- Gode solforhold
- Kjøkken TG1 av takstmann
- Rom innredet som kjellerstue
- Carport med ladeboks for elbil
- To uteområder, hvorav en terrasse på 24m²
- Gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet
- Tre soverom på hhv. 7, 7 og 13.5 m² i samme etasje

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	44
Tilstandsrapport	50
Energiattest	71
Pantebok kopi	72
Vedtakt/Tegninger	74
Helserådet	84
Målebrev	86
Kommuneplanens arealdel	88
Planoversikt	90
Reguleringsplan	94
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 kvm

BRA totalt: 119 kvm

TBA: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 38 kvm - Rom innredet til kjellerstue, baderom og tre boder.

1. etasje

BRA-i: 39 kvm - Vindfang, stue, spisestue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 42 kvm - Gang, baderom og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 kvm - Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på noe lav takhøyde i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

84.6 kvm

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Alexander Storsve informerer om følgende byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Beskrivelse: Info fra forrige eiers egenerklæring: Arbeidet utført lenge før vi tok over. Ut fra tidligere tilstandsrapport er det flis på gulv og vegger fra 2010, på badet i kjeller. Arbeidet er utført av Sverresborg Malerservice (flis/membran), Almås El og Setsås rør. Dette ut fra egenerklæring fra tidligere eier. Flisene på badet i 2 etg. er malt med våtromsmaling i 2024 av eiere.

- Arbeid utført av: Sverresborg Malerservice, Almås El og Setsås rør.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Utført av faglært

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

- Svar: Nei

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

- Svar: Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Info fra forrige eiers egenerklæring: det ble installert varmtvannstank i 2012 av tidligere eier, vet ikke hvilket firma. I forbindelse med nytt kjøkken i 2019 ble det ikke skiftet annet enn at nytt kjøkkenbatteri ble montert. Dette ble utført av Hofstad vvs.

- Arbeid utført av: Hofstad vvs

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Beskrivelse fra tidligere eiers egenerklæring: Taket er tekket med betongtakstein fra 2011. Takrenner og nedløpsrør består av metall fra 2011. Utvendig fasade er utvendig kledning med stående og liggende kledning fra 2017. Vinduer i boligen består i hovedsak av tolags glass som er fra 2017. Stor vindu på stuen er fra 2008. Kjellervinduer er datert 1997. Ytterdør er fra 2006. Terrassedør på stue i 1 etg. med tolags glass er fra 1991. I tidligere rapport er det anført at dører inne stort sett er fra 90-tallet. Når det gjelder ildsted er det ny vedovn på stuen fra 2021. Dette ble utført, inkludert muring, av brødrene Røen AS. Ute er det revet en gammel trapp/avsats ned til terrasse og snekret ny trapp i 2022 ned til terrassen. Det ble i 2023 byttet tak på carportene grunnet drypp fra tak.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse Fra tidligere eiers egenerklæring: Eltilsynet har gitt en rapport, dato 15.04.2020, uten tilbakemelding (kontrollen ble utført på et tidligere tidligere tidspunkt før vi overtok). Saksnr. 266688

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Ikke i bruk (uten abonnement), men tilkoblet strøm.

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

- Svar: Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Det ble byttet tak på carport i 2023. Etter kamerakontroll og spyling av nedløpsrør fra takrennene ble BN Entreprenør leid inn for å skifte ut gamle rør, på kortsidene av begge bygg (utleirvegen 33 og 35). Dette ble gjort høsten 2025.

Opprydding og ferdigstillelse (matjord til plen) utføres våren 2026.

- Arbeid utført av: Bn Entreprenør

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Informasjon fra tidligere eiers egenerklæring: Inne ble det gjort en del arbeid i løpet av 2019-2020. Dette er ikke søknadspliktige endringer. Ikke-bærende vegg på kjøkkenet flyttet ut for å få større kjøkken. Det ble revet en kasse som var i taket og snekret ny gips kasse, samt kledd overflate med gips. Kjøkken fra IKEA ble satt inn, alt av elektrisk, samt vann er utført av fagfolk. Det ble lagt rehabgips, vanlig gips og nytt takpanel samt flislagt vegg ovenfor komfyr på kjøkken. Gulv i 1.etg er skiftet ut. Det er lagt nytt enstavs eikeparkett i 1. etg. Samme eikeparkett er lagt i kjellerstue. I kjellerstue ble gamle takplater som befant seg mellom bjelkeslag, da de var svært slitne. Det ble lagt kasse for LED-lys og taggips der de gamle platene hadde vært. Elektriker koblet lysene slik at det nå er spotter med dimmer i kjelleren. Videre ble gammelt panel i kjellerstue revet og skiftet ut med nytt. Trapp fra 1.etg til 2.etg er rehabilitert. Barnerom i 2. Etg :her ble gammel skjev skillevegg mellom rommene revet, og det ble satt opp ny vegg med nye stendere. Det ble isolert med Hunton trefiberisolasjon i vegg, ikke for varme men for lyddemping mellom rommene). Det ble lagt nytt pergogulv og veggene er kledd med panelplater, mens en vegg på hvert barnerom er sparklet. Videre ble takene på rommene revet og er byttet ut med moderne takplater. Arbeid utført av nåværende eiere, i 2024: Alle overflater, inkludert tak, i 1. Etg er malt. Glassfiberstrie på vegger i stue og i trappegang er helsparklet og malt. Vegger på hovedsoverom er helsparklet og malt, inkl. Tak). Bad i 2. Etg er malt. Det er installert lysskinner med dimmer på stue, i gang i 2. etg og på hovedsoverom. Arbeidet er utført av elektrikerlæring, men ikke kontrollert gjennom eltilsyn.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

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?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Det er planlagt bygging av "Nardoporten". Dagligvarebutikk med boliger over. Planlagt byggestart for prosjektet er 2028, med ferdigstilling 2029-2030, med forutsetning om at regulering har ønsket fremdrift. Miljøpakken skal bygge nytt sykkelfelt langs Utleirvegen, som sannsynligvis ferdigstilles samtidig som Nardoporten.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Kjellerstue er ikke omsøkt.

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)?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Sameiet har entes om 1500 kroner i innbetaling per mnd. Pengene brukes som oppsparte midler i tilfelle fremtidige oppgraderinger. Det er robotklipper på felles plenareal.

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:

TG 2 - DRENERING

OPPSUMMERING: Boligens utvendige fuksikring vurderes å være fra opprinnelig byggeår og er av ukjent utførelse/oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendig overflater i kjeller er det ikke påvist synlige tegn til skader og kun svakt forhøyede fuktverdier på fritt eksponert grunnmur. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng er det heller ikke påvist synlige tegn til skader og kun svakt forhøyede fuktverdier.

Boligens utvendige fuksikring har oppnådd forventet brukstid og det derfor påregnelig med økt fuktbelastning på grunnmur i tiden som kommer. Videre gjøres det oppmerksom på at det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig med noen form for fuksperre mot grunnen og at det derfor er påregnelig med kapillært optrekk fra grunnen.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

TG 2 - ROM UNDER TERRENG

OPPSUMMERING: Deler av vegger mot terreng i kjeller er utforet og kledd med plater/ panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt "Drenering" er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk og kun svakt forhøyede fuktverdier i kjeller. Det gjøres likevel oppmerksom på at boligens utvendige fuktsikring har oppnådd forventet brukstid og at det derfor er påregnelig med økt fuktbelastning på grunnmur i tiden som kommer. Videre gjøres det oppmerksom på at det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig med noen form for fuktsperre mot grunnen og at det derfor er påregnelig med kapillært opptrekk fra grunnen.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i risikokonstruksjon og alder på utvendig fuktsikring anbefales regelmessig tilsyn som et forebyggende tiltak.

TG 2 - VINDUER OG DØRER

OPPSUMMERING: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på boligen vinduer og balkongdører. Vinduer og balkongdør som er av noe eldre dato vurderes å fremstå med noe høyere slitasjegrad. Blant annet er pakninger som følge av alder blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av vinduer og balkongdør er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

TG 2 - ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

OPPSUMMERING: Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter og stedvis noe knirk i gulv.

TG 2 - ILDSTED/SKORSTEIN

OPPSUMMERING: Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre teglsteinspiper behov for rehabilitering.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

TG 2 - AVLØPSRØR

OPPSUMMERING: Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

TG 2 - VANNLEDNINGER

OPPSUMMERING: Boligens anlegg for vannledninger vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

TG 2 - VARMTVANNSSBEREDER

OPPSUMMERING: Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales tiltak mtp. vannsikkerhet.

BADEROM 2. ETG:

TG 2 - OVERFLATER

OPPSUMMERING: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater. Det gjøres oppmerksom på at flislagte overflater i ettertid er malt og at kontroll med tanke på eventuelle riss- og sprekkdannelser derfor ble begrenset.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv og det er ikke dokumentert utførelse ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje vurderes det derfor å ville være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne gjøre skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

TG 2 - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

OPPSUMMERING: Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Baderommet er vurdert med bruken av dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

TG 2 - VENTILASJON

OPPSUMMERING: Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel.

BADEROM KJELLER:

TG 2 - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

OPPSUMMERING: Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

TG 2 - SANITÆRUTSTYR

OPPSUMMERING: Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd systerne.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Parkering i Huseierlagets carport.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg forsikring, polisenummer 8889395

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Ved.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 400 000

Omkostninger kjøper

5 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

135 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

136 390 (Omkostninger totalt)

148 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 536 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 548 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 551 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 737 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

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

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

De kommunale avgiftene er tatt med utgangspunkt i beløp fra mars 2025 til februar 2026 som var på Kr. 18 737,- endringer kan forekomme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 198 000 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 792 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Årlig velforeningsavgift

Kr 1 500

Velforening

STEINDALSFLATA 1 HUSEIERLAG

ÅRLIG AVGIFT

Den årlige avgiften til Steindalsflata 1 huseierlag er på Kr. 1 500,-

HVA DEKKER HUSEIERLAGET

Huseierlaget dekker arbeid på fellestomt, måking av snø på privat vei, plenklipping

ØKONOMISK STATUS

Huseierlaget har p.d.d Kr. 138 000,- i fellesformue.

Tilbud om 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 79, bruksnummer 180 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 79, bruksnummer 8 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:

5001/79/180:

HEFTELSE

20.05.1974 - Dokumentnr: 7213 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I STEINDALSFLATA VEL.

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger kun en godkjenning fra datidens helseråd for 2. stk rekkehus a 5 leiligheter datert 02.07.1963. I henhold til datidens gjeldende bygningslov av 1924, var det krav til at alle byggetiltak tiltenkt varig opphold av mennesker skulle fremlegges og godkjennes av Helserådet. Godkjenning fra Helserådet var påkrevd før Bygningsrådet kunne utstede innflyttingstillatelse.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

AVVIK

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

KJELLER

- Tidligere brenselrom og matbu er nå blitt en del av kjellerstue.
- Deler av disponibelt kjellerrom er blitt omgjort til baderom.
- Tidligere "hageredskaper" og deler av disponibelt kjellerrom er blitt omgjort til boder.

1. ETASJE

- Fjernet vegg mellom tidligere spisekrok og kjøkken.
- Tilbygg av terrasse.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål sentrumsformål - nåværende, boligen ligger i byggesone 2. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Bebyggelsesplan for Stendal - Sørby" med planID r0237, datert 22.01.1962. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

RELATERTE PLANER

Plannavn: Fredlybekken, øvre del

PlanID: r20120024

Dato: 30.4.2025

Hensikt: Sikre areal for framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, og å synliggjøre flomutsatt areal innenfor planområdet.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PLANID: r20240022

PLANNAVN: Utleirvegen fra Omkjøringsvegen til Steindalsvegen

HENSIKT: Planen gjelder fornying av Utleirvegen, fra omkjøringsveien til Steindalsvegen.

PLANID: r20240023

PLANNAVN: Utleirvegen 27, 29 og 31, Tors veg 2, 4, 4B og 6 og Mjølnervegen 2 og 2B

HENSIKT: Legge til rette for etablering av kombinert næring- og boligbebyggelse.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

UTBYGGING/TILTAK

Selger opplyser at det planlegges bygging av «Nardoporten» i krysset Utleirvegen/Tors veg, der det planlegges en ny dagligvarebutikk med leilighetsbygg over. Planlagt byggestart er ifølge selger ca. 2028, med forventet ferdigstilling 2029–2030, forutsatt at reguleringsprosessen og boligsalget går som planlagt. Dette vil medføre endringer i området, herunder økt trafikk, endret bebyggelsesstruktur, samt mulige konsekvenser for sol- og utsiktsforhold for nærliggende eiendommer.

Det er også igangsatt planarbeid for nytt sykkelfelt/sykkelveg med fortau langs Utleirvegen som en del av Miljøpakken. Arbeidene med dette er allerede igangsatt. Hensikten er å etablere sammenhengende sykkelinfrastruktur og eventuelle støyskjermingstiltak. Tiltaket kan innebære endringer i vegareal, trafikkavvikling, tilgjengelighet og eventuelle støytiltak langs Utleirvegen.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelige plan- og saksdokumenter hos kommunen før budgivning.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor Kr. 32 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 13 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 2 300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 27 169,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler bistås av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.04.2026



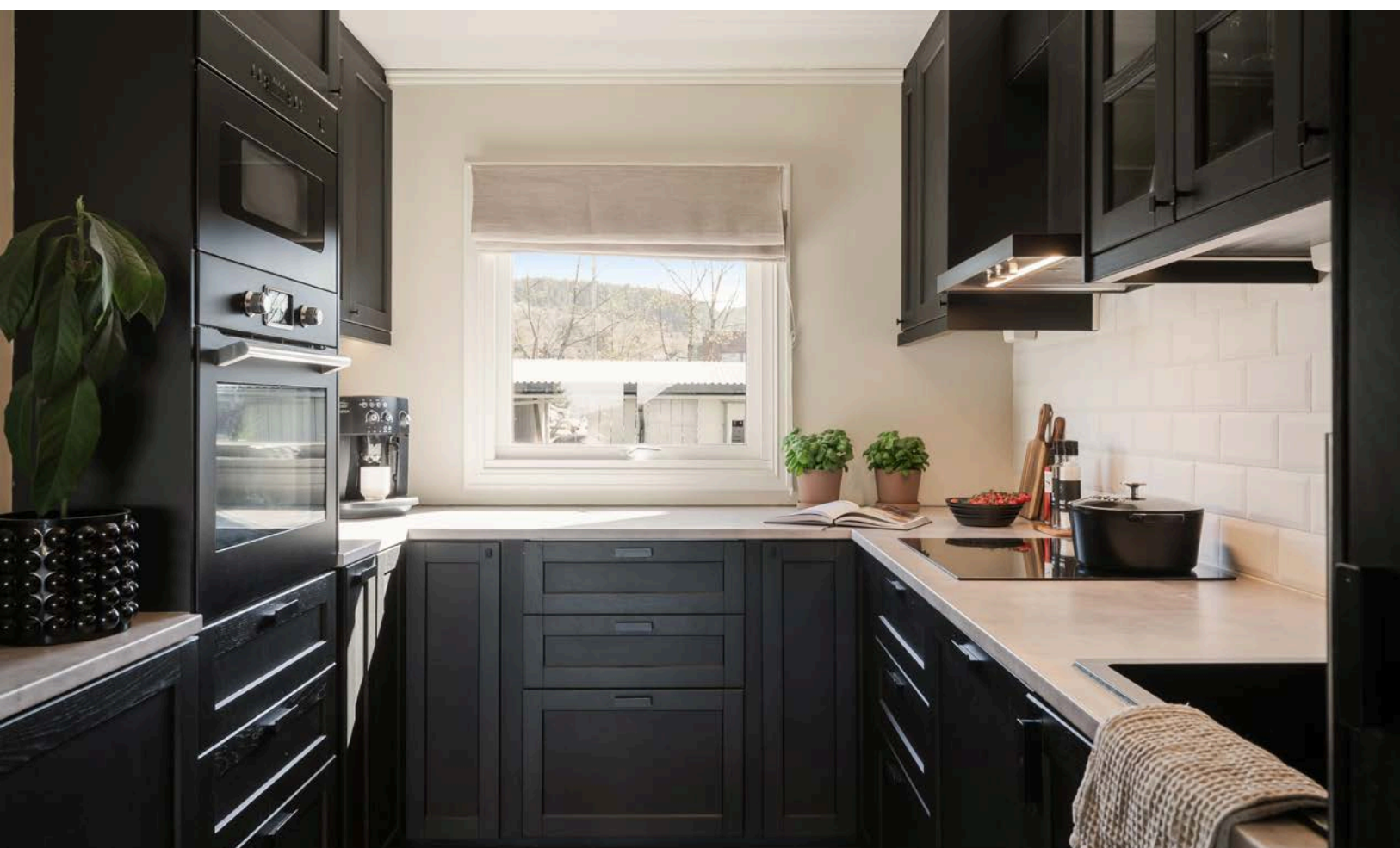








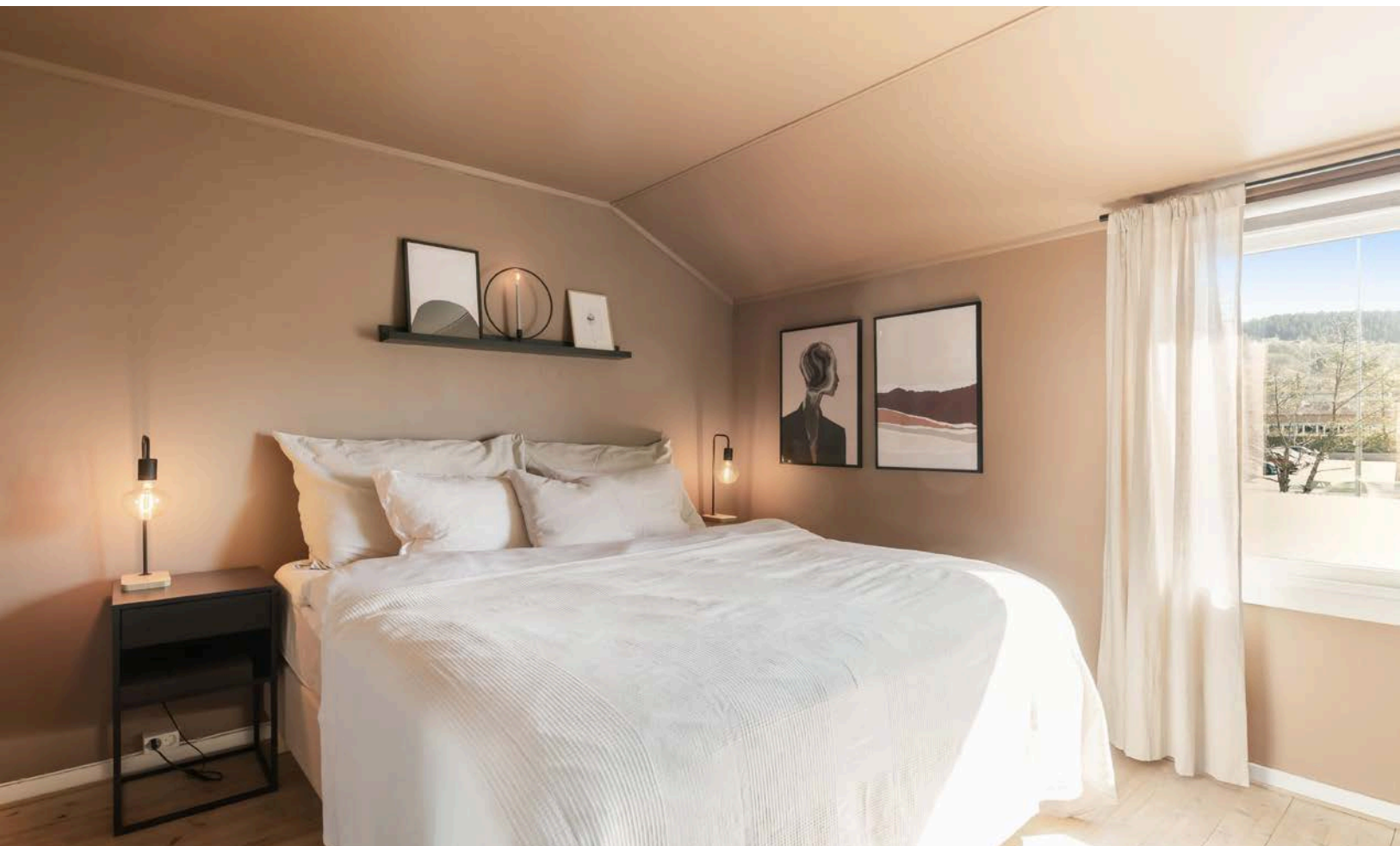


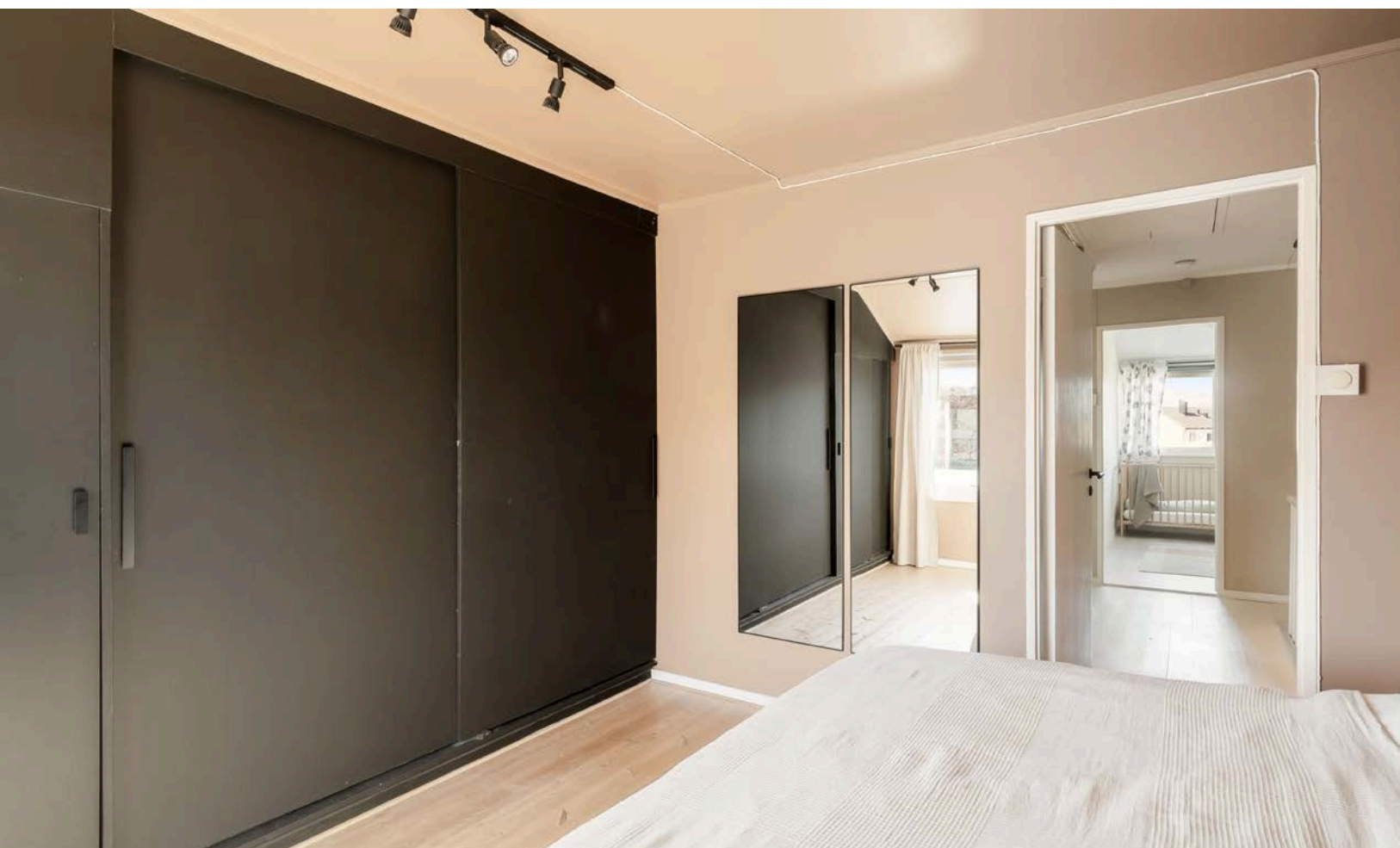




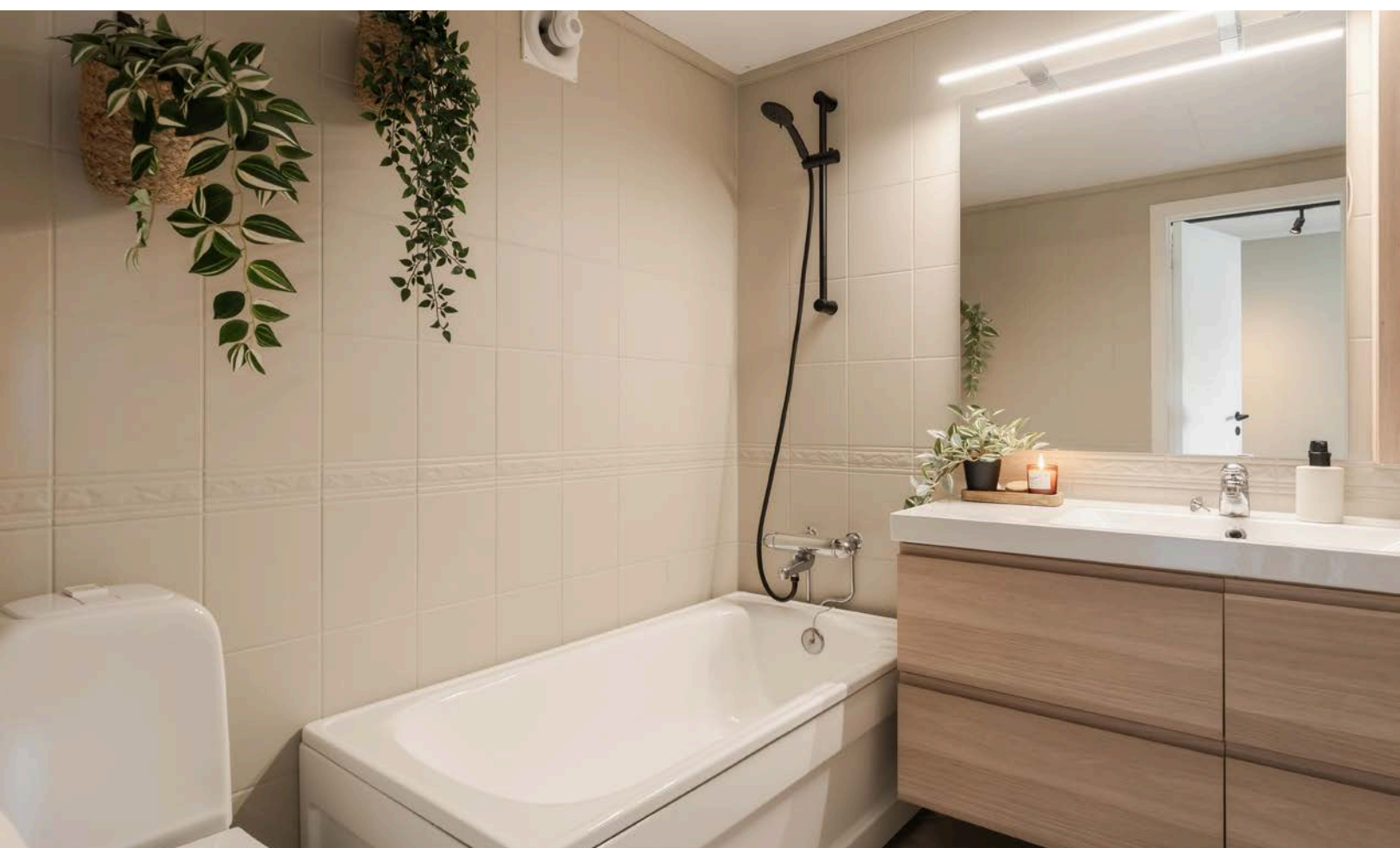
2. etasje





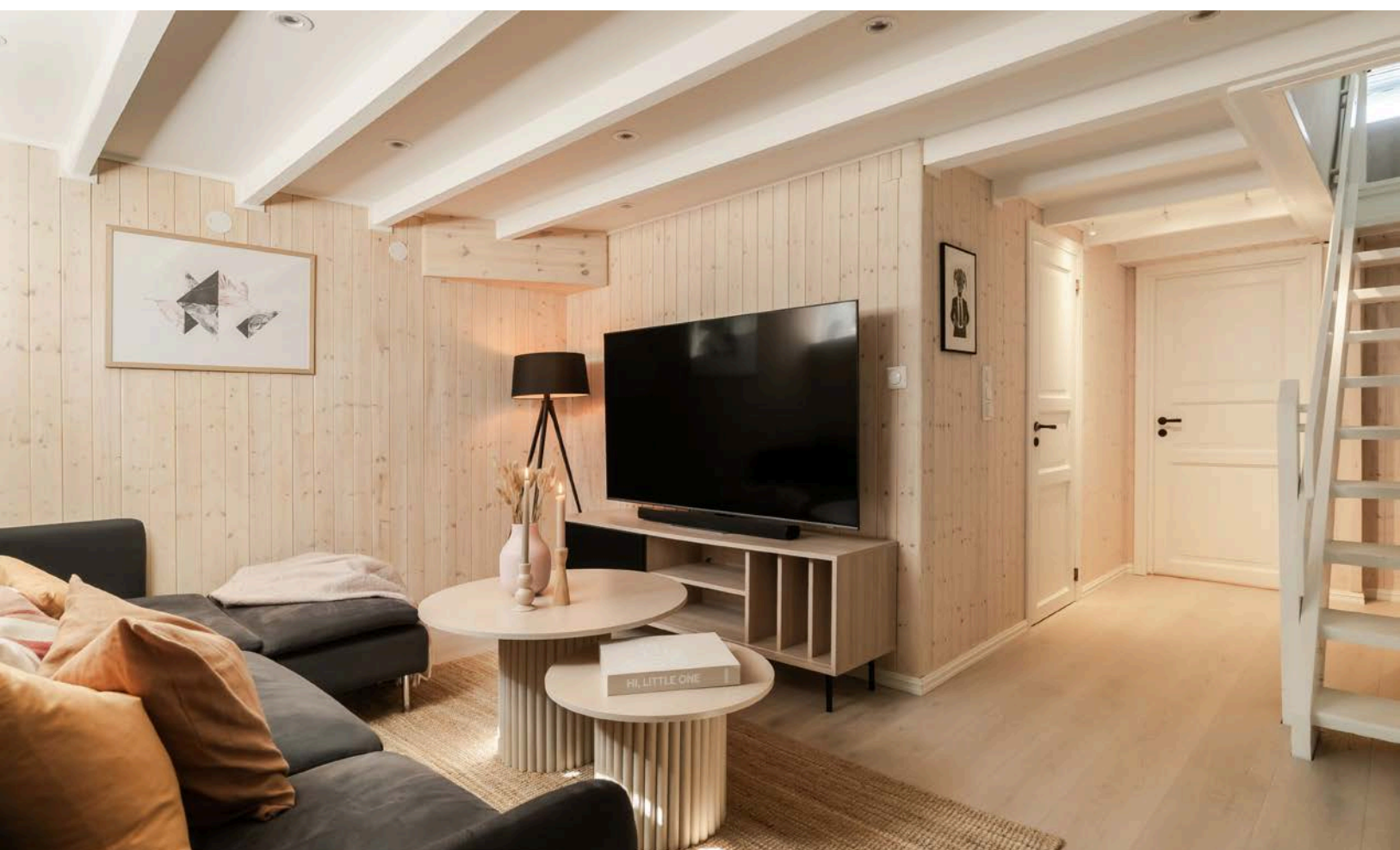








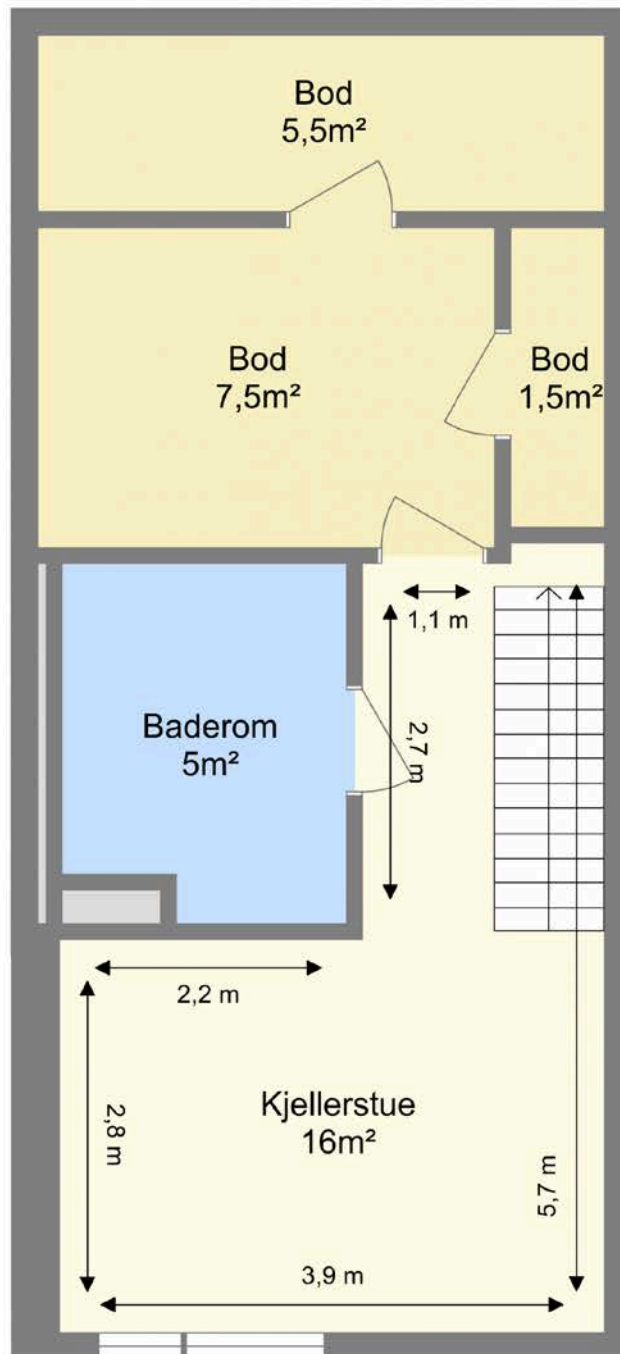
Underetasje





Utleirvegen 35C

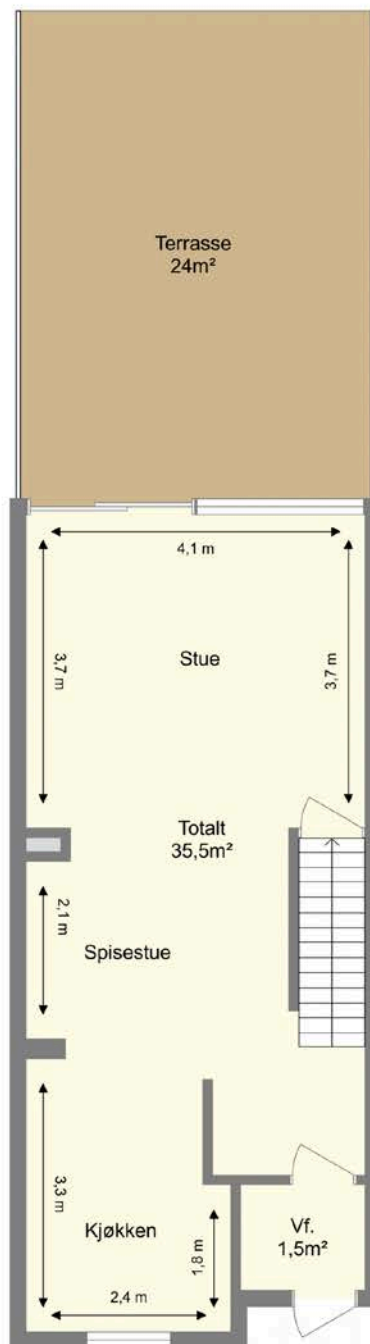
Kjeller



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.

Utleirvegen 35C

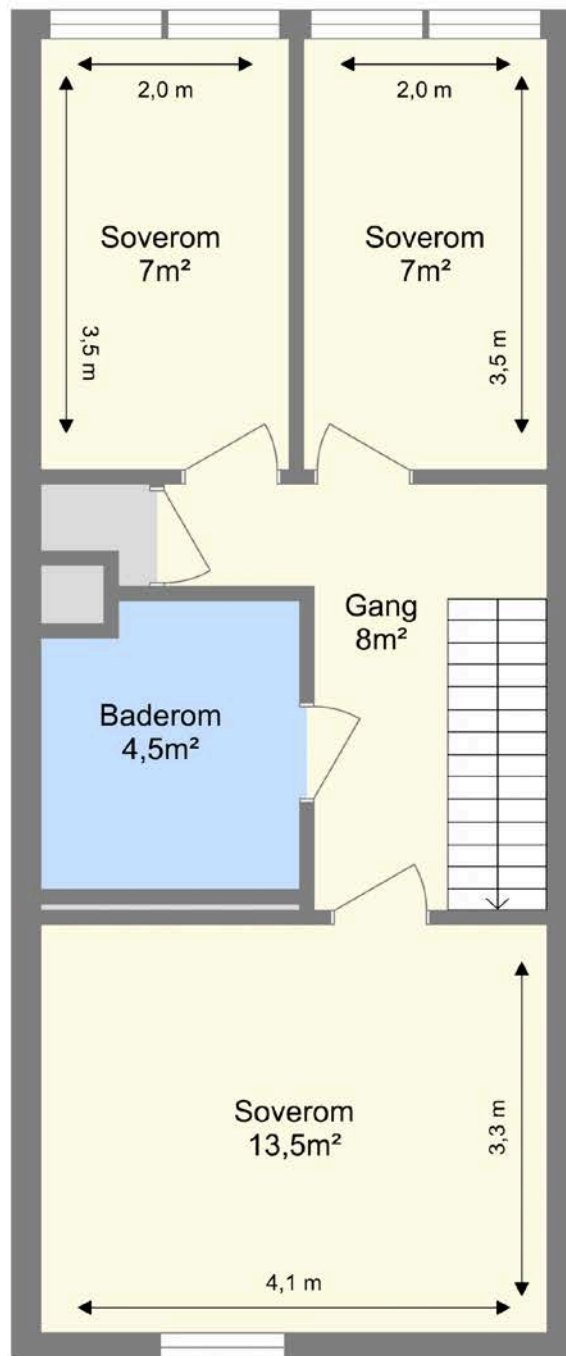
1. Etasje



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.

Utleirvegen 35C

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.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Utleirvegen 35C - Nabolaget Søndre Nardo/Nidarvoll nordøst - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nardosenteret Linje 11, 22, 51, 115	2 min 0.2 km
Lerkendal stasjon Linje R70	22 min 2 km
Breidablikk Linje 9	9 min 5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 5.3 km
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 462 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	18 min 1.6 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 3.1 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	9 min 4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

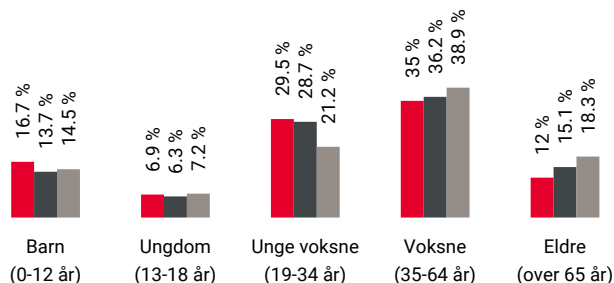
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Nardo/Nidarvoll no...	2 312	1 133
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestlia barnehage (1-5 år) 88 barn	9 min 0.7 km
Jotunheimen barnehage (1-5 år) 28 barn	9 min 0.8 km
Nardo barnehage (1-5 år) 68 barn	12 min 1 km



Dagligvare


Coop Mega Nardo	4 min
Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	11 min 0.9 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









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

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

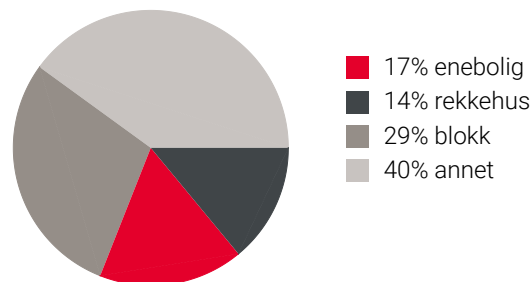
 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

Sport

-  Steindal skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Hoeggen skole 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  TrenHer Nardo 10 min 
-  3T-Moholt 20 min 

Boligmasse







«Stille og rolig strøk. Sentralt beliggende.»

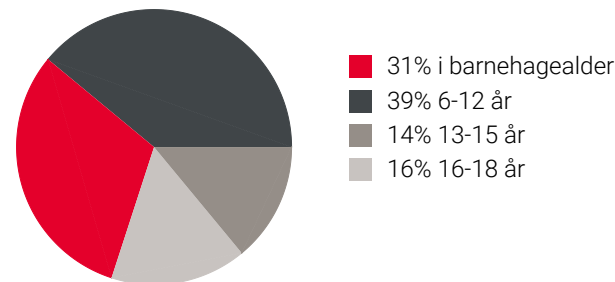
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Nardo centeret 4 min 
-  Boots apotek Nardo 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

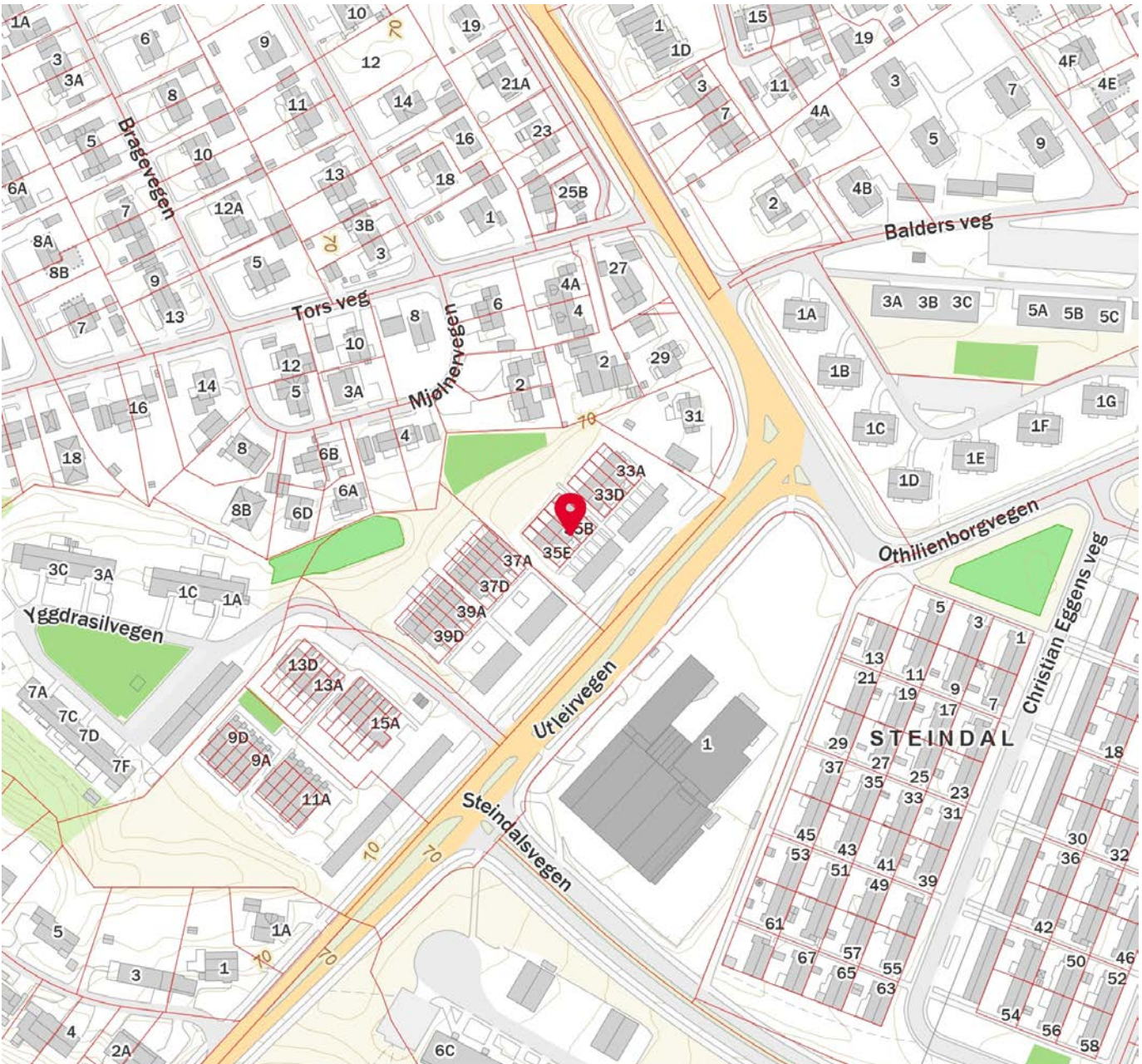
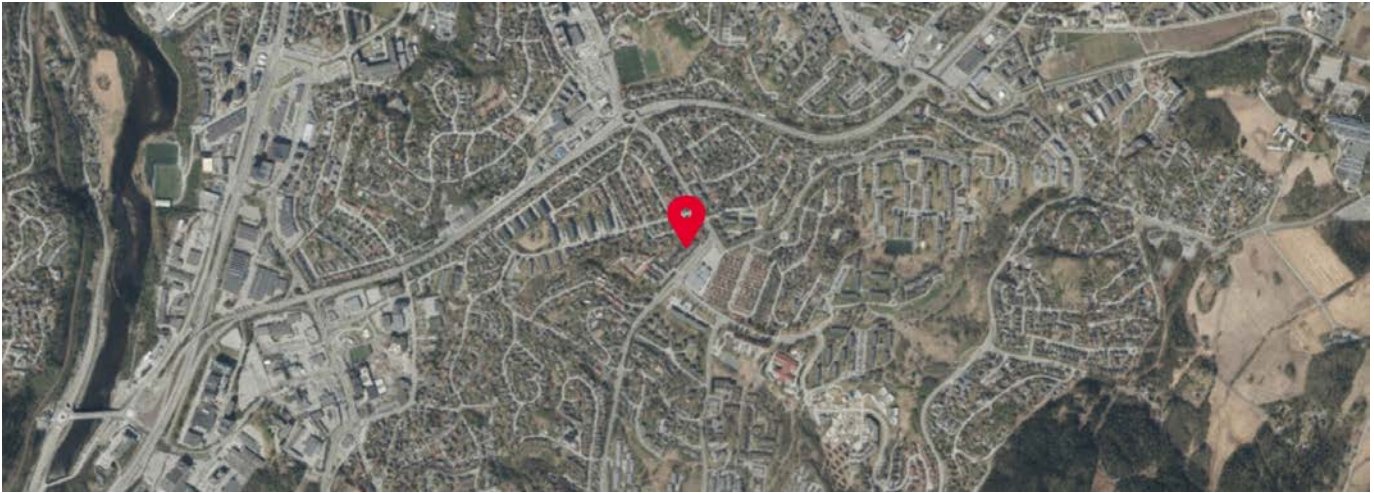


0% 47%

-  Søndre Nardo/Nidarvoll nordøst
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250333	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mari Keiko Tømmerdal	Ole Nicolaisen
Gateadresse	
Utleirvegen 35C	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7033
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	tryg forsikring
Polise/avtalnr.	8889395

Document reference: 1710250333

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MKT, ON

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Info fra forrige eiers egenerklæring: Arbeidet utført lenge før vi tok over. Ut fra tidligere tilstandsrapport er det flis på gulv og vegger fra 2010, på badet i kjeller. Arbeidet er utført av Sverresborg Malerservice (flis/membran), Almås Ei og Setsås rør. Dette ut fra egenerklæring fra tidligere eier. Flisene på badet i 2 etg. er malt med våtromsmaling i 2024 av eiere.
Arbeid utført av	Sverresborg Malerservice, Almås Ei og Setsås rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Utført av faglært
-------------	-------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Info fra forrige eiers egenerklæring: det ble installert varmtvannstank i 2012 av tidligere eier, vet ikke hvilket firma. I forbindelse med nytt kjøkken i 2019 ble det ikke skiftet annet enn at nytt kjøkkenbatteri ble montert. Dette ble utført av Hofstad vvs.
Arbeid utført av	Hofstad vvs

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

Beskrivelse	Beskrivelse fra tidligere eiers egenerklæring: Taket er tekket med betongtakstein fra 2011. Takrenner og nedløpsrør består av metall fra 2011. Utvendig fasade er utvendig kledning med stående og liggende kledning fra 2017. Vinduer i boligen består i hovedsak av tolags glass som er fra 2017. Stor vindu på stuen er fra 2008. Kjellervinduer er datert 1997. Ytterdør er fra 2006. Terrassedør på stue i 1 etg. med tolags glass er fra 1991. I tidligere rapport er det anført at dører inne stort sett er fra 90-tallet. Når det gjelder ildsted er det ny vedovn på stuen fra 2021. Dette ble utført, inkludert muring, av brødrene Røen AS. Ute er det revet en gammel trapp/avsats ned til terrasse og snekret ny trapp i 2022 ned til terrassen. Det ble i 2023 byttet tak på carportene grunnet drypp fra tak.
-------------	--

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	Fra tidligere eiers egenerklæring: Eltilsynet har gitt en rapport, dato 15.04.2020, uten tilbakemelding (kontrollen ble utført på et tidligere tidligere tidspunkt før vi overtok). Saksnr. 266688
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ikke i bruk (uten abonnement), men tilkoblet strøm.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble byttet tak på carport i 2023. Etter kamerakontroll og spyling av nedløpsrør fra takrønnene ble BN Entreprenør leid inn for å skifte ut gamle rør, på kortsidene av begge bygg (utleirvegen 33 og 35). Dette ble gjort høsten 2025. Opprydding og ferdigstillelse (matjord til plen) utføres våren 2026.

Arbeid utført av

Bn Entreprenør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Informasjon fra tidligere eiers egenerklæring: Inne ble det gjort en del arbeid i løpet av 2019-2020. Dette er ikke søknadpliktige endringer. Ikke-bærende vegg på kjøkkenet flyttet ut for å få større kjøkken. Det ble revet en kasse som var i taket og snekret ny gips kasse, samt kledd overflate med gips. Kjøkken fra IKEA ble satt inn, alt av elektrisk, samt vann er utført av fagfolk. Det ble lagt rehabgips, vanlig gips og nytt takpanel samt flislagt vegg ovenfor komfyr på kjøkken. Gulv i 1.etg er skiftet ut. Det er lagt nytt enstavs eikeparkett i 1. etg. Samme eikeparkett er lagt i kjellerstue. I kjellerstue ble gamle takplater som befant seg mellom bjelkeslag, da de var svært slitne. Det ble lagt kasse for LED-lys og taggips der de gamle platene hadde vært. Elektriker koblet lysene slik at det nå er spotter med dimmer i kjelleren. Videre ble gammelt panel i kjellerstue revet og skiftet ut med nytt. Trapp fra 1.etg til 2.etg er rehabilitert. Barnerom i 2. Etg :her ble gammel skjev skillevegg mellom rommene revet, og det ble satt opp ny vegg med nye stendere. Det ble isolert med Hulton trefiberisolasjon i vegg, ikke for varme men for lydemping mellom rommene). Det ble lagt nytt pergogulv og veggene er kledd med panelplater, mens en vegg på hvert barnerom er sparklet. Videre ble takene på rommene revet og er byttet ut med moderne takplater. Arbeid utført av nåværende eiere, i 2024: Alle overflater, inkludert tak, i 1. Etg er malt. Glassfiberstrie på vegger i stue og i trappegang er helsparklet og malt. Vegger på hovedsoverom er helsparklet og malt, inkl. Tak). Bad i 2. Etg er malt. Det er installert lysskinner med dimmer på stue, i gang i 2. etg og på hovedsoverom. Arbeidet er utført av elektrikerlæring, men ikke kontrollert gjennom iltilsyn.

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

Beskrivelse

Det er planlagt bygging av "Nardoporten". Dagligvarebutikk med boliger over. Planlagt byggestart for prosjektet er 2028, med ferdigstillelse 2029-2030, med forutsetning om at regulering har ønsket fremdrift. Miljøpakken skal bygge nytt sykkelfelt langs Utleirvegen, som sannsynligvis ferdigstilles samtidig som Nardoporten.

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

Beskrivelse

Kjellerstue er ikke omsøkt.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiet har entes om 1500 kroner i innbetaling per mnd. Pengene brukes som oppsparte midler i tilfelle fremtidige oppgraderinger. Det er robotklipper på felles plenareal.

Document reference: 1710250333

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710250333

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari keiko Tømmerdal	9f11dfddcaefe6355f597be 5bf77a6c960e89264	09.04.2026 20:33:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Nicolaisen	56d67236556226216ce1fe 70a75dff31c7a22e6f	09.04.2026 13:09:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250333

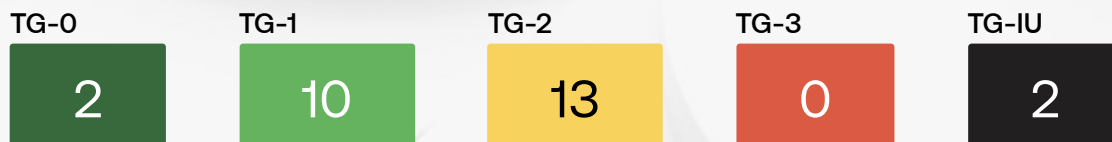
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Utleirvegen 35 C 7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1963
BRA: 119 m²
BRA-i: 119 m²
Rapportdato: 11.3.2026 (Gyldig til 11.3.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40914>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon/historikk på anlegget.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Boligens utvendige fuktsikring har oppnådd forventet brukstid.
Rom under terreng	Deler av vegger mot terreng i kjeller er utforet og kledd med plater/panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.
Vinduer og dører	Vinduer og balkongdør som er av noe eldre dato vurderes å fremstå med noe høyere slitasjegrad. Blant annet er pakninger som følge av alder blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter og stedvis noe knirk i gulv.
Ildsted/Skorstein	Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre teglsteinspiper behov for rehabilitering.
Avløpsrør	Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Vannledninger	Boligens anlegg for vannledninger vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.
Våtrom: Baderom 2.etg - Overflater	Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv og det er ikke dokumentert utførelse ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje vurderes det derfor å ville være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.
Våtrom: Baderom 2.etg - Membran, tettesjikt og sluk	Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.
Våtrom: Baderom 2.etg - Ventilasjon	Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.
Våtrom: Baderom kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom kjeller - Sanitærutstyr	Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygde sistene.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Boligens grunnmur er oppført i støpt betong. Det er ikke påvist symptomer på skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll.
Balkong, terrasse, platting	Boligens terrasse er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

Lovlighet / HMS

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

Rom i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.3.2026

Rapportdato
11.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Mari Keiko Tømmerdal**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Ole Nicolaisen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Alexander Storsve**

Telefon: **48257022**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **alexander@tft.no**

Tittel:

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

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Informasjon om boligen

Adresse: **Utleirvegen 35 C, 7033 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **79**

Bruksnr: **180**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1963**

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmur er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig teknet med takstein.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	38	38 Romfordeling: Kjellerstue, baderom og 3 bodar.	0 Romfordeling: Ingen.	0	0
1. etasje	39	39 Romfordeling: Vindfang, stue, spisestue og kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	24
2. etasje	42	42 Romfordeling: Gang, baderom og 3 soverom.	0 Romfordeling: Ingen.	0	0
Totalt m²	119	119	0	0	24

Kommentar til arealberegning

Det gjøres oppmerksom på noe lav takhøyde i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Boligens utvendige fuktsikring vurderes å være fra opprinnelig byggeår og er av ukjent utførelse/oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendig overflater i kjeller er det ikke påvist synlige tegn til skader og kun svakt forhøyede fuktverdier på fritt eksponert grunnmur. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng er det heller ikke påvist synlige tegn til skader og kun svakt forhøyede fuktverdier.</p> <p>Boligens utvendige fuktsikring har oppnådd forventet brukstid og det derfor påregnelig med økt fuktbelastning på grunnmur i tiden som kommer. Videre gjøres det oppmerksom på at det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig med noen form for fuktsperre mot grunnen og at det derfor er påregnelig med kapillært opptrekk fra grunnen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.2 Grunnmur og fundament

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

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

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong. Det er ikke påvist symptomer på skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll. Utvendige overflater er i all hovedsak skjult under terrengnivå og store deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater. Øvrige deler av innvendige overflater var skjult bak innredning i bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas ytterligere kontroll om man ønsker å fastslå korrekt tilstand på boligens grunnmur.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

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

Ja

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

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

Deler av vegger mot terreng i kjeller er utforet og kledd med plater/panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt "Drenering" er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk og kun svakt forhøyede fuktverdier i kjeller. Det gjøres likevel oppmerksom på at boligens utvendige fuktsikring har oppnådd forventet brukstid og at det derfor er påregnelig med økt fuktbelastning på grunnmur i tiden som kommer. Videre gjøres det oppmerksom på at det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig med noen form for fuktsperre mot grunnen og at det derfor er påregnelig med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i risikokonstruksjon og alder på utvendig fuktsikring anbefales regelmessig tilsyn som et forebyggende tiltak.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-IU**

Boligens terrasse er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kontroll ved snøfrie overflater.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Store deler av boligens vinduer er datostemplet 2017, men det er også påvist vinduer med datostempler fra 1977, 1991 og 2008.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på boligen vinduer og balkongdører.	
Vinduer og balkongdør som er av noe eldre dato vurderes å fremstå med noe høyere slitasjegrad. Blant annet er pakninger som følge av alder blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av vinduer og balkongdør er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendige fasader er oppgradert i 2017.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige fasader.

Det er påvist at kledningen er etablert i lufttet utførelse og at det er etablert tilfredsstillende musesperre. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er utført en stikkprøvekontroll og at det derfor ikke kan utelukkes avvik på øvrige deler.

6.7 Renner og nedløp

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

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

Boligens renner og nedløp er fra 2011.

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

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens renner og nedløp.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
----------------------	--------

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
---------------------	------------

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
--	-----

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
---	-----

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-1

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Ved en visuell kontroll av kaldloft er det påvist en del fuktmerker/misfarging i taktro, men det er ikke påvist unormale fuktverdier i disse områdene og forholdet vurderes derfor å være fra før utvendig taktekking ble skiftet i 2011. Videre er det ved utvendig kontroll påvist luftespalter ved raft, slik at luftingen vurderes å være ivaretatt.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens utvendige taktekking er fra 2011.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige taktekking.	
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå og at spesielt kontrollen av beslagsløsninger derfor ble begrenset.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter og stedvis noe knirk i gulv.	

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre teglsteinspiper behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkkeninnredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.13 Lovlighet / HMS

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, dagslyshforhold eller takhøyde?	Ja
Rom i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er påvist for lavt rekkverk., for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
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

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Boligens anlegg for vannledninger vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon/historikk på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg, men det gjøres likevel oppmerksom på manglende dokumentasjon/historikk og noe høy alder på deler av anlegget.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon/historikk på anlegget.	

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak mtp. vannsikkerhet.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.19 Våtrom: Baderom 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Baderommet er oppgradert i 1999.

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?

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**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater. Det gjøres oppmerksom på at flislagte overflater i ettertid er malt og at kontroll med tanke på eventuelle riss- og sprekkdannelser derfor ble begrenset.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv og det er ikke dokumentert utførelse ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje vurderes det derfor å ville være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne gjøre skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ikke kontrollerbart

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

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**

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Baderommet er vurdert med bruken av dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0****Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.20 Våtrom: Baderom kjeller**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Baderommet er oppgradert i 2010.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

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?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sistene.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt

TG-0

Dokumentasjon

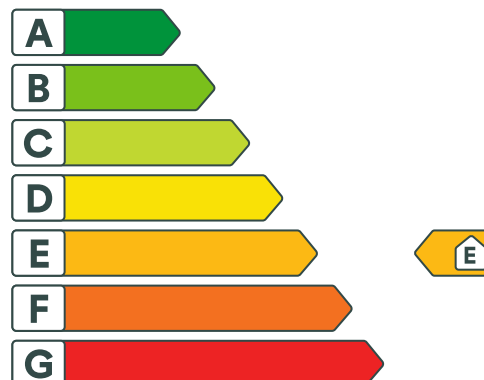
6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse Utleirvegen 35C, 7033 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 11.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-268830
Bygningskategori Småhus	Bygningnummer 182734748
Gårdsnummer 79	Bruksnummer 180
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1963	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 119,0 m²	Oppvarmet bruksareal 119,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
265,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
275,63 kWh/m²

Totalt levert pr. år
32 801 kWh



Stempel kr. 465,-

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.Undertegnede Borettslaget Steindalsflata I A/L

ved avviklingsstyret

født

(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Endre Bertil Hjertholmadr. Utleirvegen 35 C

født

(Datum og årstall)

min/vår eiendom Utleirvegen 35 Cg.nr. 79 br.nr. 180 av skyld mk. Trondheim herred¹⁾

ideell andel av fellesarealet, gnr.79 bnr.8, Trondheim

matr.nr. i)for en kjøpesum stor kr. 45.000.-.

som er avgjort på omforenet måte.

Norges tekniske høgskole/SINTEF skal ha forkjøpsrett ved salg eller ved overdragelse av denne eiendom. Høgskolen/SINTEF skal ha rett til å la medlemmer av den faste vitenskapelige stab, som tilhører høgskolemiljøet, tre inn i forkjøpsretten. Om valget står mellom flere, skal eieren (hjemmelhaveren) ha rett til selv å velge hvem han vil selge til.

Klausulen om forkjøpsrett er begrenset til 10 år fra tinglysningen av dette hjemmelsbrev.

Klausulen om forkjøpsrett gjelder ikke ved overdragelse til hustru eller arvinger i rett nedstigende linje (herunder går adoptivbarn, når disse er formelt adoptert etter loven).

Innehaveren av denne eiendom er pliktig til å være medlem av huseierlaget Steindalsflata I, og må akseptere de til enhver tid gjeldende vedtekter for laget samt gyldige generalforsamlingsvedtak.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

BYGNINGSBYGGERONTOR
24.11.1962

Idet. 605/22

Byggeommeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold

Sak nr. 605/22	Dato for innleggelse 28.11.1962
STRINDA BYGNINGSBYGGERONTOR	

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de tegninger som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 x 297).

Anmeldelsen sendes til bygningsevesenet.

Obs. Bygningsskontrollen innskjerper herved bestemmelsen om nabovarsel (se bygningssloven § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeommeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsel).
2. Byggeommeldelsen må være underskrevet av byggherre og anmelder.

Til Bygningsrådet i Strinda.

I medhold av bygningsslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. 3 h.nr. 79

PÅ Utlervegen, Stendaletta nr. 1

aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens besk.) *fl. etg.*

To stk. rekkehus a 5 leiligheter.

Stedl.

Trondheim den 26/9 1962

Byggherre: *Olav Lenes*
Byggherre: Byggherren O. Lenes A/S
(egenhändig underskrift.)
Adresse: Asta Hanstons vei nr 11
Trondheim

Anmelder: *Jarle Gyanster*
Anmelder: Jarle Gyanster,
arkitekt NHAL
Kongens gt 66
Trondheim

Ansvaretsavende: Byggherren O. Lenes A/S
Asta Hanstons vei nr. 11
Trondheim.

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningssloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse	5204,6	m ²
Eldre bebyggelses areal	---	m ²
Nye bygningers areal	446	m ²

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos bygningssjefen vedlegges byggeommeldelsen):

Forslag til reguleringsplan for del av Stendal, måll 1:1000, dat. 19/1-62 av arkitektens smal Erik Isngdalen, Mic Stabel og Jarle Gyanster.
Planer, snitt og fasader i måll 1:50, blad 1-6 av arkitekt NHAL Jarle Gyanster.

Ansvarlig: Jarle Gyanster

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamente-
ring:
(Se dept. forskrifter kap. 2-4)

Normal bra bygge grunn.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vannforsel:

Tilnyttede kommunens vann og kloaknett

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

Se situasjonsplan.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):

Se situasjonsplan.

Dept. forskrifter
kap. 39. Tiltaksrom.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeider-
veruloven skal vedlegges)

§ § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Se situasjonsplan

§ 63. Helsefarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29, 35-37.)

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, holdakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

Se tegninger

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Se situasjonsplan.

§ § 80 og 81. Grunnmur (materialer og utførelse, isolasjon):

(Forsk. kap. 9)

20 cm. betong isolert med 7 cm treullsementplater.

§ § 104 og 105. Vegger (materialer og konstruksjon, isolasjon):

(Forsk. kap. 5)

**4" bindingsverk med to lag panel og 10 cm mineralullisolasjon.
Skillevegger mellom leilighetene av 18 cm betong.**

Forsk. kapt. 25, 26 Etasjeskillere (materialer, konstruksjon, isolasjon):

**Trebjelkeleg og tre i himlinger og golv og
mineralullisolasjon.**

§ 86. Takteking:

(Se dept. forskrifter kap. 22.)

RUG krum teglstein.

§ § 89-93.

Innvendige trappers brodde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kap. 21 og 23, § 1-6 og kap. 24, § 3, punkt 1.)

§ § 101 og 107.

Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:

(Se dept. forskrifter kap. 17-20.)

Se tegninger.

§ § 104-106.

Etasjehyde, rommenes gulvflate og lysareal:

Se tegninger.

§ 108.

Rom for vask og tørring av kler. Rom for kler, matvarer og brensel:

Se tegninger.

§ 109.

Kloetter:

Ett på bud og plans for ett i kjeller.

§ 148.

Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

G.nr.

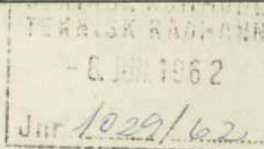
B.nr.

Fremlagt den

Sak nr.

28.5.62.

62/407.



-- --
- Byggeomelding fra Or Lenes AS på -
2 stk. rekkehus å 5 leiligheter på Stendalsflaten.

-
Vedtaks:

-- --
Ad. situasjonskartet.

Før tomten er byggeklar må eieren ha formannskapets dispensasjon fra bygningslovens § 48-1 og avgi tinglyst erklæring vedr. gateopparbeidelse som bestemt av bygningsrådet. Dispensasjon anbefales under henvisning til kommuneingeniørens påtegning av 28/5-62. Rett til å bruke den private vegen frem til tomta må være sikret i skjøte eller ved tinglyst erklæring.
Opparbeidelsen inne på tomta er privat sak.

-- --
Ad. byggeomeldingen:

Huset tilfates plassert som vist på situasjonskartet. Planeringen må foretas slik at det blir min. 30 cm mellom treverk og terreng. Det må sørges for effektiv lufting over isolasjon i skråtsket i 2. etasje. Røsklep må ikke ha større lengde enn $1\frac{1}{2}$ x bredden. Tak over søppelplass må gis brannhærdig kledding av minst klasse B-30, og dør inn til kjeller må være branndør 30. Byggetillatelse er betinget av sirkulærets avsnitt A, punkt 17. Byggherren må dessuten rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B, samt C, punkt 20.

Sendes teknisk rådmann til uttalelse og videre ekspedisjon til Strinda formannskap idet en viser til ovenstående utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll for møtet den 28.5.62.

Strinda bygningsseksjon, den 7. juni 1962.

Arnulv Elsås
Arnulv Elsås.

Per Erlien
Per Erlien.

N.B.
Situasjonskartet er innlevert teknisk rådmanns kontor av byggherren.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Holtermannsv. 1 - Tlf. 32 000

Bygn.rådets j.nr. 1025/73

G.nr. 79

Br.nr. 8

Bygningsrådets møte

Matr.nr. Steindalsflata I

den 8.8.-73

Sak nr. 73/1311

Protokollutskrift:

Brev av 4.6.1973 fra borettslaget Steindalsflata I hvori meddeles at borettslaget oppløses etter vedtak 28.2.-73 i generalforsamling, idet hver andelseier (ialt 10) tildeles sin egen leilighet, samt de tilhørende arealer som befinner seg mellom og innenfor de oppsatte skillegjerder på begge sider av leilighetene. I tillegg gies hver andelseier en ideell tiendepart av de øvrige eiendeler.

Brevet er oversendt bygningskontrollen fra Trondheim oppmålingsvesen under 13.6.1973 for videre behandling.

Vedtak:

Steindalsflata I, g.nr. 79, br.nr. 8 godkjennes delt på 10 eiere med matrikelnummer ved søknad av 21.5.-73:

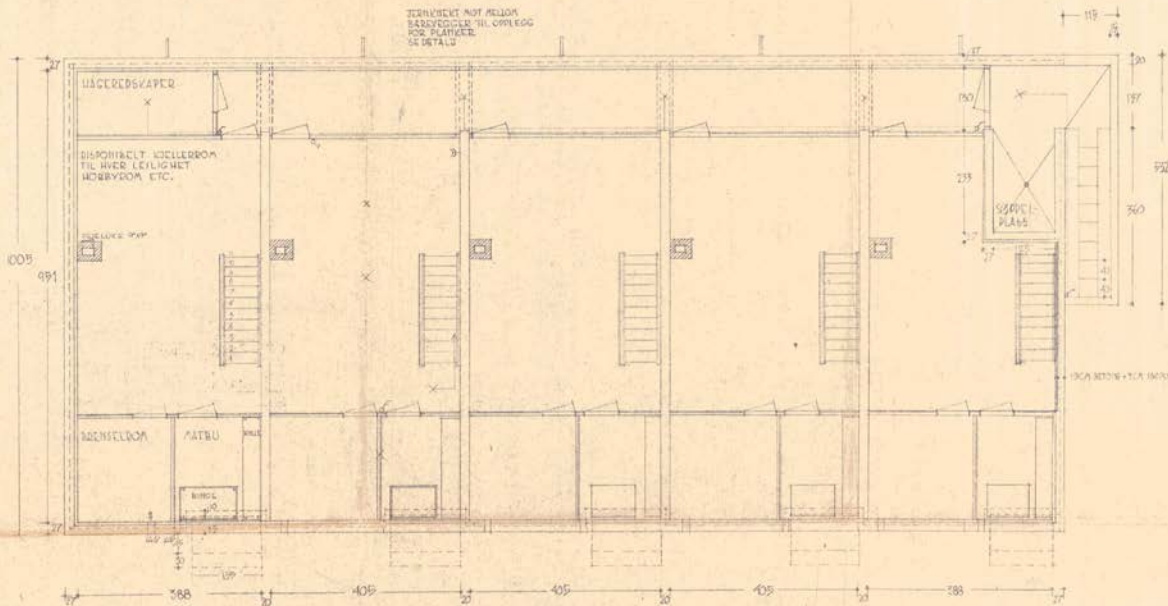
1. Utleirveien 33^A, eier Karin Evant, areal 85,6 m² i ideell tiendepart på 428,6 m².
2. Utleirveien 33^B, eier Peter Hughes, areal 84,6 m² og 428,6 m².
3. Utleirveien 33^C, eier Svein Iversen, areal 84,6 m² og 428,6 m².
4. Utleirveien 33^D, eier Finn Fluge, areal 84,6 m² og 428,6 m².
5. Utleirveien 33^E, eier Harald Michalsen, areal 85,6 m² og 428,6 m².
6. Utleirveien 35^A, eier Olav Kjørland, areal 85,6 m² og 428,6 m².
7. Utleirveien 35^B, eier Einar Broch, areal 84,6 m² og 428,6 m².
8. Utleirveien 35^C, eier Endre B. Hjertholm, areal 84,6 m² og 428,6 m².
9. Utleirveien 35^D, eier Ole Hestvik, areal 84,6 m² og 428,6 m².
10. Utleirveien 35^E, eier Viggo Mohr, areal 85,6 m² og 428,6 m².

På de nye eiendommer skal tinglyses bestemmelse om bruk og vedlikehold av den felles skillevegg og om mulige felles tekniske anlegg.

Likeledes bestemmelse om bruk og vedlikehold av skillegjerder og felles adkomster.

Byggnadsmodell den 15/1-62
 Nærvarende planer og skisseplaner
 STRANDA BYGNINGSVÆSEN

TEKNISET AV HELLER
 BAKVOLDER TIL OPPLEGG
 FOR PLATTEER
 SE DETALJ



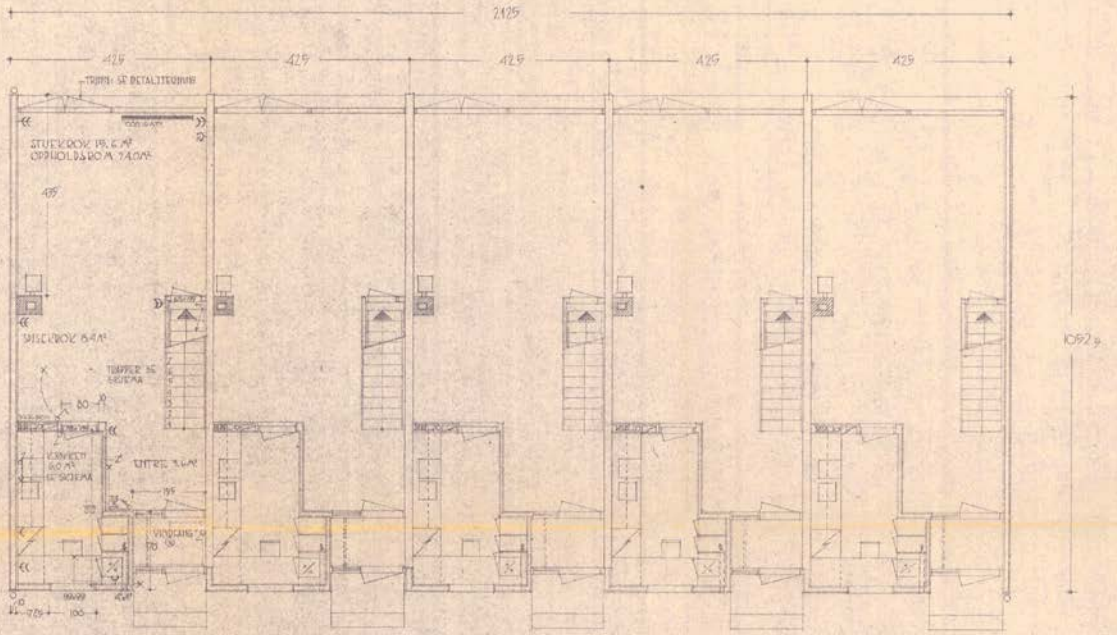
Sak nr.	Behandlet
G20407	28. MAJ 1962
STRANDA BYGNINGSRÅD	

STRANDA
 BYGNINGSRÅD
 24. JUNI 1962
 Ark. 605/62

REKKEHUS PÅ STENDAL PLAN KJELLER MÅL 1:90
 38

TRONDHEIM 2.4.62
 JARL OYASATER ARKITEKT ANS

1/38



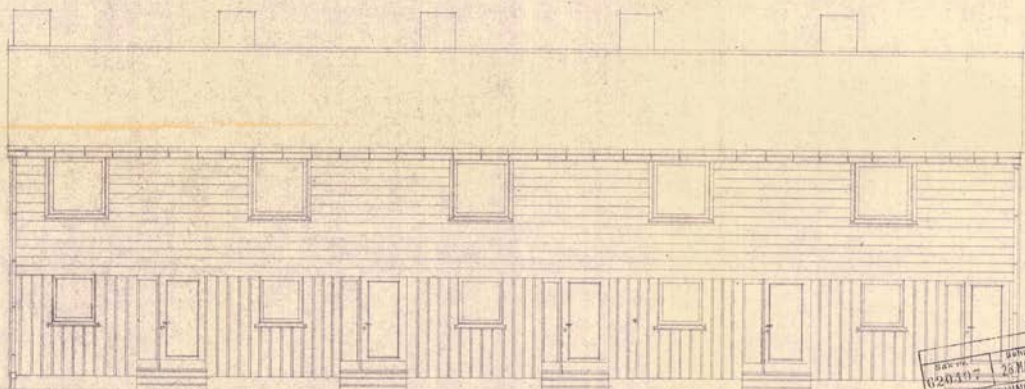
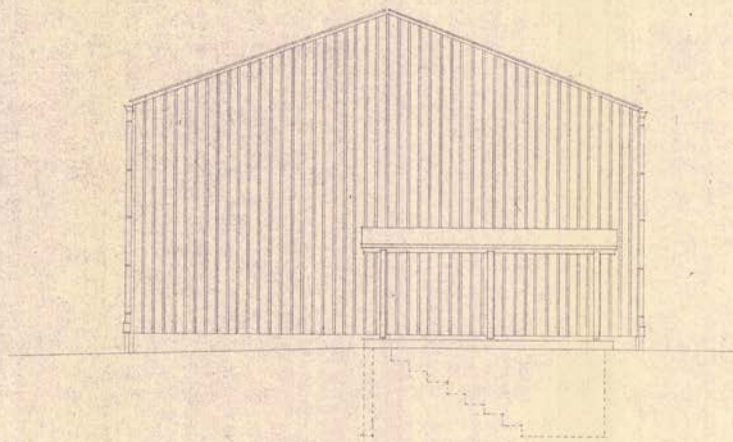
Saks. nr.	Behandlet
624407	26 MAJ 1962
STRINDA 5. TINGSKED	
BOM. - DE. KLITOR	
24.11.1952	
605 / 22	
Ar.	

10.5. 1952

REKKEHUS PÅ STENDAL

PLAN I ETASJE MÅL 1:50
39

TRONDHEIA 3.4.62
JARLE ØYASÅTER ARKITEKT MÅL 2

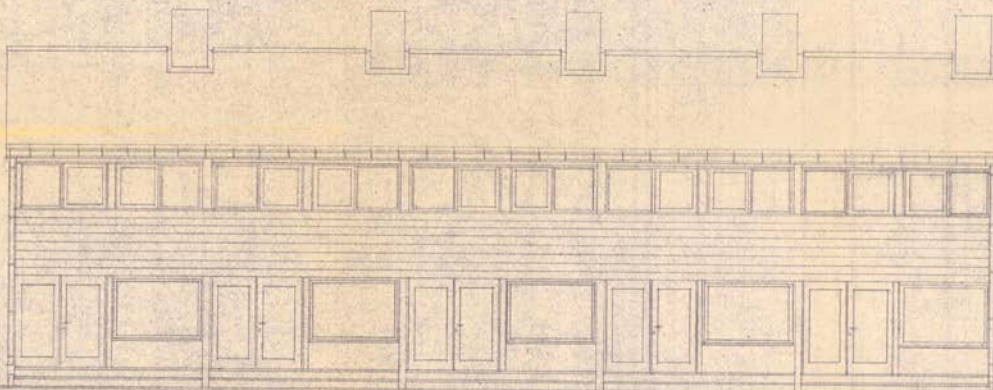
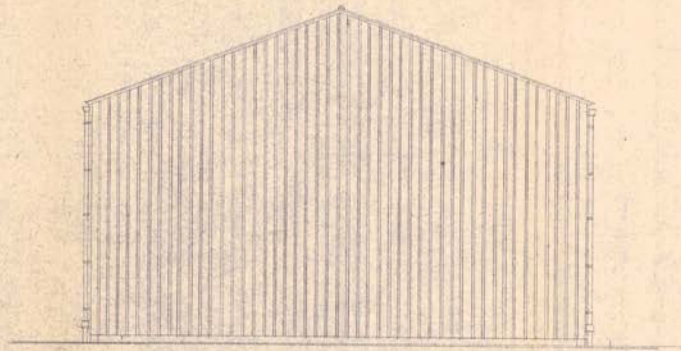


REKKEHUS DA STENDAL FASADER MÅL 1:50

TRONDHEIM 44
JARLE ØYABÆTER ARKITEKT MÅL 08

STENDEL
BYGGERI
KONTOR
11.11.1962
020117 26.11.1962
STRANDA BYGNINGSRÅD

5



REKKEHUS PÅ STENDAL FASADER MÅL 1:50

TROMSØIA 4.4.62 STRIKL. BEGYNINGSRÅD
JARLE ØYASETER ARKITEKT ANS.

STEDNA
BYGGESAKNUMMER
2-11/1962
BYGGESAKNUMMER
45
BYGGESAKNUMMER
45
BYGGESAKNUMMER
45

6

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 1076

J.nr. 605/62

Til helserådets formann:

Byggested: Stendalsflata 1 g.nr.: 3 b.nr.: 79

Byggherre: Byggmester O. Lenes A/S

Byggearbeidets art: 2. stk. rekkehus a 5 leiligheter

I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

Strinda helseråds jnr:

Tilbakesendes bygningssjefen.

I orden

Strinda helseråd, den 2/7 - 63.

Kjeld Lenes

4. februar 63.

605/62.

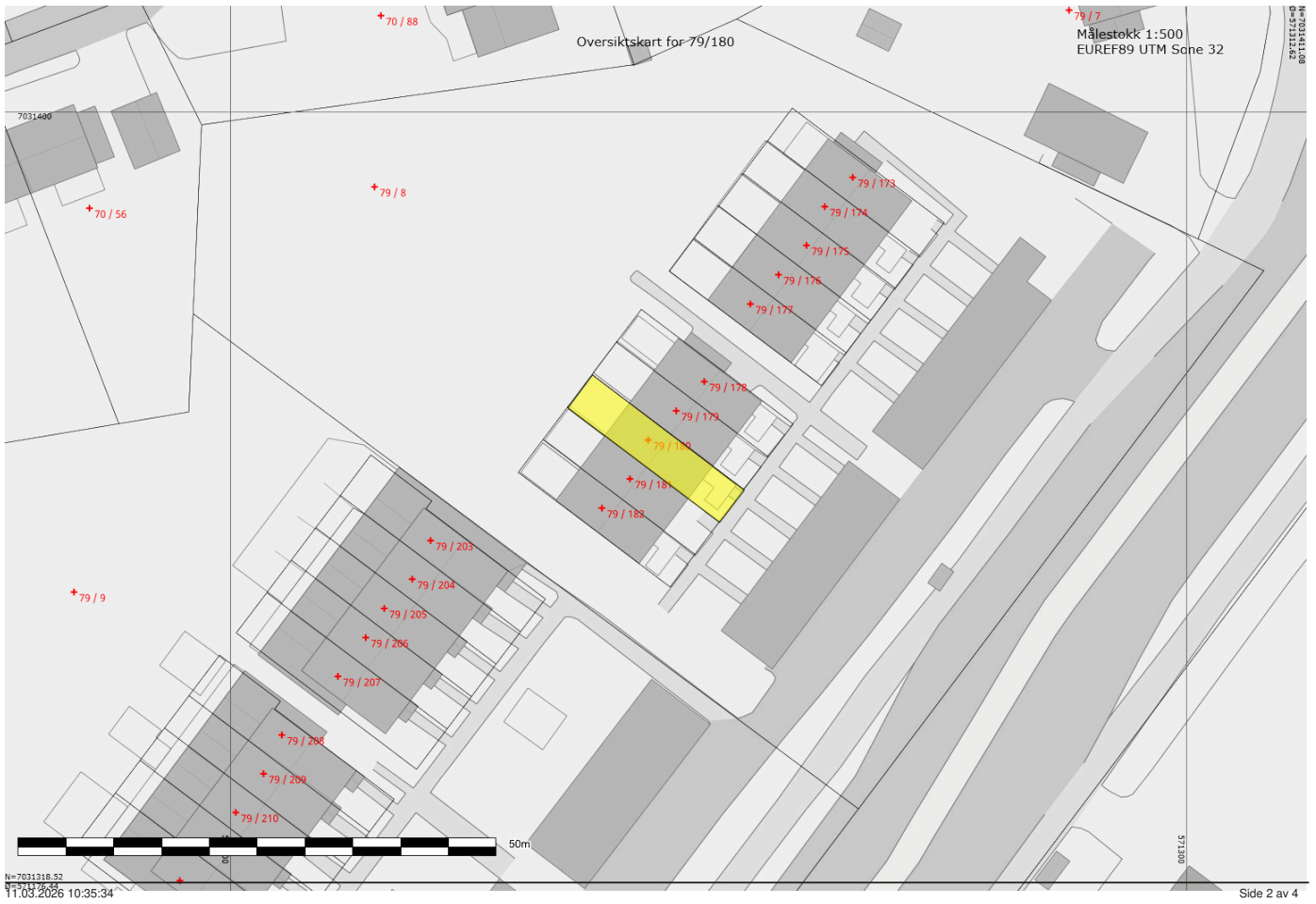
HS/IM.

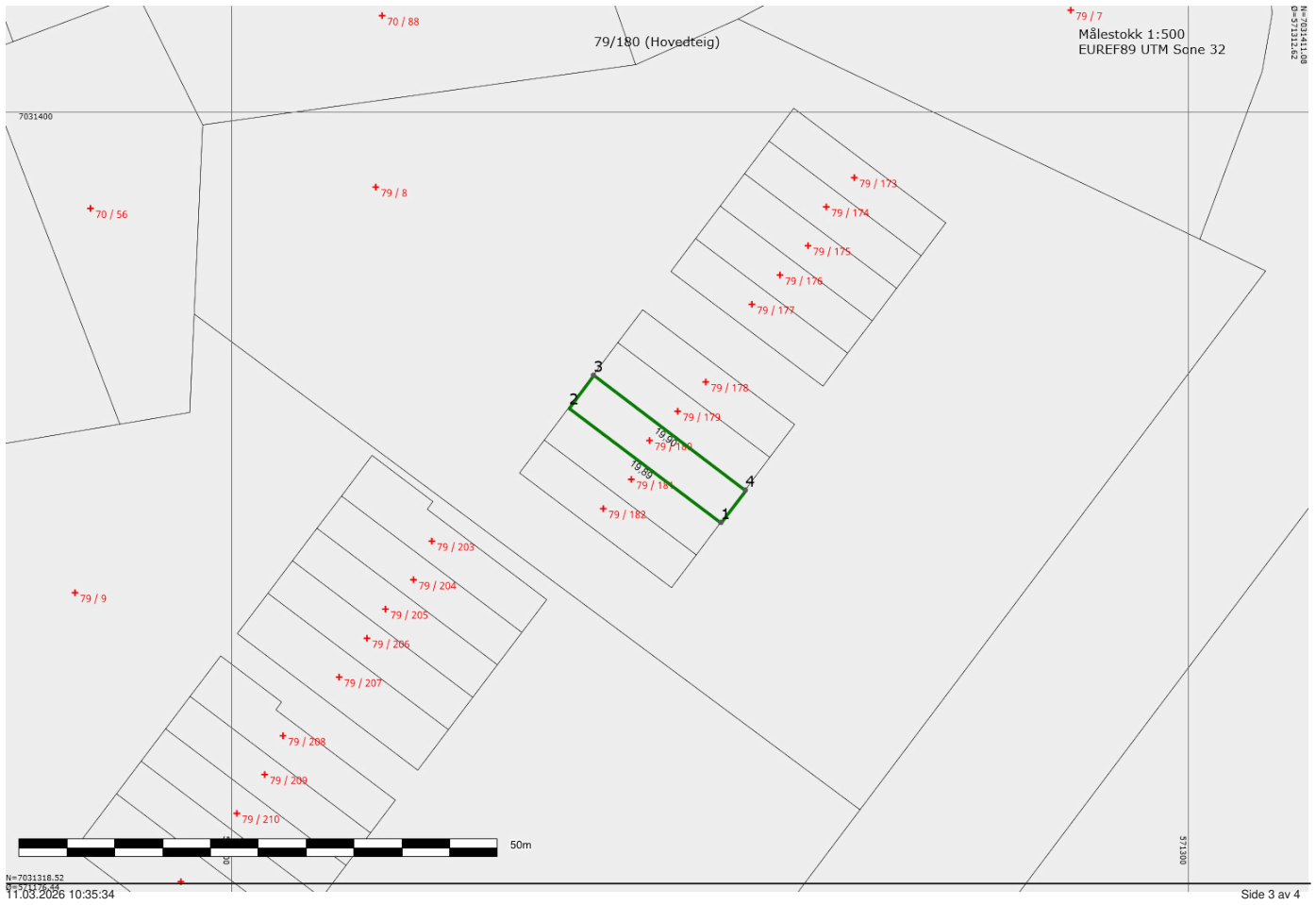
SINTEF,
N.T.H.,
H e r.

Vedr: Stendalsflata I.

Rekkehusene er i orden og tillatt tatt i bruk.
Bruksattest vil bli tilsendt senere.

Harald Stjern.
bygningskontrollør.







Trondheim

Kommuneplanens arealdel

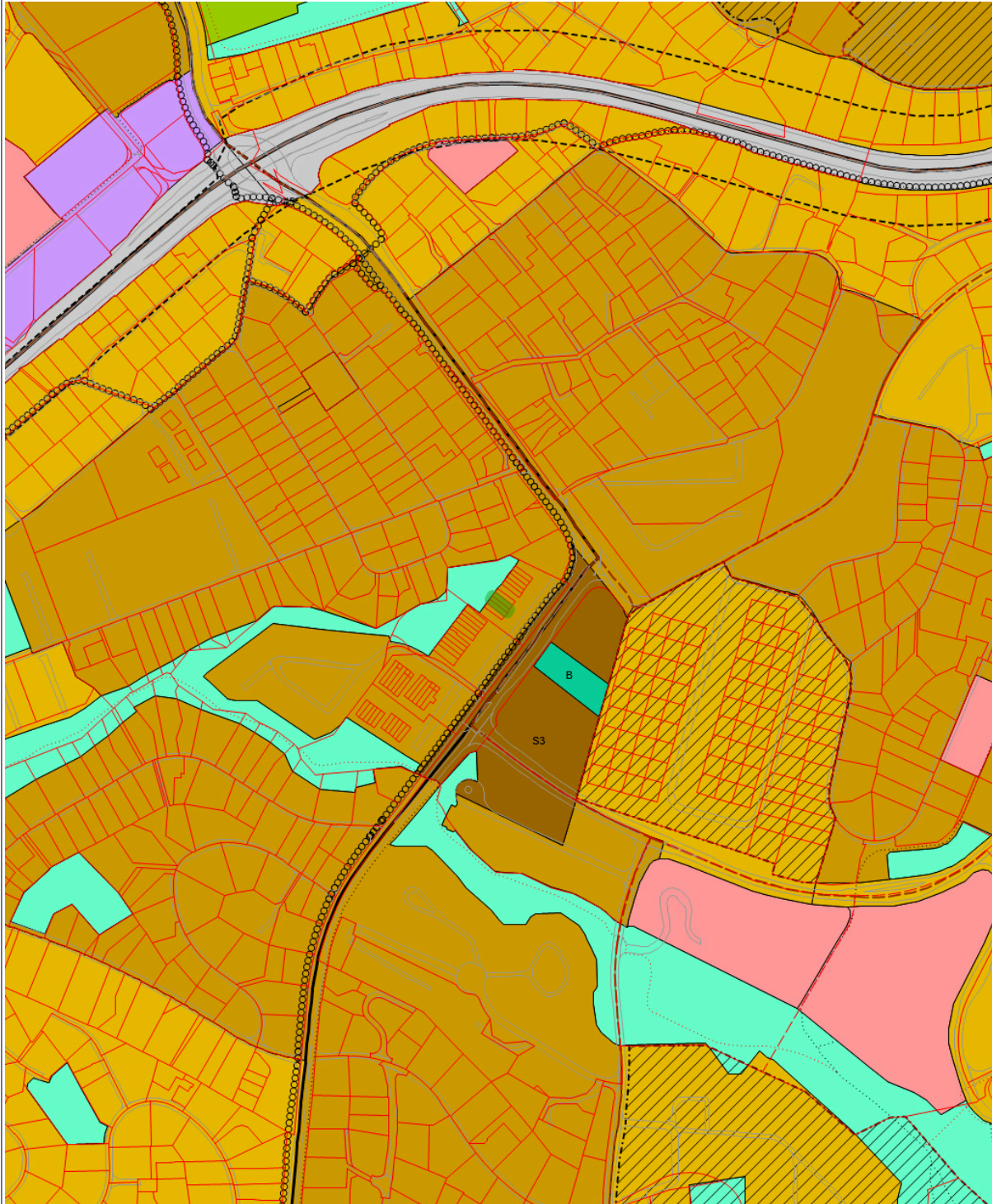
Eiendom: Gnr: 79 Bnr: 180 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Utleirvegen 35C
7033 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Veg	 Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6	 Hensyn bevaring kulturmiljø
 Turveg / turdrag	 Framtidig turveg / turdrag	 Kollektivtrase
 Fjernveg	 Hovedveg	 Hovedveg bru
 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 1	 Byggesone 2
 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsbebyggelse
 Idrettsanlegg	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	 Blå/grønnstruktur
 Framtidig blå/grønnstruktur		



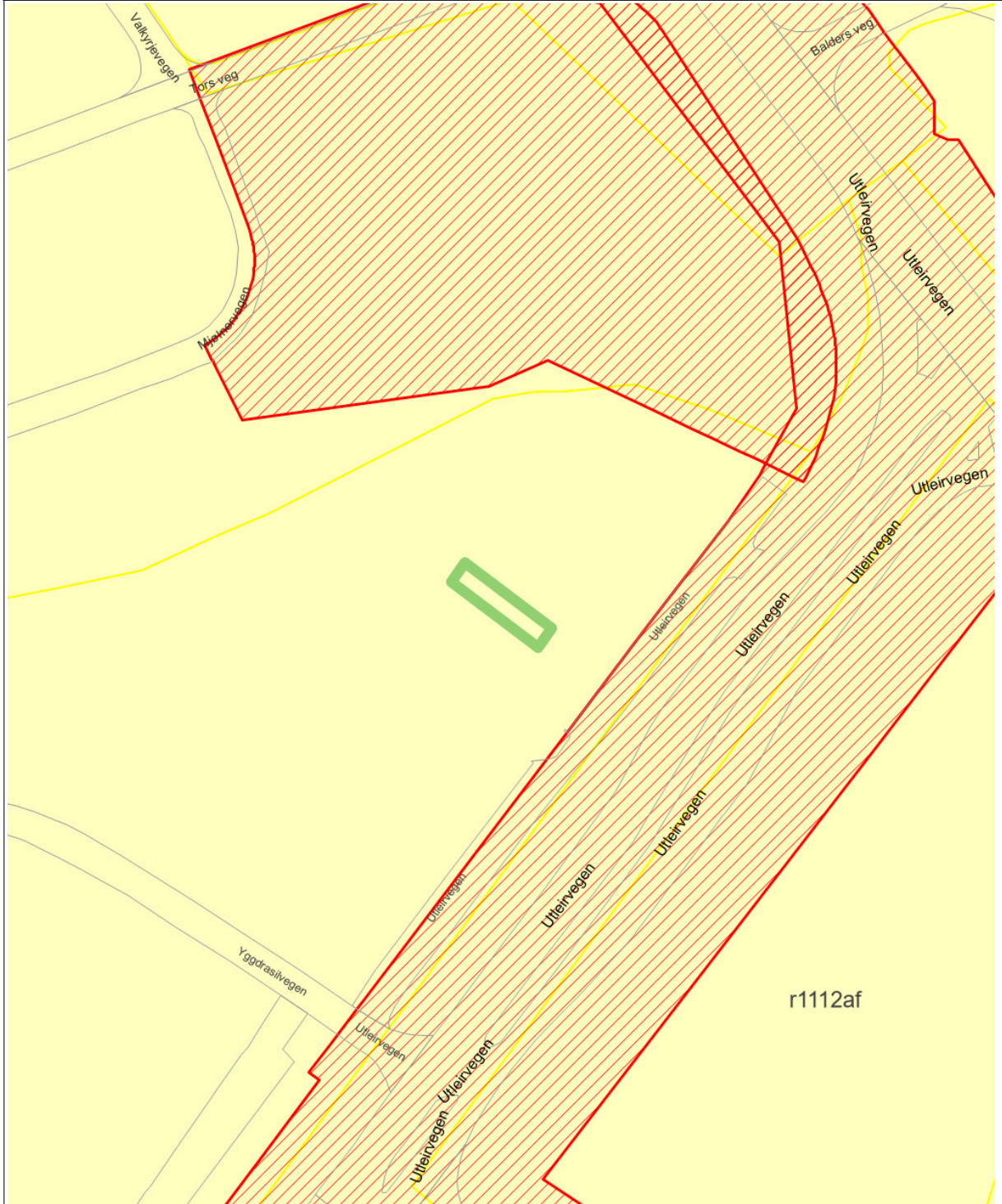
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 180	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Utleirvegen 35C 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



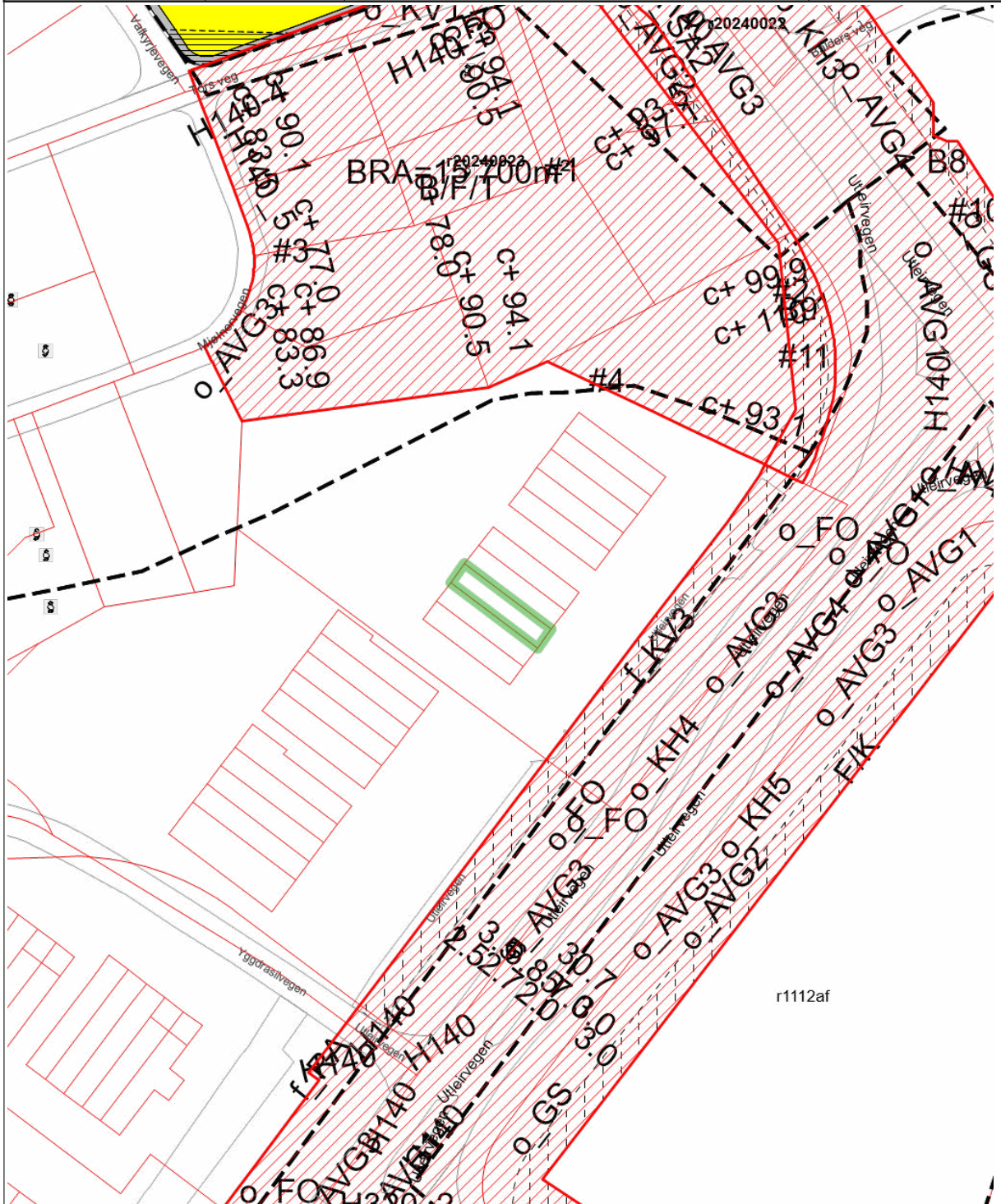
Trondheim

Reguleringsplaner
















Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 180	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Utleirvegen 35C 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

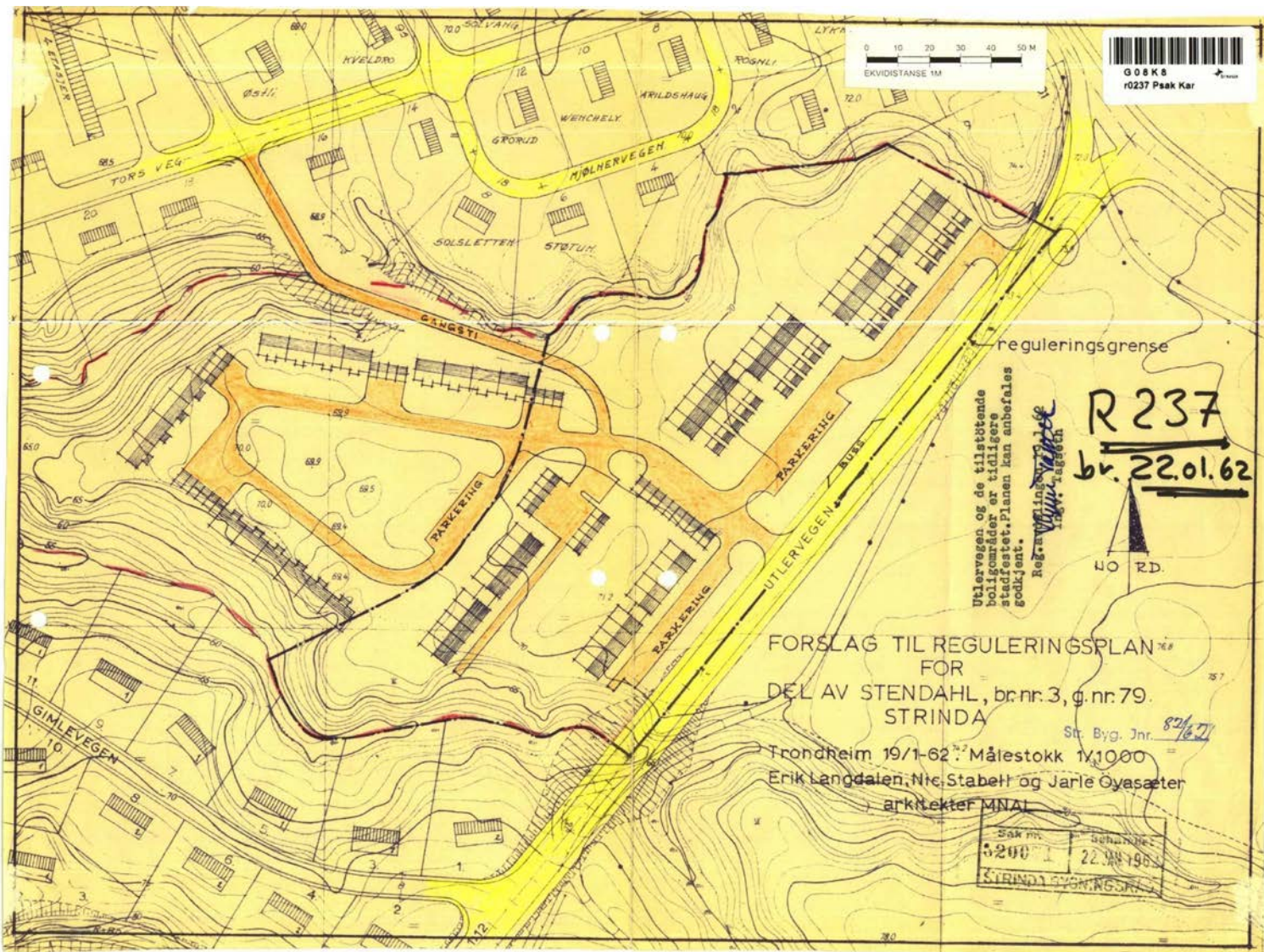


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Veg	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Midlertidig bygge- og anleggsområde
 Plan dispensasjon punkt	 RpFormålGrense	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpSikringGrense	 Frisiktsone ved veg
 Bolig	 Gang-/sykkelveg	 Flomfare
 Andre sikringssoner		



Håndbok for Huseierlaget Stendalsflaten 1

REVIDERT PR. April 2026

Utkast av 3.5 1995

Styret

Innholdsliste :

Kapittel 1 Stendalsflaten 1

- 1.1 Kort historikk
- 1.2 Beboere
- 1.3 Kart over området

Kapittel 2 Organisering

- 2.1 Vedtekter
- 2.2 Styret
- 2.3 Styrets mappe
- 2.4 Generalforsamling

Kapittel 3 Faste rutiner

- 3.1 Husleie
- 3.2 Generelle ordensregler
- 3.2 Plenklipping

Kapittel 4 Dugnader

- 4.1 Generelle dugnadsregler

Kapittel 5 Praktiske opplysninger

- 5.1 Håndverkere
- 5.2 Kontor og tjenester for oss i Stendalsflaten 1
- 5.3 Kabel TV
- 5.4 Carport
- 5.5 Vannuttak
- 5.6 Maling
- 5.7 Sosiale begivenheter

Kapittel 1 Huseierlaget Stendalsflaten 1

1.1 Kort historie.

Husene ble bygget i 1963 og 1964 og de første obligasjoner er utstedt 24.06.1964. De første årene hadde den faste vitenskapelige stab ved NTH/SINTEF forkjøpsrett. Leilighetene ble fristilt i 1982. Nye vann og kloakkledninger ble innlagt av henholdsvis Kjell Øien 23.03.1982 og Harald Værnes 10.07.1982.

Vannledning ble lagt inn ny også i 1987 i forbindelse med utvidelse av Utleirveien nr.37 og nr. 39 (Rødhusa). Den gamle vannledningen går vestover fra flaggstanga over lekeplassen til Mjølnerveien. Den nye går fra Yggdrasilveien nr.39 gjennom nr. 39 og 37 til våre hus (nr. 35 og nr. 33). Kartene under 1.3 viser en oversikt over området. Vann og avløpsledninger er avmerket på det første kartet. Husene ble malt sommeren 1990 og man endret da farge fra gult til grått. Heller og plen mellom hus og carport ble anlagt ca år 2000. I 2006 ble husene malt på nytt. Tak ble skiftet i 2010. Gavlvegger ble også skiftet ca 2010. Det ble lagt asfalt utenfor carporter ca 2013. Samtidig med asfaltarbeidet ble det også anlagt nye drenerør og fundament til nye søppelkontainere. Utvendig panel langsider ble skiftet i 2017. Ny strømtilførsel til carport byttet 2017.

1.2 Beboere i Huseierlaget Stendalsflaten 1 pr 16.10.2018

- 33 A Sissel Wedervang Mathisen
- 33 B Secilie Kui
- 33 C Øystein Fossum Strømme
Marit Elise Fossum Strømme
+ barn
- 33 D Eva E. Nyvold
- 33 E Jan Torgeir Groven
Marianne Hammer
Marthe, Ola Mathias

- 35 A Bente Bolstad
Fredrik, Ola Helbæk
- 35 B Liv Megan Rovelstad
- 35 C Ole Nicolaisen
Mari Keiko Tømmerdal
- 35 D Hestvik
- 35 E Bjørn Håkon Elnan
Astrid Storøy



Kart levert av:
Norge i Bilder
Kartverket



Kapittel 2 Vedtekter

2.1 Vedtekter

Vedtatt på generalforsamling 12 mai 1976

Endret 29 april 1977

Endret 16 mars 1978

Endret 18 april 1979

Endret 19 april 1982

Endret 29 april 1986

Endret 24 april 2019 (Oppdatert med grunnboksnummer)

Endret 09 april 2026 (Oppdatert med nytt kontonummer og nye beboere)

FORMÅL- MEDLEMSKAP- ANSVAR

§1 Huseierlaget Stendalsflata 1 er et huseierlag hvis medlemmer er pliktig for alle innehavere av hus i Utleirveien 33/35. Huseierlaget Steindalsflata 1 har grunnboksnummer 5001-79/8.

Det pliktige har hjemmel i den kontrakt som er opprettet mellom selgeren, borettslaget Stendalsflaten 1 og i den enkelte huseier, og gjelder både førstegangseier og senere erververe. Lagets formål er å ivareta felles eiendom og felles interesser i rekkehusområde, som omfatter 10 hus (leiligheter).

Ved førstegangs inntredelser i medlemskapet betales kr 100 for andelsbrev. Ved overtagelse til ny erverver medfølger andelsbrevet det enkelte hus (leilighet) med rettigheter og forpliktelser.

§2 Huseierlaget Stendalsflata 1 består av de som til enhver tid er eier av et av de 10 hus. Medlemskapet gir rettigheter i form av like store eierandel i fellesarealet, og plikter i henhold til nedenfor nevnte reguleringer. Medlemskapet er knyttet til eierforholdet, og hverken det eller den ideelle andel av felles eiendom kan avhendes separat, men bare i forbindelse med salg av huset.

§3 Medlemsinnskuddets størrelse fastsettes for hvert år, ved vedtak i generalforsamling. (Årsmøte)

Underskudd på driften i forhold til inntømster det enkelte år, dekkes av medlemmene med like store parter. Eventuelt overskudd overføres til neste års regnskap.

Medlemmene hefter ikke personlig for utgifter som faller utenfor en naturlig drifts disponering, og i alle tilfelle ikke for mer enn det dobbelte av hvert års fastsatte medlemsinnskudd.

Pådras større omkostninger, må særskilt vedtak av generalforsamlingen (årsmøte) være fattet før arbeidet igangsettes.

ORGANISASJON

§4 Lagets øverste myndighet er generalforsamlingen (årsmøtet). Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen 1 mai. Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes etter

beslutning av lagets styre, ellers hvis 3 av medlemmene krever det for behandling av spesielle forhold.

Slike krav skal sendes skriftlig til styret, som snarest plikter å innkalle til møte.

Hvert medlem, eller den han gir fullmakt, har en stemme. Innkallingen til ordinær generalforsamling skjer med 8 dagers skriftlig varsel til hvert medlem. Med innkallingen skal medfølge saksdokumentene. For ekstraordinær generalforsamling gjelder varselfrist på minst 3 dager.

På den ordinære generalforsamlingen behandles styrets med årsberetning, avsluttet regnskap med revisjonsmelding, driftsplan og budsjettforslag for kommende år, medlemsinnskuddet størrelse, vedta regler for medlemmenes arbeidsinnsats kontra pengeytelser i.h.t. paragraf 7 fjerde ledd og behandle innkomne forslag (saker).

Det skal føres forhandlingsprotokoll, og hvis generalforsamlingen ikke bestemmer noe annet, ledes møtet av styrets formann. Videre skal det foretas valg av styremedlemmer og revisor. Ved behandling av styrets fremlagte regnskap har styrets medlemmer ikke stemmerett. Med unntak som nevnt i paragraf 10, avgjøres sakene med alminnelig flertall. I tilfelle stemmelikhet benyttes loddtrekning. Et lovlig innkalt møte er beslutningsdyktig når minst 7 medlemmer deltar.

§5 Laget ledes av et styre på 4 medlemmer (Formann, og 3 styremedlemmer).

Styremedlemmene går på turnus.

Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år, dog slik at minst to medlemmene av det gamle styret fortsetter i det nye.

For at styret skal kunne treffe gyldige vedtak må det være fulltallig. Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter laget. Styret kan gi prokura.

UTNYTTELSE OG DRIFT AV FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

§6 Ferdselen på og over fellesarealer reguleres på den måte som er mest hensiktsmessig, og som tilgodeser fellesskapets interesser på beste måte, dog således at alle medlemmer til enhver tid skal ha uhindret adkomst til sine respektive eiendom (hus) med mindre ekstraordinære forhold inntreffer, for eksempel gravningsarbeider. I så fall pliktes ulempe redusert mest mulig til fordel for den enkelte skadelidende.

Det skal ikke plasseres gjenstander i veger eller annet fellesareal som er til hinder for den vanlige ferdsel, eller til sjenanse for områdets utseende.

Medlemmene kan pålegges arbeidsinnsats (dugnad) etter vedtak i generalforsamlingen. Et medlem må eventuelt selv sørge for å skaffe folk som kan gjøre arbeidet.

Inn under fellesarealet ligger også vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger fra tilknytning til det kommunale ledningsnett og fram til de enkelte inntak i husene.

INNSKRENKINGER PÅ EGEN EIENDOM

§7 Mellom naboer i rekkehusene skal felles vegg i grenselinje være uten åpning fra fundament til tak, og den skal være utført og lydisolert i samsvar med de krav

byggningsmyndighetene fastsetter. Felles vegg samt andre felles tekniske anlegg, så som rørledninger m.v., skal betraktes som felles eiendom som de aktuelle eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap. Partene har likeverdig rett til bruk av slike felles anlegg.

I tilfelle fremtidige vedlikeholdsarbeider vedrørende fellesanlegg medfører at skader forvoldes for den ene eller flere parter, skal disse utbedres, og omkostninger dekkes med en like stor andel av samtlige interesserte som arbeidet den enkelte berører.

Hvert rekkehus må utvendig behandles som en enhet. Hver av eierne er overfor de øvrige pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra de øvrige eiere. I tilfelle brann skal den enkelte eier overfor de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen to år. Gjennomføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av huseierlaget. Husene (leilighetene) skal til enhver tid være forsikret mot brann og andre skader (kombinert forsikring). Ellers legges bestemmelsene i "lov om rettshøve mellom grannar" av 16.06.1961 med eventuelle fremtidige endringer til grunn, med forbehold ifølge lagets vedtekter.

GENERELLE BESTEMMELSER

§8 Et medlem som ikke overholder vedtektene eller de forbud og /eller påbud som er gitt av kompetent myndighet, kan pålegges en løpende dagmulkt, bestemt ved vedtak i generalforsamling, for den tid som går inntil forholdene blir rettet. Tvangsmulkten kan inndrives etter vanlige rettsregler.

§9 Bestemmelsene som gis må ikke stå i strid med den i §1 nevnte kontrakt. For øvrig legges reglene i "lov om sammeie" av 18.06.1965 til grunn så langt de passer.

§10 Endring av vedtekten kan bare skje etter vedtak av generalforsamlingen med minst 7 stemmer. Eventuelle endringer må ikke stå i strid med vedtektenes prinsipper (grunnsyn), slik disse er uttrykt i de enkelte paragrafer.

2.2 Styret

§5 i vedtektene sier at styret skal bestå av 4 medlemmer. Styret fungerer i dag med formann, og 3 styremedlemmer. Styrets formann blir valgt på generalforsamlingen.

Formann: Lede styremøter og årsmøte
Innkalle til styremøter

2.3 Styrets mappe

Denne mappen inneholder viktige og nyttige dokument for beboerne i huseierlaget, og kan brukes til oppslag.

2.4 Generalforsamling

Generalforsamling avholdes en gang pr. år fortrinnsvis etter påske, og avsluttes med sosialt samvær.

Kapittel 3 Faste rutiner.

3.1 Husleie

Husleien betales hver måned til Huseierlaget Stendalsflata 1 til konto 4214.28.97533
Pr.dags dato er dette beløpet på kroner 1500,-

3.2 Ordensregler

Søppeltømming reguleres av Trondheim Renholdsverk (se Renholdsverkets liste over tømming, tilsendt hver enkelt husstand). Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket er forsvarlig lukket.

I tillegg må hver enkelt husstand påse at ingen biler hindrer eller står slik at det ikke blir tømt. I Hvis biler står i veien blir det ingen tømming og de tar bilde og hvis huseierlaget ønsker ekstra tømming blir vi belastet med kr 1500,-

Dette må den/ de som har parkert som forhindrer tømming betale.

Motorvarmere

Må bare brukes i forbindelse med med koblingsur. Det elektriske anlegget carportene har ikke kapasitet for kupevarmere.

Portene i carportene må holdes i orden slik at de kan lukkes. Husk veien er farlig for små barn.

Snømåking/ Strøing

Dette er felles ansvar.

Klessnor

Felles bruk. Det er stativ på nordsiden av nr.33 og på sørsiden av nr 35.

Flaggstang

Formannen oppbevarer flagget og har ansvar for flagging på de offentlige flaggdager.

Det er også muligheter for flagging ved barns bursdag. Dette må foreldrene selv varsle om.

Bærbusker

Bærbuskene er felles gode.

Redskap

Redskapene rengjøres og settes på plass i boden etter bruk. Mangler meldes styret.

Hunder og katter

Ta hensyn til naboene. Tenk på at det finnes mennesker som er allergiske eller redde for dyr.

Lufting av hunden må skje under oppsyn.

NB ! Har du hund eller katt har du et ekstra ansvar når sand skal skiftes i sandkassen.

Gode naboer

Be gjerne naboene om hjelp til å ta inn avis og post når du er bortreist. Dette hindrer uvedkommende i å observere at dere er bortreist og reduserer faren for innbrudd.

3.3 Plenklipping

Laget har gått til anskaffelse av en robotklipper som klipper mesteparten av gresset på fellesareal. Hver enhet er ansvarlig for sin egen plen mellom bolig og carport.

Kapittel 4 Dugnader

Ytre vedlikehold av hus og stell av eiendommen er felles ansvar. Ta et tak for å beholde det fine miljøet. Ikke vent på at "de andre" skal gjøre for deg. '

Det velges egen dugnadskomiteé for hvert år. Dugnadskomiteen gis av generalforsamlingen fullmakt til innkalling og gjennomføring av dugnader. Det oppfordres til at alle møter på dugnadene.

Kapittel 5 Praktiske opplysninger

5.1 Håndverkere og andre nyttige adresser og kontor.

En oversikt over håndverkere og andre som har utført arbeid og tjenester.

Type	navn	telefon
Elektriker	Hostad elektro	45007740 ?
Rørlegger	Kjell Øien	73821421
Gruskjøring	Ekle Sandtak	91164000 ?
Sandkassesand	Ekle Sandtak	91164000 ?
Strøsand		
Brøyting		
Blikkenslager	Mesterblikk	92833411
Låsesmed		?

5.2 Nyttige kontorer og tjenester for beboerne

Kommunen's vann og avløp's kontor ved Trondheim bydrift har telefonnummer 72546561 ? Og fax nr 72547018...?...?.....

Andre viktige telefonnummer i kommunen er

Plankontor: tlf 72546301...?.....
Sentralbord. tlf 72840000.....?.....
Helsekontor Nardo.tlf..... 72540360.....?

5.3 Kabel Tv

Det er fremført kabel tv til begge hus. Kabelkveil ligger på sørsiden av hvert hus og ved å ringe Telenor avider tlf 81533105, vil tilkobling kunne skje umiddelbart.

5.4 Carport

Lampene i carporten reguleres automatisk av dagslyset. Det er viktig at alle holder sine smekklåser i orden da det er små barn som kan forville seg ut i trafikken.

5.5 Vann

Det er vannuttak med slange på nordvesthjørnet av begge hus. Hver leilighet skal ha fått hver sin nøkkel til disse kranene.

Vannmåler med nr 1596581 står sør for utleirveien nr.39. Ved sørenden av nr 39 er det montert utvendig stoppekran. Denne gjelder Utleirveien 39, 37, 35, og 33 og er merket st. kr. Det er stoppekran til leilighetene i nr.35 e og 33 e. Krana i nr. 35 e stenger for alle i begge hus, mens krana i nr 33 e stenger bare for nr 33.

5.6 Maling

Husene er malt med
Vegg: S 3502 G Perfekt dekkbeis
Dører: S 7020-R80B Vindusmaling utomhus
Vinduer: 0502 Y Dør List Panel

5.7 Sosiale begivenheter

Det er flere sosiale begivenheter som forsøkes feires.
Under dugnad serveres mat og godt drikke etter dugnaden er ferdig.

5.8 Disponering av felles midler

Styret er i fellesskap ansvarlig for disponering av felles konto. Som hovedregel skal styreformann utføre den praktiske disponeringen av konto, inklusiv betaling av utgifter og refusjon av utlegg fra beboere. Styret har, i samsvar med vedtektenes paragraf 5, mulighet til å utnevne prokurist.

Styret skal tilgjengeliggjøre kontoutskrift til alle medlemmene løpende gjennom året, minst hvert kvartal. Styreformann eller kasserer skal i god tid før ordinær generalforsamling kontrollere innbetalt husleie og gjøre de som evt ikke er i rute oppmerksom på det.

Styret disponerer *opptil* 50% av et års husleie til faste utgifter og normal drift; eksempelvis innkjøp til dugnad, leie container, brøyting vinterstid, felles strøm, service av gressklippere, vedlikehold av lekeapparater og annet nødvendig vedlikehold. Styret skal veie beboernes ønske om sparing til større prosjekter opp mot behovet for vedlikehold og standardheving.

Styrets ramme på 50% er likevel begrenset av vedtektenes paragraf 3: *Pådras større omkostninger, må særskilt vedtak av generalforsamlingen (årsmøte) være fattet før arbeidet igangsettes.*

Styret 2019/2020 har også valgt følgende rammer:

Enkeltutgifter opptil 5000 kr: Styreleder eller 2 styremedlemmer i felleskap kan godkjenne utgifter (eks dugnadsutgifter eller nødvendig mindre vedlikehold)

Opptil 30000 kr: Styrevedtak med minst styreleder + 2 styremedlemmer tilstede



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Utleirvegen 35C
7033 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre