



aktiv.

Saglassvegen 15, 7054 RANHEIM

**Pen enebolig med stor hage og
garasje | Solrike uteplasser | 15
min til Midtbyen | Barnevennlig,
gangavstand til skole**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 470 000,-
Omkostn.: Kr 163 100,-
Total ink omk.: Kr 6 633 100,-
Selger: Per Erik Silderen
Hege Lise Rasmussen

Silderen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 143/167 kvm
Tomtstr.: 432.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 535
Oppdragsnr.: 1710250032

Velkommen til Saglassvegen 15!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Saglassvegen 15 på populære Vikåsen.

Dette er en innholdsrik og trivelig enebolig med romslig hage, solrike uteplasser og tilliggende garasje. Fra eiendommen er det kort gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole, og det er busstopp rett nedi veien. I tillegg er det umiddelbar nærhet til marka.

Verdt å merke seg:

- Velholdt enebolig i kjede
- Stor hage i usjenerte omgivelser
- Solrike uteplasser
- Garasje
- Fire romslige og fine soverom
- Eget wc-rom og vaskerom
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Lagringsplass i bl.a. garasje, innvendig bod og i kneloft
- Godt kollektivtilbud like ved
- Barnevennlig nabolag med kort vei til butikk, skole og barnehage
- Ca. 15 min til Midtbyen
- Nært flotte turområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	41
Plantegninger	46
Tilstandsrapport	49
Energiattest	72
Vedtekter	73
Regnskap	77
Byggetegninger	78
Midlertidig brukstillatelse	83
Reguleringskart	84
Reguleringsbestemmelser	86
Målebrev	89
Basiskart med stikkledninger og tiltak	91
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 167 m²

TBA: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Sokkeletasje:

BRA-i: 50 m² - Entré, gang/trapp, soverom, wc, bad, bod og vaskerom.

BRA-e: 24 m² - Garasje.

1. etasje:

BRA-i: 60 m² - Stue, kjøkken og soverom.

2. etasje:

BRA-i: 33 m² - Gang/trapp, 2 soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

Sokkeletasje:

16 m² - Terrasse.

1. etasje

47 m² - Veranda.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 47 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Integrert garasje blir målt/ avrundet til ca. 24 m² og medtatt som BRA-E.

Bod/ kott på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

432.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass og romslig hage. Det er trapp fra gårdsplassen og opp hagen, og her er det plen, trær og prydbusker. Hagen har rikelig med boltreplass for både liten og stor, og det er trapp opp til en stor, solrik terrasse.

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget rolig, familievennlig og veletablert boligområde på Vikåsen, i bydel Ranheim i Trondheim kommune. Bunnpris Vikåsen og Rema 1000 Ranheim er nærmeste dagligvarer.

På Ranheim er det legesenter, frisør, treningssenter og restauranter. Det er også få minutter med bil til Sirkus Shopping som har et variert utvalg av butikker, deriblant apotek, samt sushi-restaurant og tannhelsesenter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Vikåsen barneskole og Markaplassen ungdomsskole. Det er flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Malvik og Charlottenlund, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Bydelen har et aktivt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen ski, håndball, fotball og friidrett. I tillegg er det lekeplass i gaten.

Vikåsen skole har aktivitetshall og balløkke, og det er forholdsvis kort vei til Ranheim Friidrettshall fra 2010 med nærliggende fotballanlegg. I tillegg er det umiddelbar nærhet til fantastisk natur med helårs tur- og friluftsområder. Tjønnsstuggu er et sosialt samlingspunkt i marka, og hytta ligger ved foten av Solemsvåtten - et populært turmål.

Rett over veien finner du en skjult perle for barna - en hemmelig eventyrskog hvor fantasien kan løpe fritt. I nærområdet og langs elven er det flere grillplasser, perfekt for hyggelige sammenkomster utendørs. I Nydammen holder en sjarmerende andefamilie til, som ofte kan observeres svømmende rolig på vannet.

Turen opp til Solemsvåtten belønnes med nydelig utsikt over Jonsvatnet, og mot deler av byen og fjorden. Estenstadmarka er et eldorado for friluftsmennesker. Her finnes et mylder av turstier, skiløyper og den koselige Estenstadhytta med servering i helgene.

Med nærhet til fjorden er det også gode bade- og fiskemuligheter. Ranheimsfjæra,

Tangen, Persberget, Hansbakkfjæra, Pettersenfjæra, Væresstranda og Væresholmen er alle populære badeplasser. Det er også gangavstand til Nydammen, som har badebrygge - perfekt for varme sommerdager. Videre er det kort vei til Stokkanbakken alpinanlegg som har et godt og rimelig alpintilbud med to heiser.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet består av buss og tog, og nærmeste bussholdeplass er Sagplassen som ligger ca. 100 meter unna. Det er ca. 3,5 km til Ranheim stasjon, og ca. 20 minutter med bil til Trondheim lufthavn Værnes.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Boligen er oppført i to etasjer over sokkel. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har sal/ pulttaksform, tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt flis på flis på bad og flis på linoleumsgulv på vaskerom. Lagt flis og satt inn do på eget dorom m/vask

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja. Ny membran på flis og flislagt oppå på bad, og membran på linoleum på gulv vaskerom og lagt flis på.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utvidet terrasse.

Innhold

ENTRÉ

Boligen har et trivelig, overbygd inngangsparti i sokkeletasjen, og her er det en adkomstterrasse på ca. 16 kvm som ble oppgradert i 2020. Entreen/hallen er lys og luftig. Vegger og tak har malt panel, og rommet har også et flott garderoberom med skyvedører og speilfronter. Garderoberommet har hyller og oppheng. Fra hallen er det trapp videre opp til første etasje, og det er muligheter for oppbevaring under trappen.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i eget rom med stilfull, takhøy innredning og moderne løsninger. Det ble utført oppgraderinger i 2009, samt i perioden 2014-2022. Rommet har malt tregulv, matchende veggflater og store vinduer. Det er også utgang til uteplass, noe som gjør det enkelt å ta med måltidene ut på fine dager. Uteplassen er en lun balkong på ca. 8 kvm med gode sol- og utsiktsforhold.

Kjøkkeninnredningen har grå, glatte fronter, laminert benkeplate og kompositt oppvaskkum. På veggene mellom benk og overskap er det lagt fliser, og det er spotlys under overskapene. Hvitevarene er integrerte og består av stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og to kjøleskap i benkehøyde. Over kokesonen er det ventilator.

STUE

Boligen har en romslig og innbydende stue i første etasje. Rommet har to soner, noe som gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og fra den ene sonen er det åpning inn mot kjøkkenet. Gulvet har enstavs parkett, veggene er malt i behagelige farger og store vinduer slipper inn godt med lys på dagtid. I det ene hjørnet av stuen er det bygd en stemningsfull peis med innsats.

Fra spisestuedelen er det utgang til en flott terrasse på ca. 39 kvm. Terrassen ble oppgradert i 2021 og har god plass til utemøbler, grill med mer. En stor markise skjærmer fint når solen er på sitt sterkeste. Det er levegg mot naboen, og det er også trappetrinn ned mot hagen rundt hele terrassen.

BAD/WC/VASKEROM

Boligen har bad, vaskerom og wc-rom, og alle ligger i sokkeletasjen. Vaskerommet ble pusset opp i 2024 og har fliser på gulvet, malte vegger, skyllekum, skyvedørsgarderobe og en praktisk arbeidsbenk. Wc-rommet har veggmontert toalett og en praktisk servantinnredning. Over servanten er det speil med belysning.

Badet ble sist oppgradert i 2022 og har mørke, store fliser på gulvet, lyse fliser på veggene, gulvvarme, dusjnise og et veggmontert toalett. Dusjnisen har regnfallsdusj, hånddusj og glassdører. Innredningen består av en heldekkende servant med mørke underskap, skuffer og matchende veggskap. Over servanten er det speil.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er fire fine soverom i boligen, to i loftetasjen, ett i første etasje og ett i sokkeletasjen. Alle rommene er store (fra 11-13,5 kvm), og det ene rommet i loftetasjen er i dag innredet som tv-stue. To av rommene har skyvedørsgarderobe med speilfronter, og boligen har også et stort, flott garderoberom med speilfronter i tilknytning til entreen. Ellers er det godt med lagringsplass i innvendige boder og kott, samt på garasjeloftet.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

DRENERING

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

Grunnet innkledd terrasse ble det ikke gjennomført en kontroll av terrengforhold på oversiden. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette til orientering.

Anbefalte tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For TG 0 eller 1 må dreneringen skiftes.

ROM UNDER TERRENG

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

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

Anbefalte tiltak: Jevnlig kontroll i underetasje anbefales.

VINDUER OG DØRER

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Kun normale bruksmessige slitasjer på vinduer. Balkongdør fra kjøkken har synlige bruksmessige slitasjer.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak: En utskifting av balkongdør ved kjøkkenet påregnelig i nær fremtid.

YTTERVEGGER

På husets værutsatte veggflater er kledningen noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt- og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det anmerkes også stedvis skader i nedre del på hjørnebord og dekkbord i forbindelse med vinduer. Dekkbord ved vinduer ligger tett på beslag, noe som kan føre til fuktopptrekk med redusert levetid på kledningen.

Utover dette fremstår utvendige fasader uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 1. TG 2 settes på stedvis fuktskader.

Anbefalte tiltak: Utskiftinger må påregnes på dekkbord og hjørnebord.

RENNER OG NEDLØP

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner og lekkasje i skjøter. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Anbefalte tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

TAKTEKKING

Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert. Det registreres synlige misfarginger på deler av undertaket, uten å måle skadelige verdier på befaringdagen. Det anmerkes synlig hull/åpning på undertaket i garasje og skader på en takstein på taket. TG 3. Levealder på slike taksteintekkede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekingen nådd en anelig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer. Halvparten av forventet brukstid er passert. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak: Tette åpning ved garasje og utskifting av skadet takstein.

TOALETTROM

Toalettrommet opplyses oppgradert rundt 2014. Ingen tegn på skader med behov for tiltak blir registrert. Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene.

Anbefalte tiltak: Waterguard som stenger vannet ved lekkasje anbefales etablert på rommet.

AVLØPSRØR

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

VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.

ELEKTRISK

Det er gjennomført en elkontroll datert 20.02.2025 med enkelte. Eier opplyser disse avvikene vil bli rettet den 24.03.2025. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de

spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.
Anbefalte tiltak: Avvikene i rapporten må lukkes for å endre tilstandsgrad.

VARMTVANNBEREDER

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

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

BAD - MEMBRAN TETTESJIKT OG SLUK

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt fra 2007 og derav økt risiko for lekkasjer.

BAD - SANITÆRUTSTYR

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

VASKEROM

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser. Selv om det måles noe motfall på gulvet er vannsikkerheten ivaretatt da eier opplyser om tett dørterskel.

TG 2 er likevel satt med bakgrunn i krav til fallforhold på våtrom.

Forhold som har fått TG3:

SNØFANGERE

Det er ikke montert snøfangere. Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret. Stigetrinn til feier er montert.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det etableres snøfanger i henhold til dagens krav.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Toalettrom oppgradert i 2014
- Oppgradert terrasser i 2020/21
- Ny ytterdør i 2024
- Boligen ble sist malt i 2024
- Takstein rensset i 2024
- Kjøkken oppgradert i 2009-2022
- Elanlegg oppgradert i 2024
- Balansert ventilasjon fra 2021

Parkering

Parkering i garasje. I tillegg har gaten etablert felles gjesteparkering.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

93603203

Diverse

AREAL

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

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

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

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Ved.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 470 000

Kommunale avgifter

Kr 7 368

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen

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

Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningen gjort her er basert på de to første fakturaene i 2025, og vil følgelig bli høyere når eiendomsskatten blir inkludert. Konferer med megler ved spørsmål om dette.

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 554 645

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 218 578

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 3 000

Velforening

Eiere av eiendommene i Sagplassvegen fra og med nr. 1 til og med nr. 21 (husnummer med oddetall) utgjør grendelaget Sagplassvegen 1-21. Samtlige eiere, begrenset til ett medlem pr. eiendom, plikter å være medlemmer i grendelaget.

Velforeningskontingenten faktureres halvårlig og inkluderer blant annet ordinært vedlikehold og brøyteavgiften.

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Sagplassen Nedre Velforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 535 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:

5001/23/535:

15.03.1990 - Dokumentnr: 6399 - Erklæring/avtale
Div.rettigh.for kommunen vedr.nettst.nr.1819
Overført fra: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1990 - Dokumentnr: 17650 - Erklæring/avtale
Rett for Trondheim EI-Verk til å bygge og innrede en nettstasjon på d.e. i h.h.t. tegning nr.T-1601 m.v.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1990 - Dokumentnr: 17655 - Erklæring/avtale
Rett for Trondheim EI-Verk til å bygge og innrede en nettstasjon på d.e. i h.h.t. tegning nr. T-1600 m.v.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:23 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på boligen den 25.04.1991

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.04.1991.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for boligbebyggelse:

PlanID: r0332a

Plannavn: Vikåsen øst, felt U2

Vedtaksdato: 24.04.1990

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

RADONMÅLING

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 470 000 (Prisantydning)

Omkostninger

161 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 100 (Omkostninger totalt)
179 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
181 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 633 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 649 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 651 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 100

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørsgebyr kr 5 995, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Salgsoppgavedato

14.03.2025

















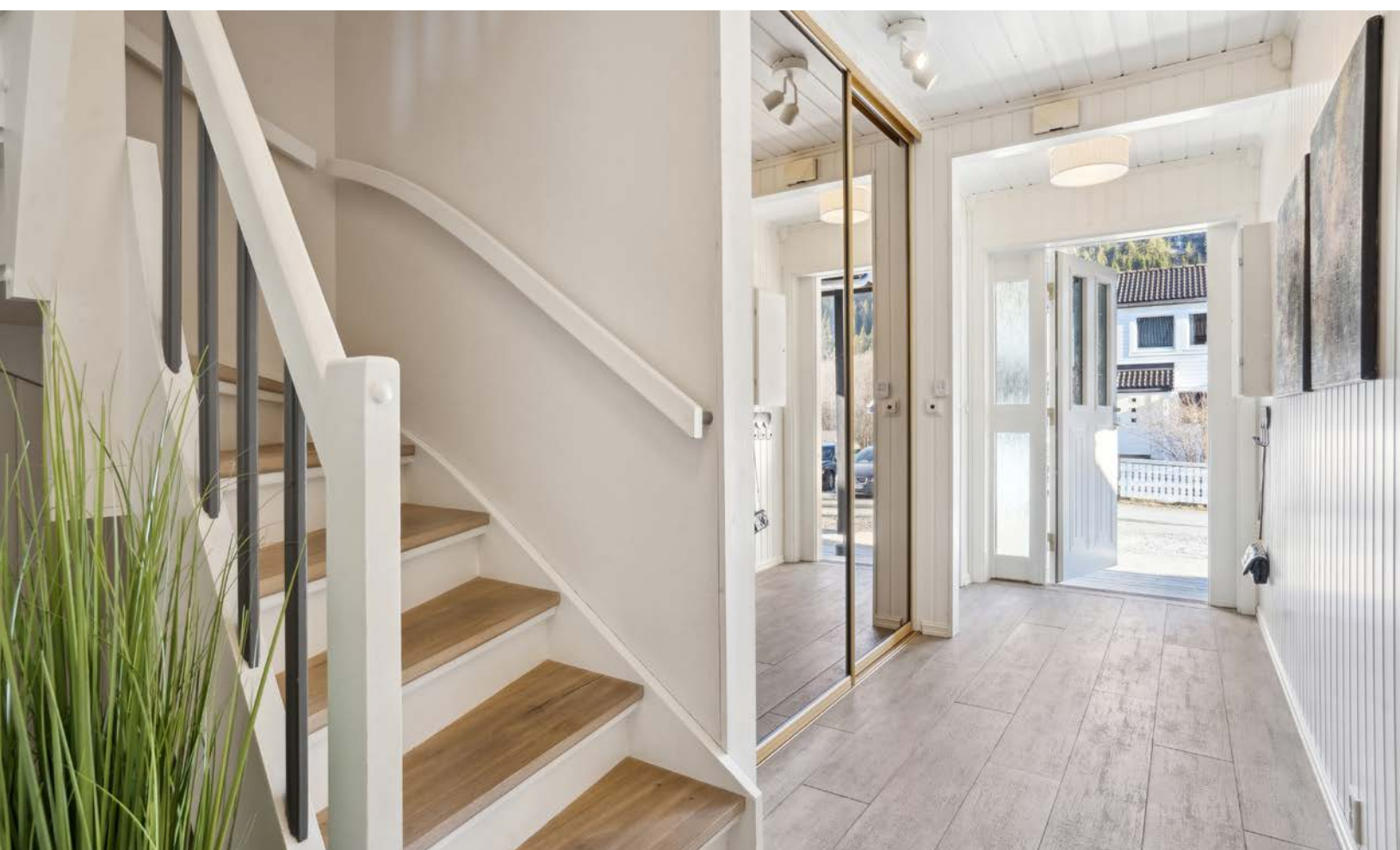






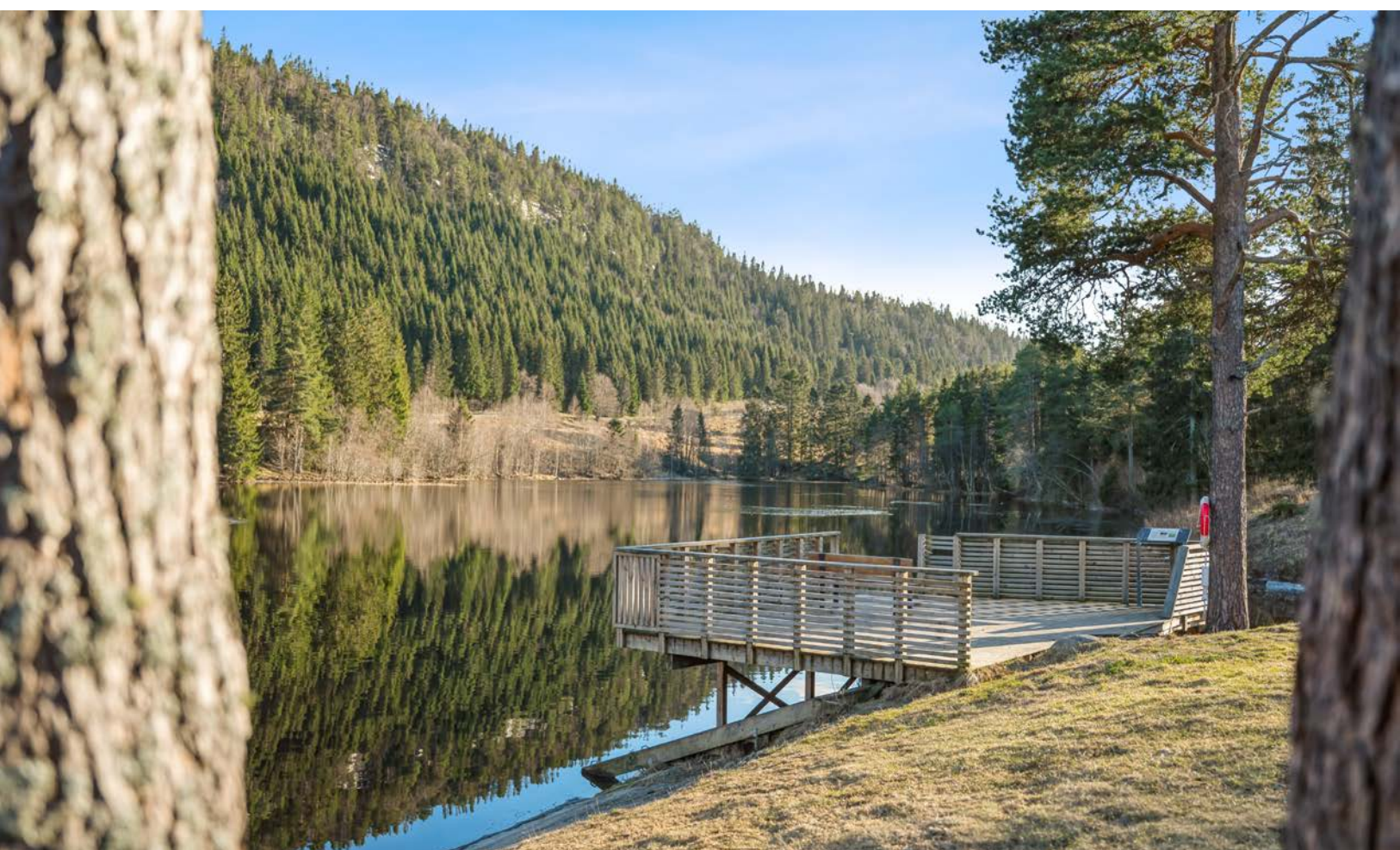












Vedlegg

Nabolagsprofil

Sagplassevegen 15 - Nabolaget Markaplassen/Vikåsen - vurdert av 130 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sagplassen Linje 10, 80, 107	1 min 0.1 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	6 min 3.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 10.3 km
Trondheim Værnes	22 min

Skoler

Vikåsen skole (1-7 kl.) 347 elever, 18 klasser	11 min 0.7 km
Solbakken skole (1-7 kl.) 111 elever, 8 klasser	13 min 1 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 514 elever, 27 klasser	16 min 1.1 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	10 min 5.9 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	9 min 7.8 km

«Har alt en barnefamilie trenger: barnehage, skole, u-skole, butikk m/post, god bussdekning, ingen trafikkstøy og nært marka.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

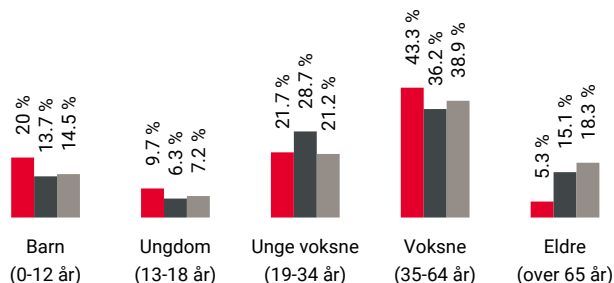
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Markaplassen/Vikåsen	1 779	631
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikåsen barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min 0.8 km
Markaplassen barnehage (1-5 år) 71 barn	15 min 1.1 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 114 barn	4 min 2.5 km

Dagligvare

Bunnpris Vikåsen Post i butikk, PostNord	10 min 0.7 km
Rema 1000 Ranheim PostNord	4 min 2.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



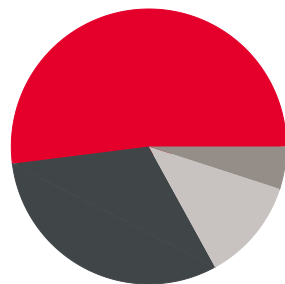
Trafikk

Lite trafikk 93/100

Sport

	Sagplassvegen, balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
	Vikåsen skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.7 km
	3T-Ranheim	7 min	
	3T-Moholt	9 min	

Boligmasse



- 52% enebolig
- 31% rekkehus
- 5% blokk
- 12% annet

«Nær byen og marka. Gode oppvekstmuligheter for barn og unge, med nærskoler og idrettslag.»

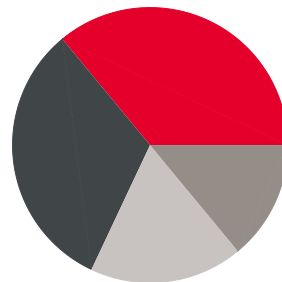
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sirkus Shopping	8 min
	Apotek 1 Moholt	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



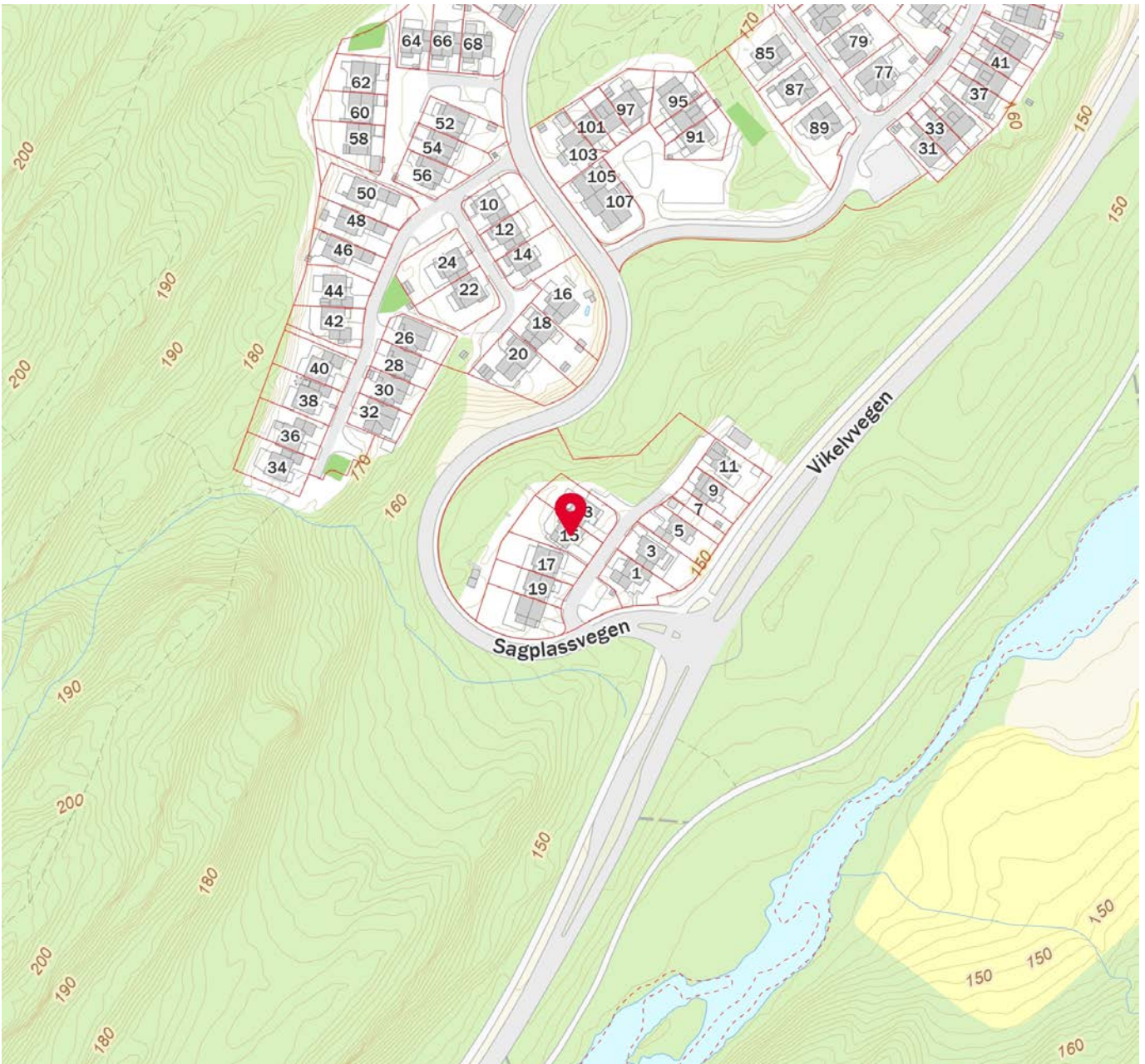
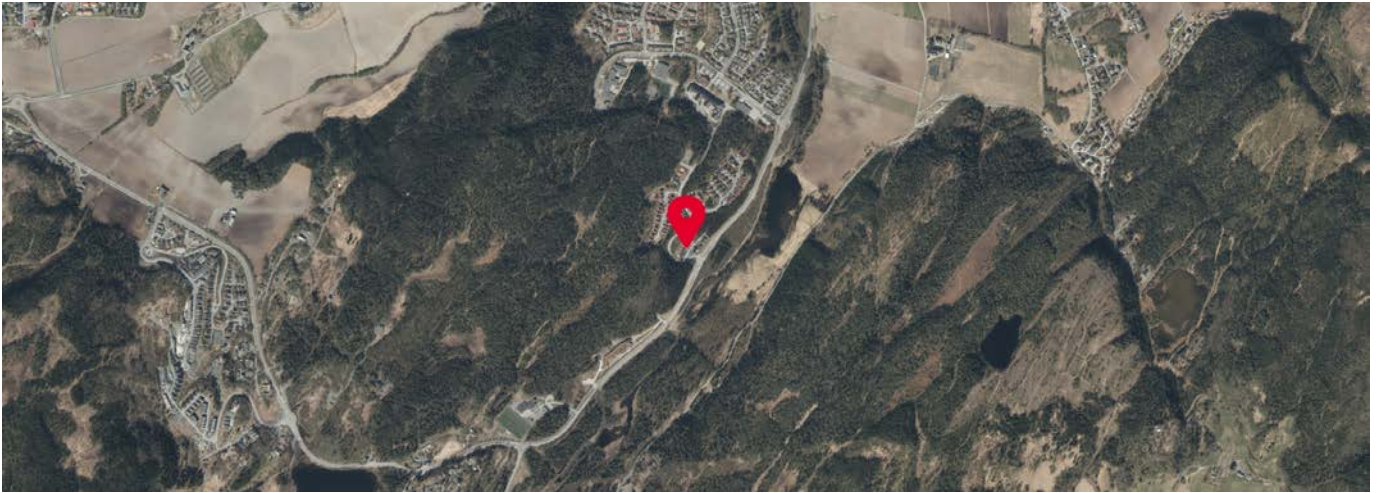
0%

47%

- Markaplassen/Vikåsen
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	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 naboene 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.	
1710250032	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege Lise Rasmussen Silderen	Per Erik Silderen
Gateadresse	
Sagplassevegen 15	
Poststed	Postnr
RANHEIM	7054
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	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	06
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	93603203

Document reference: 1710250032

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt flis på flis på bad og flis på linoleumsgulv på vaskerom. Lagt flis og satt inn do på eget dorom m/vask

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Ny membran på flis og flislagt oppå på bad, og membran på linoleum på gulv vaskerom og lagt flis på.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidet terrasse

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

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

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 forsikringskostnader 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: 1710250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Rasmussen Silderer	d017cd2c835e0ce5b269f3e3453b61d384cd311a	11.02.2025 20:52:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

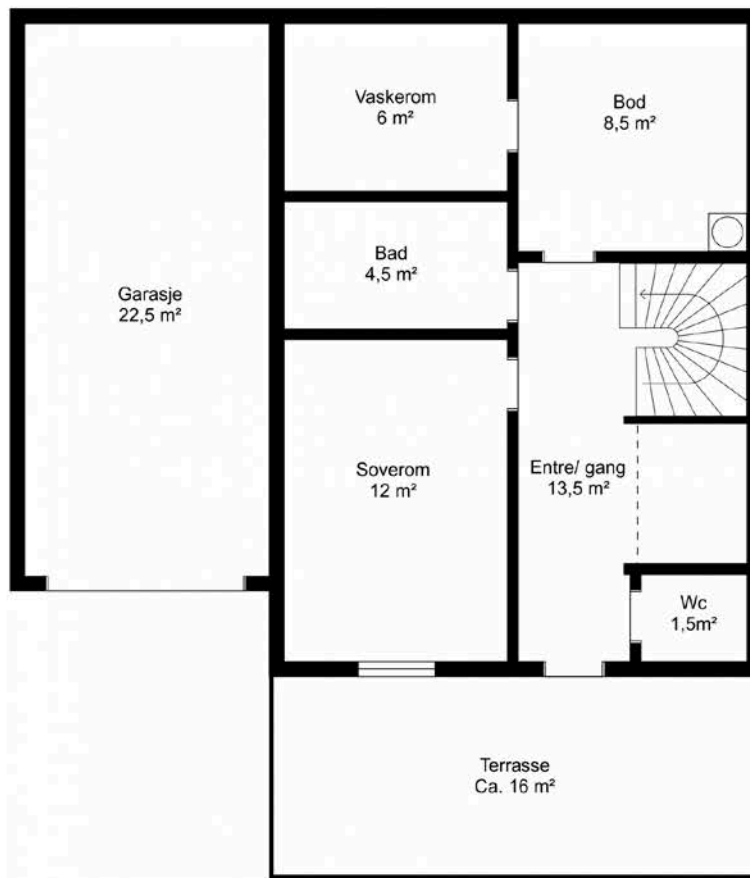
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per erik Silderer	70f46f7868ec2429e01c51f3e7e1bb4cda03ba42	11.02.2025 20:51:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250032

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

Sagplassvegen 15

Sokkel



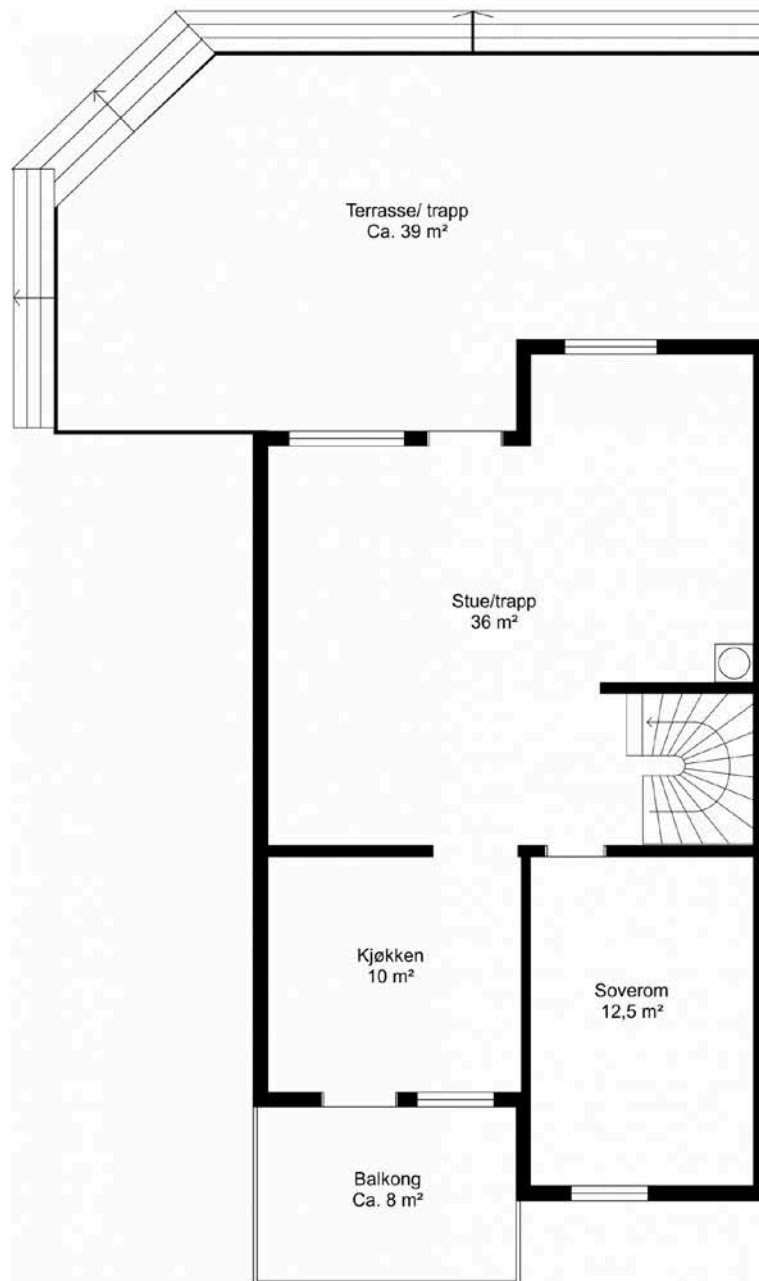
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Sagplassvegen 15

1. Etasje



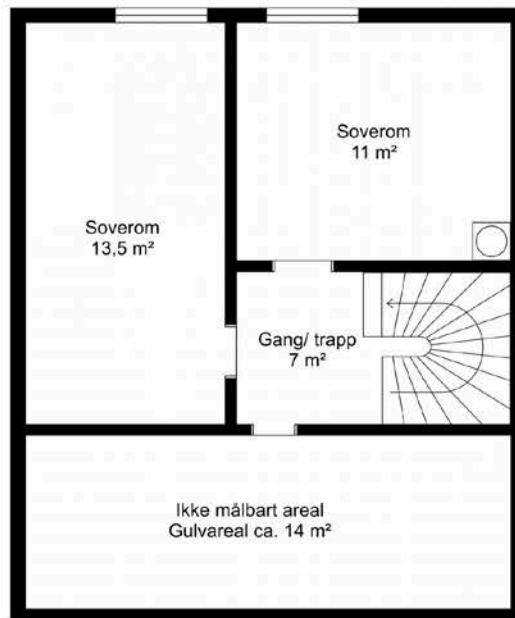
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Sagplassvegen 15

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Sagplassvegen 15

7054 RANHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 1991

BRA: 167 m²

BRA-i: 143 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

14

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27000>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret.”

Stigetrinn til feier er montert.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres snøfanger i henhold til dagens krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Grunnet innkledd terrasse ble det ikke gjennomført en kontroll av terrengforhold på oversiden. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette til orientering.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For TG 0 eller 1 må dreneringen skiftes.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

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

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll i underetasje anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Kun normale bruksmessige slitasjer på vinduer. Balkongdør fra kjøkken har synlige bruksmessige slitasjer.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

En utskifting av balkongdør ved kjøkkenet påregnelig i nær fremtid.

Yttervegger

Oppsummering

På husets værutsatte veggflater er kledningen noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukning og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall.

Det anmerkes også stedvis skader i nedre del på hjørnebord og dekkbord i forbindelse med vinduer. Dekkbord ved vinduer ligger tett på beslag noe som kan føre til fuktopptrekk med redusert levetid på kledningen.

Utover dette fremstår utvendig fasader uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 1.

TG 2 settes på stedvis fuktskader.

Anbefalte tiltak

Utskiftinger må påregnes på dekbord og hjørnebord.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner og lekkasje i skjøter.

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Taktekking

Oppsummering

Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert. Det registreres synlige misfarginger på deler av undertaket, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen.

Det anmerkes synlig hull/ åpning på undertaket i garasje, men ingen skader på takstein. Dette til orientering

Levealder på slike taksteintekkede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekkningen nådd en anselig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer.

Halvparten av forventet brukstid er passert. TG 2 settes på grunn av alder.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrommet opplyses oppgradert rundt 2014. Ingen tegn på skader med behov for tiltak blir registrert.

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.

Anbefalte tiltak

Waterguard som stenger vannet ved lekkasje anbefales etablert på rommet.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.

Elektrisk

Oppsummering

Det er gjennomført en elkontroll datert 20.02.2025 med enkelte. Eier opplyser disse avvikene vil bli rettet den 24.03.2025.

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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Avvikene i rapporten må lukkes for å endre tilstandsgrad.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt fra 2007 og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser. Selv om det måles noe motfall på gulvet er vannsikkerheten ivaretatt da eier opplyser om tett dørterskel.

TG 2 er likevel satt med bakgrunn i krav til fallforhold på våtrom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.2.2025

Rapportdato
14.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: SILDEREN PER ERIK

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: SILDEREN HEGE LISE RASMUSSEN

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Rune Normannseth

Telefon: 47380371

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: rune@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningsakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: Sagplassvegen 15, 7054 Ranheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 23

Bruksnr: 535

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1991

Boligtype: Enebolig i kjede

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Boligen er oppført i to etasjer over sokkel. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har sal/pulttaksform, tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	74	50	24	0	16
1. Etasje	60	60	0	0	47
2. Etasje/ loft	33	33	0	0	0
Totalt m²	167	143	24	0	63

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. Etasje/ loft	47	33	14
Totalt m²	47	33	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	74	40	34	Entre, gang/ trapp, soverom, wc, bad og vaskerom.	Bod og garasje.
1. Etasje	60	60	0	Stue, kjøkken og soverom.	
2. Etasje/ loft	33	33	0	Gang/ trapp, 2 soverom	Bod/ kott.
Totalt m²	167	133	34		

Kommentar til arealberegning

Integrert garasje blir målt/ avrundet til ca. 24 m² og medtatt som BRA-E.

Bod/ kott på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.</p> <p>Grunnet innkledd terrasse ble det ikke gjennomført en kontroll av terrengforhold på oversiden. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette til orientering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For TG 0 eller 1 må dreneringen skiftes.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
<p>Deler av grunnmuren er ikke synlig for kontroll. På synlige flater ble det ikke observert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.</p>	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	
TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll i underetasje anbefales.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Balkong med utgang fra kjøkken, terrasse med utgang fra stue og markterrasse i forbindelse med hovedinngangen oppført i impregnerte trematerialer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse ved hovedinngangen opplyses oppgradert rundt 2020 og terrasse med utgang fra stue er fra rundt 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Terrasse med utgang fra stue har etablert trapper.

Det gjøres oppmerksom på at markterrasser som er lagt direkte på bakken kan ha bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Ytterdør opplyses skiftet i 2024. TG 0.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Kun normale bruksmessige slitasjer på vinduer. Balkongdør fra kjøkken har synlige bruksmessige slitasjer.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av balkongdør ved kjøkkenet påregnelig i nær fremtid.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd liggende trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Malt sist i 2024.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
<p>På husets værutsatte veggflater er kledningen noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukning og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall.</p> <p>Det anmerkes også stedvis skader i nedre del på hjørnebord og dekkbord i forbindelse med vinduer. Dekkbord ved vinduer ligger tett på beslag noe som kan føre til fuktopptrekk med redusert levetid på kledningen.</p> <p>Utover dette fremstår utvendig fasader uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 1.</p> <p>TG 2 settes på stedvis fuktskader.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftninger må påregnes på dekkbord og hjørnebord.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Det blir registrert luftespalter ved raft slik at ventileringer av takkonstruksjonen synes å være ivaretatt.</p>	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner og lekkasje i skjøter.	
Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Takstein med med forenklet undertak(ranit).	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Opplyses spylet/ ruset i 2024.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert. Det registreres synlige misfarginger på deler av undertaket, uten å måle skadelige verdier på befaringdagen.

Det anmerkes synlig hull/ åpning på undertaket i garasje, men ingen skader på takstein. Dette til orientering

Levealder på slike taksteintekkede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekkingen nådd en anseelig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer.

Halvparten av forventet brukstid er passert. TG 2 settes på grunn av alder.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke montert snøfangere.

Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert."

Stigetrinn til feier er montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må det etableres snøfanger i henhold til dagens krav.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

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

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

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

Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er etablert topp på heldekkende pipebeslag. Det er ikke påbud med pipehatt på skorsteinen, men uten topp vil vann og fuktighet kunne trenge ned i pipen og forkorte skorsteinens levetid. Anbefales etablert.

6.14 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen ble opplyst oppgradert av tidligere eier rundt 2009, samt oppgraderinger av nåværende eier fra 2014- 2022. Fremstår med normal uten behov for tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Ja

Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? Ja

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Toalettrommet opplyses oppgradert rundt 2014. Ingen tegn på skader med behov for tiltak blir registrert.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Waterguard som stenger vannet ved lekkasje anbefales etablert på rommet.

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Trapp er fra byggeåret og ingen avvik blir registrert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Kun deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
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
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Kun delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er gjennomført en elk kontroll datert 20.02.2025 med enkelte. Eier opplyser disse avvikene vil bli rettet den 24.03.2025.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvikene i rapporten må lukkes for å endre tilstandsgrad.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
1991	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av opphådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyses etablert i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Jevnlig filterskifte, sist mars 2025.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Aggregatet er plassert på bod/ kott og deksel ble ikke avskrudd for kontroll av filter.	
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Det er kun tilluft på stue. Utover dette har oppholdsrom spalventiler i vinduer.	
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble først oppgradert i 2007 av tidligere eier. Det ble da opplyst at overflater/ tettesjikt var egeninnsats og at rør- og el-arbeid ble utført av fagfolk.	
Nåværende eier har oppgradert rommet ytterligere i 2022 med flis på flis på gulv og vegger i dusjsonen.. Overflater opplyses primet og påført smørebran.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, men vannsikkerheten er ivarettatt med forhøyet tett dørterskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt fra 2007 og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.24 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet opplyses oppgradert med flis på gulv over vinylbelegg i 2025. Rommet har flis på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder, stoppekran og mekanisk avtrekk.

Sluket er et plastsluk og det måles noe motfall fra dør til skyvdørgarderobe. Eier opplyser at belegget fra byggeåret er etablert opp under dørterskel. Begrenset lokalt fall ved sluk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandsvekkelse. Selv om det måles noe motfall på gulvet er vannsikkerheten ivaretatt da eier opplyser om tett dørterskel.

TG 2 er likevel satt med bakgrunn i krav til fallforhold på våtrom.

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

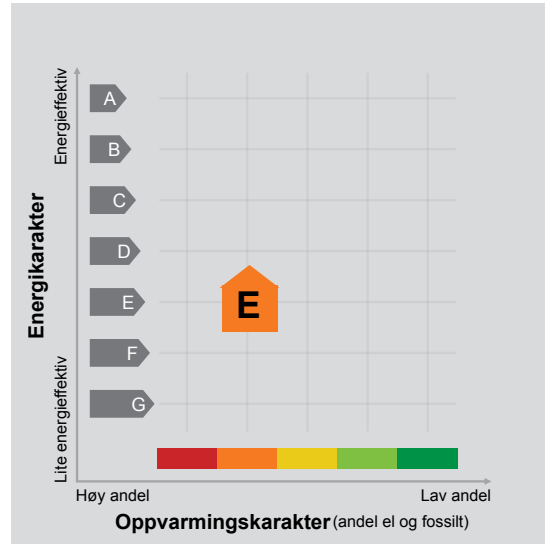
6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Saglassvegen 15
Postnummer	7054
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	535
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10520371
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75723
Dato	05.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER GRENDELAGET SAGPLASSVEGEN 1-21

Godkjent på årsmøte den 17.12.2015, gyldig fra 01.01.2016.

1. MEDLEMSKAP

1.1. Eiere av eiendommene i Sagplassvegen fra og med nr. 1 til og med nr. 21 (husnummer med oddetall) utgjør grendelaget Sagplassvegen 1-21. Samtlige eiere, begrenset til ett medlem pr. eiendom, plikter å være medlemmer i grendelaget.

2. FORMÅL

Grendelagets formål er:

2.1. Å eie og drive det fellesareal som er tilskjøttet grendelaget. Vederlaget for fellesarealet er oppgjort ved kjøpet av de enkelte eiendommer. Grendelagets fellesareal vises merkt i gult på vedlegg 'Kartutsnitt'.

2.2. Å ivareta andre felles interesser for beboerne i grendelaget.

3. ORDINÆRT OG EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

3.1. Den øverste myndighet i grendelaget er årsmøtet, som alene kan gi, forandre eller oppheve grendelagets vedtekter.

3.2. Årsmøtet skal

- Godkjenne innkalling til møtet
- Behandle de saker som er nevnt i møteinnkallingen
- Foreta valg til styre
- Føre referat fra møtet, inkludert registrering av deltakere

3.3. Årsmøte avholdes hvert år, med skriftlig innkalling fra grendelagets leder senest 3 uker før møtet. Saksliste med vedlegg, regnskap samt budsjettforslag utsendes senest en uke før årsmøte. Alle medlemmer i grendelaget har forslagsrett. Forslag som ønskes behandlet må være grendelagets leder i hende senest 2 uker før møtet.

3.4. Årsmøtet skal gjennomgå regnskap, forslag til budsjett samt andre saker grendelagets medlemmer måtte fremlegge og som er nevnt i sakspapirene. Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger om andre saker enn det som er nevnt i sakslisten. Men det kan besluttes innkalt til nytt møte for avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

3.5. Saker som berører fellesareal og som har en kostnad eller inntekt på over 10 000 skal være innmeldt som ordinær sak på årsmøtet.

3.6. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles når grendelagets leder bestemmer det, eller når minst ¼ av medlemmene fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig angir skriftlig hvilke saker som kreves

behandlet. I begge tilfeller skal det informeres før det innkalles til årsmøte. Det ekstraordinære møtet innkalles med minst 14 dagers skriftlig varsel. Sakspapirer utsendes senest en uke før møtet avholdes. Ekstraordinært årsmøte skal ikke behandle andre saker enn de forsamlingen er innkalt for å behandle.

3.7. Alle saker avgjøres med alminnelig flertall blant de representerte med unntak av:

- Saker som gjelder endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.
- Saker som krever felles finansiering utøver årlig medlemsavgift krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet har grendelagets leder dobbeltstemme.

3.8. På årsmøte har hvert medlem en stemme. Årsmøtet er beslutningsdyktig med det antall medlemmer som er representert.

3.9. Det kan avgis stemme via fullmakt. Slike stemmer godkjennes kun gjennom eget fullmaktsskjema som er fullstendig utfylt. Fullmaktsskjemaet kan inneholde opplysninger om hvordan stemmegiveren ønsker å stemme i hver enkelt sak.

4. GRENDELAGETS STYRE

4.1. Til å administrere de oppgaver som er av felles interesse for beboerne i grendelaget en leder, sekretær og kasserer. Disse utgjør grendelagets styre og velges for ett år av gangen. Grendelagets leder har rettighet til å inngå avtaler på vegne av grendelaget, så fremt den aktuelle avtalen har vært behandlet på årsmøte.

4.2. I akutt situasjoner der en innkallelse av årsmøte vil føre til u hensiktsmessige forsinkelser, har grendelagets leder utvidet mandat til å ta nødvendige beslutninger om økonomiske utlegg utover budsjett. Grendelagets medlemmer skal likevel i slike tilfeller innkalle til ekstraordinært årsmøte så raskt som mulig.

4.3. Årsmøtet kan utnevne arbeidsgrupper til å jobbe med prosjekter knyttet til oppgradering eller vedlikehold av fellesarealer eller andre formål som gagnar fellesskapets interesser.

4.4. Sekretær skal føre møteprotokoll fra styremøter. Kassereren fører grendelagets regnskaper som fremlegges for årsmøtet. Grendelagets midler disponeres av leder og kasserer men økonomiske utlegg og investeringer utover vedtatt budsjett som overstiger kr. 10 000 krever saksbehandling i ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

4.5. Alle møtereferater skal distribueres til grendelagets medlemmer.

5. GRENDELAGSAVGIFT OG GODTGJØRELSER

5.1. For å kunne finansiere tiltak av felles interesse innen området plikter alle medlemmer betale en årlig avgift som fastsettes av årsmøtet.

5.2. Den som står som eier av en bolig på forfallsdato for innbetaling av grendelagsavgiften, er ansvarlig for innbetaling av grendelagsavgiften for hele kalenderåret.

5.3. Unnlatelse av å betale den fastsatte grendelagsavgift etter påkrav, medfører at kravet oversendes til rettslig inkasso.

5.4. Det skal normalt ikke utbetales godtgjørelse til medlemmer av grendelaget for arbeid som gjøres for grendelaget. Unntak fra dette skal være forankret i vedtak i årsmøtet. Nødvendige utgifter kan dekkes etter dokumentasjon.

6. RETTIGHETER OG PLIKTER

6.1. De enkelte medlemmer er innbyrdes likestilte når det gjelder rettigheter og forpliktelser mot grendelaget.

6.2. Medlemmene plikter å rette seg etter de vedtak som gjøres av årsmøte vedrørende orden, drift, vedlikehold og sikkerhet på felleseiendommene som eies av grendelaget.

6.3. Medlemmene plikter å betale fastsatt grendelagsavgift.

6.4. Utestående fordringer vis-à-vis grendelaget, er å betrakte som heftelser på den enkeltes eiendom.

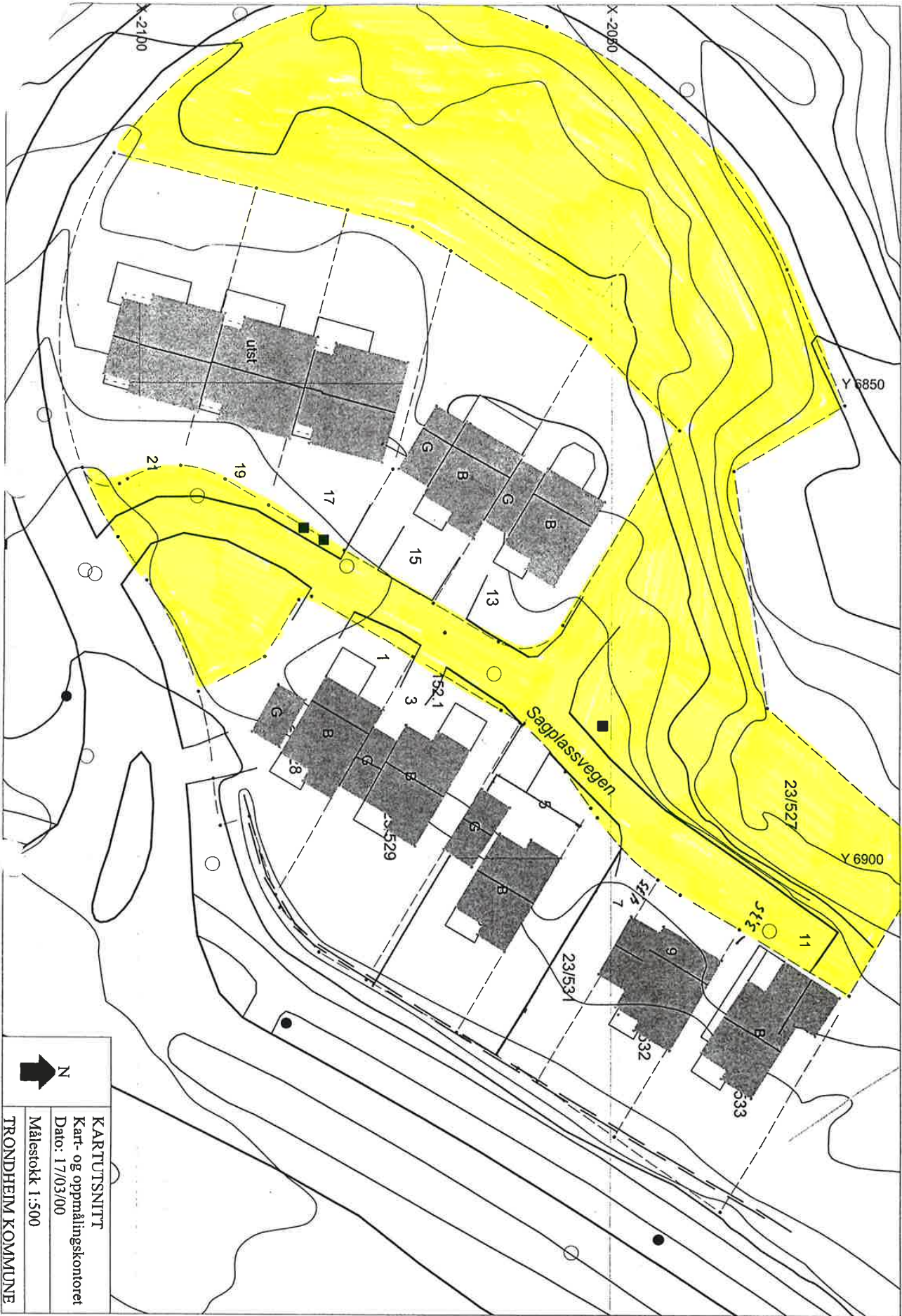
7. OPPLØSNING, SAMMENSLUTNING OG DELING

7.1. Oppløsning av grendelaget kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket her gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Grendelagets formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse fordeles likt mellom grendelagets medlemmer.

7.2. Sammenslutning med andre grendelag eller deling av grendelaget anses ikke som oppløsning.

Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra grendelagets kreditorer.



N
 KARTUTSNITT
 Kart- og oppmålingskontoret
 Dato: 17/03/00
 Målestokk 1:500
 TRONDHEIM KOMMUNE

2023**RESULTAT****Inntekter**

Kontingenter	29 600,00
Ekstraordinære inntekter	0,00
Renter	294,00

SUM INNTEKTER 29 894,00**Kostnader**

Komm. eiend.avg.	1 202,00
Utgifter fellesareal	4 085,00
Brøyting	16 875,00
Dugnad/Sosialt	0,00
Gebyr	10,50

SUM KOSTNADER 22 172,50**RESULTAT 7 721,50****BALANSE****Eiendeler**

Fordringer	14 600,00
Bank	49 550,78

SUM EIENDELER 64 150,78**Egenkapital pr. 01.01 56 229,28**

Arets resultat 7 721,50

Egenkapital pr. 31.12 63 950,78**GJELD/AVSETNINGER 200,00****SUM GJELD/EGENKAPITAL 64 150,78**



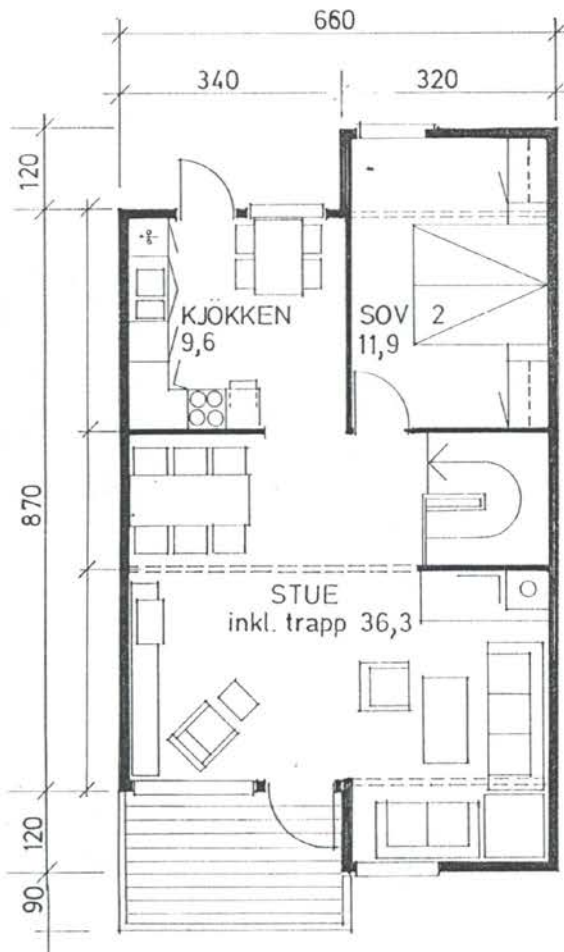
BYGGESAKSBEHANDLING
 21.08.90 00726
 BYGGESAKSKONTØRET

TRONDHEIM KOMMUNE
 Byggesakskontoret
 29 JUNI 1990
 Reg.nr. 02979/90
 Ref.nr.

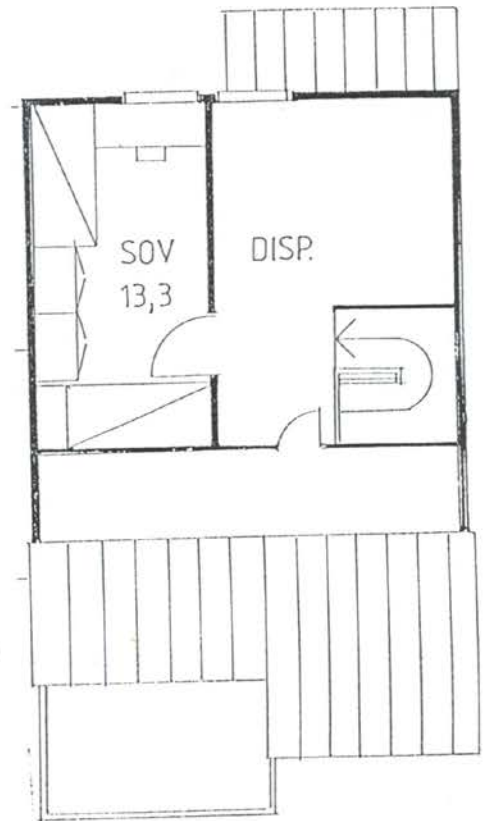
PS
 PER SOLEH ARKITEKTKONTOR A/S
 ARKITEKTER MNAL-NPA
 ØYRE BAKKELANDST 7
 7013 TRONDHEIM
 TEL. (07) 31 98 22

TRONDHEIM KOMMUNE - SELVBYGGERTJENESTEN
 VIKÅSEN ØST - SELVBYGGERFELT U2

HUS TYPE 1 M. 1:100 101



PLAN 1. ETASJE
(basisbolig)



PLAN 2. ETASJE

DELGÅRERSVEDTAK
 21.08.90 00726
 BYGGESAKSKONTORET

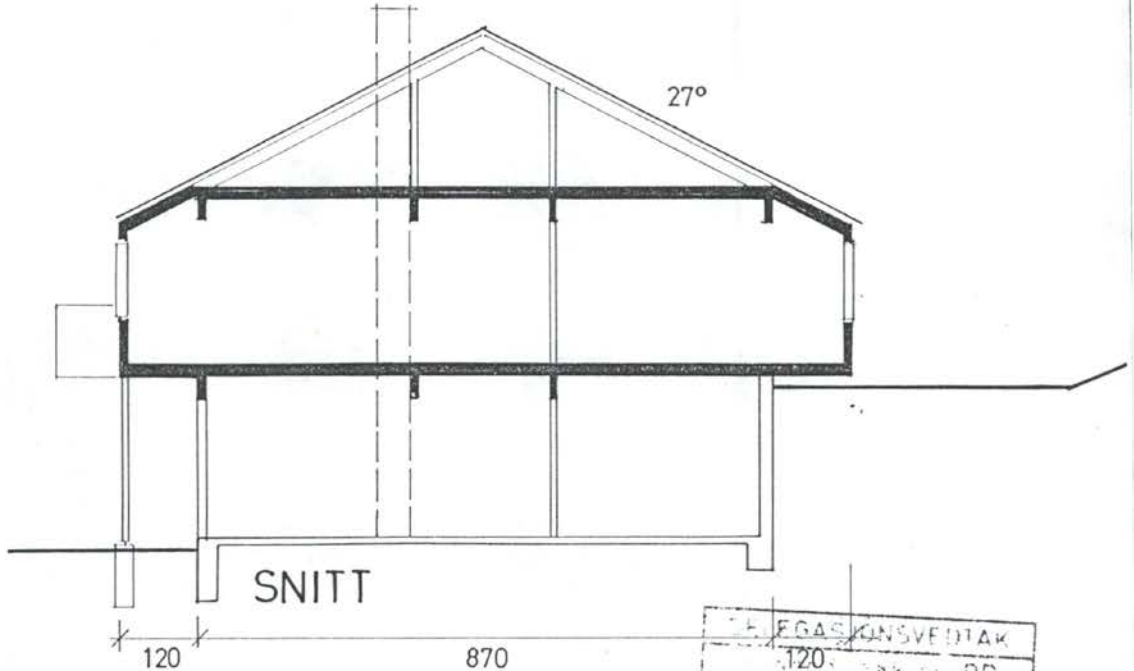
TRONDHEIM KOMMUNE
 Byggesakskontoret
 29 JUNI 1990
 Reg.nr.
 Ref.nr. 02070/90

PS PER SOLEH ARKITEKTKONTOR AS
 ARKITEKTER ANNA-LINNE

TRONDHEIM KOMMUNE - SELVBYGGERTJENESTEN
 VIKÅSEN ØST - SELVBYGGERFELT U2

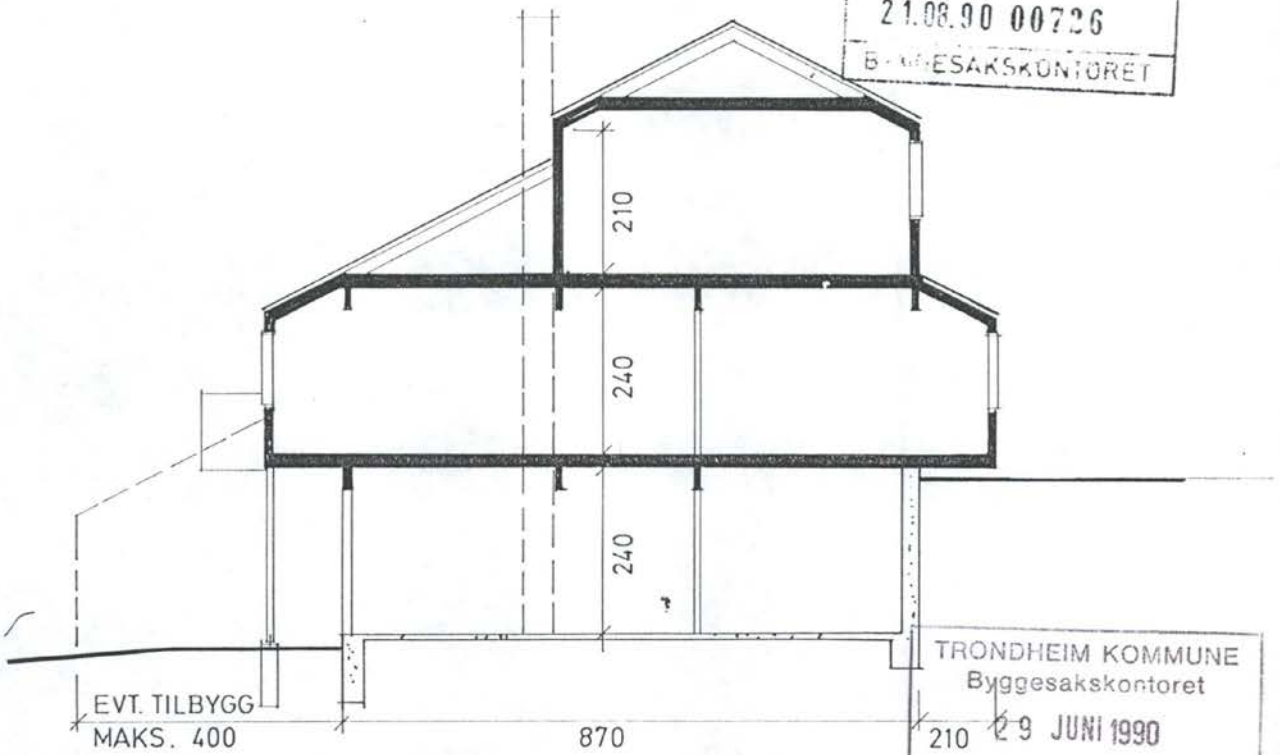
HUS TYPE 1 M. 1:100 102

BYRRE SAKSBEHANDLING
 7013 TRONDHEIM
 TEL. (07) 31 78 22



SNITT

BYGGESAKSKONTORET
 21.08.90 00726
 BYGGESAKSKONTORET



EVT. TILBYGG
 MAKS. 400

SNITT m. påbygg/tilbygg (1 A)

TRONDHEIM KOMMUNE
 Byggesakskontoret
 210 29 JUNI 1990
 Reg.nr. 02979/90
 Ref.nr.

PS
 PER SOLEM ARKITEKTKONTOR A/S
 ARKITEKTER ANNA-LINNE
 ØYRE SÅKLEHØIET 7
 7013 TRONDHEIM
 TLF. (07) 51 26 22

TRONDHEIM KOMMUNE - SELVBYGGERTJENESTEN
 VIKÅSEN ØST - SELVBYGGERFELT U2
 HUS TYPE 1 M. 1:100 103



21.08.90 00726
 BYGGESAKSKONTORET

FASADE inngangside / stueside

TRONDHEIM KOMMUNE
 Byggesakskontoret
 29 JUNI 1990
 Reg.nr. 02979/90
 Ref.nr.

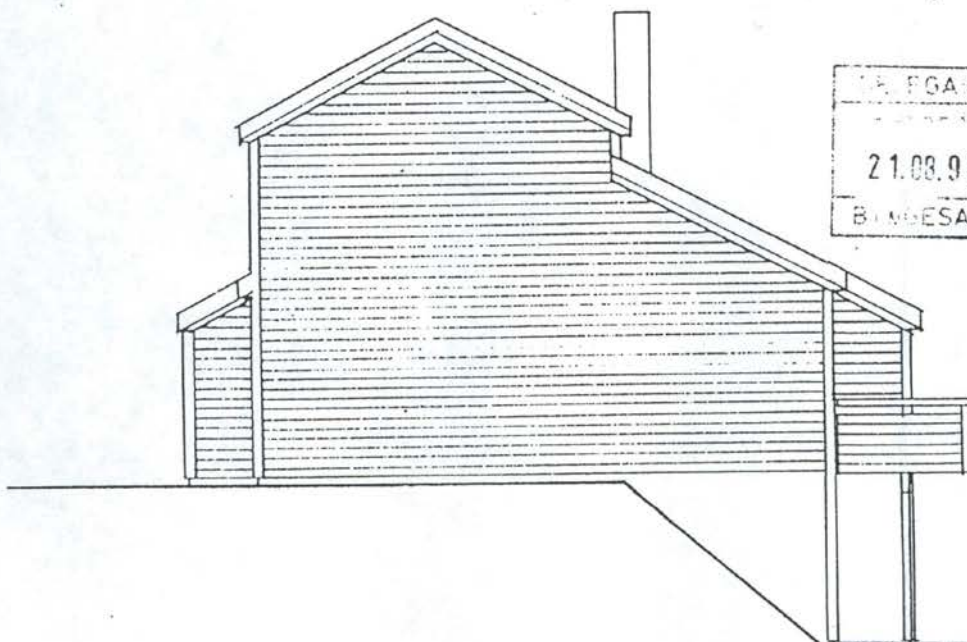
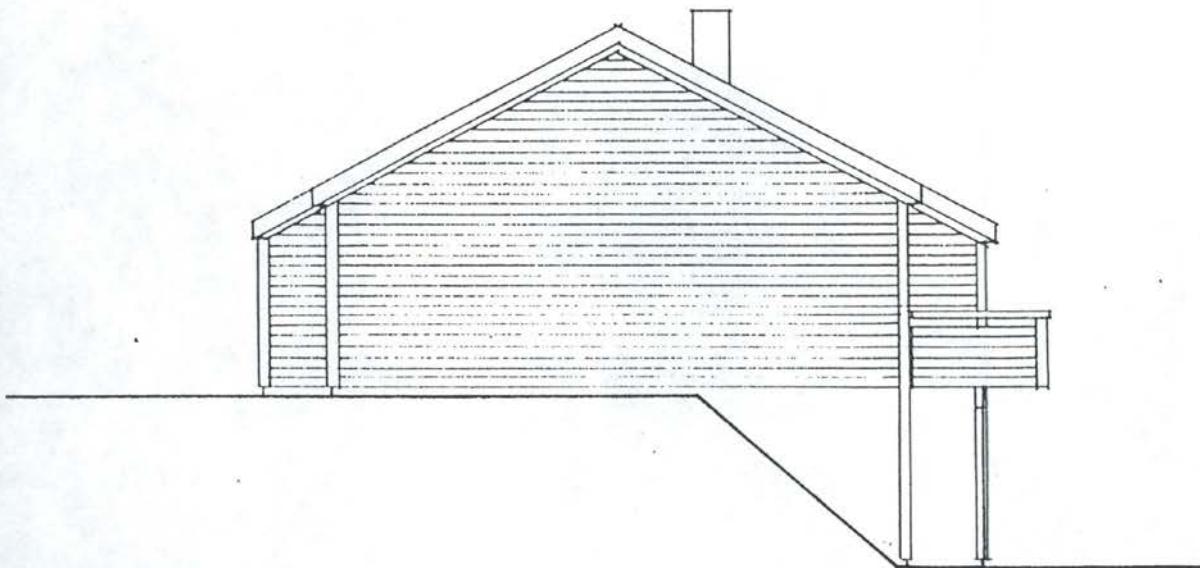


PER SOLBOM ARKITEKTKONTOR A/S
 ARKITEKTER ANNA-LINNE

ØVRE SANDLANDT 7
 7013 TRONDHEIM
 TLF. (07) 21 28 28

TRONDHEIM KOMMUNE - SELVBYGGERTJENESTEN
 VIKASEN ØST - SELVBYGGERFELT U2

HUS TYPE 1 M. 1:100 104



BYGGESAKSINVENTAR
BYGGESAKSNUMMER 08
21.08.90 00726
BYGGESAKSKONTORET

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
29 JUNI 1990
Reg.nr.
Ref.nr. 02979/90



PER SOLEM ARKITEKTKONTOR A/S
ARKITEKTER ANNA-LINNE

ØYRE SANDLANDST 7
7013 TRONDHEIM
TEL. (07) 81 88 28

TRONDHEIM KOMMUNE - SELVBYGGERTJENESTEN
VIKASEN ØST - SELVBYGGERFELT U2

HUS TYPE 1 M. 1:100 105



TRONDHEIM KOMMUNE

Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: T/02979/90
Sak nr.: DB 0726/90

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Røstum Geir Arne v/Selvbyggertjenesten
Holtermanns veg 1

7004 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 25.04.91

BYGGESTED : VIKELVVEIEN 15 G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE : Røstum Geir Arne v/Selvbyggertjenesten

ARBEIDETS ART : NYBYGG

BYGGETS ART : BOLIG/GARASJE

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og
arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

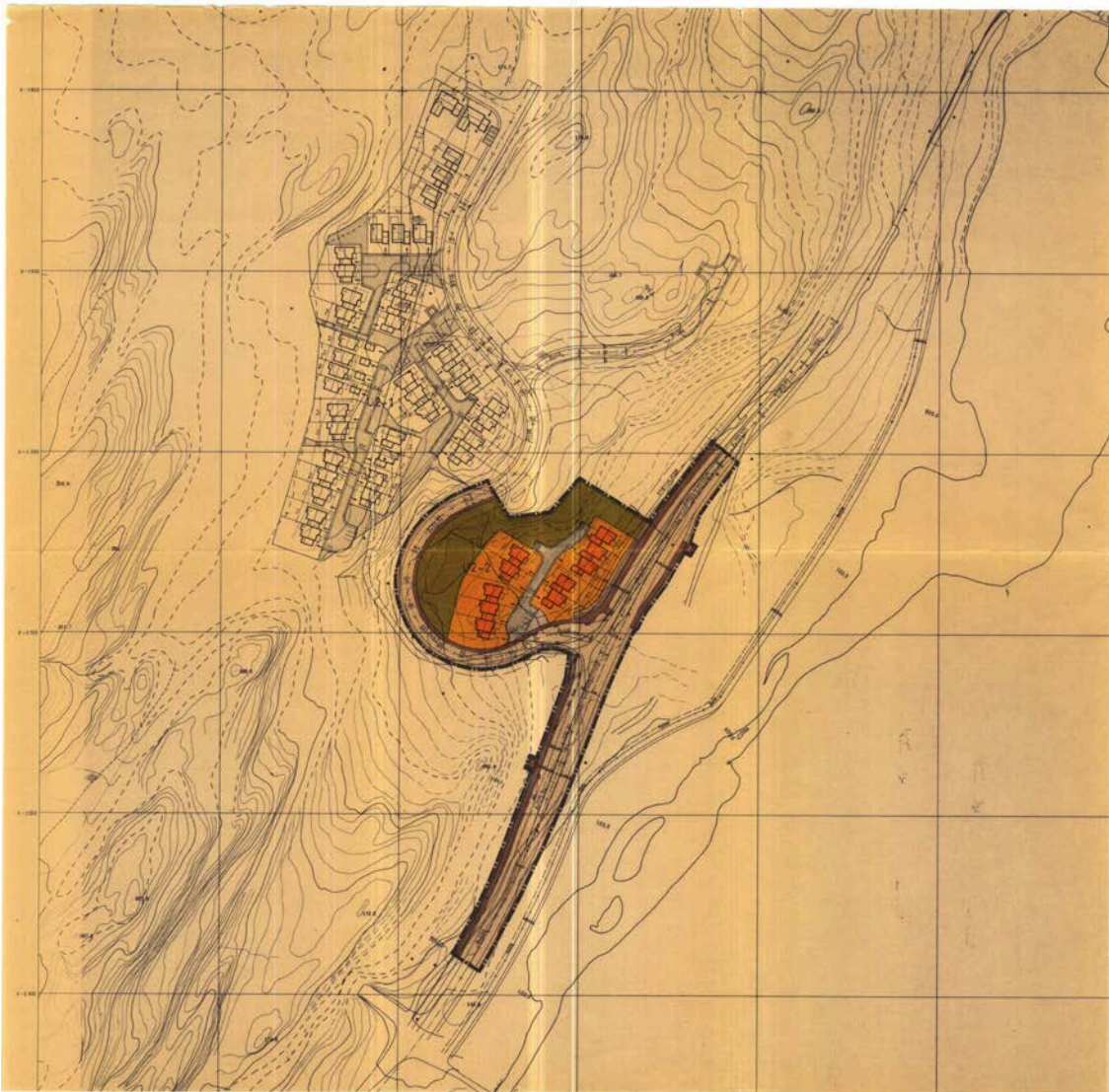
Arbeidet er besikttet. 24.04.91

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig
brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren,
men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

H. Olansen
.....
byggekonsrollør



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 826



- 1. BYGGEOMRÅDER**
 - BOLIGER U ≤ 0,20
 - BOLIGER U > 0,20
 - FORRETNINGER, KONTORER
 - INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
 - OFFENTLIGE BYGNINGER
 - BYGNINGER MED ALMENNUTYTTIG FORMÅL
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
 - JORD- OG SKOBRUK, GARTNERIER
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
 - KJØREVEG
 - kjørebane (inkl. skulder)
 - trafikkøyle, snøplog, skjæring, flyting, annet
 - PARKERINGSPLASSER
 - GANVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøplog og i)
 - JERNBANE, SPORVEG
 - GATELØP
- 4. FRIOMRÅDER**
 - PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT
- 5. FAREOMRÅDER**
 - HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON
- 6. SPESIALOMRÅDER**
 - BEVARINGSOMRÅDE
 - FRILUFTSOMRÅDE
 - PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
 - FRISIKTSONE VED VEG
- 7. FELLESONRÅDER**
 - FELLES AVKJØSEL OG PARKERINGSPLASS
 - FELLES LEKEAREAL
- 8. FORNYELESOMRÅDER**
 - TETTBEYGGELSE SOM SKAL FØRNYES
- ANNET**
 - VANN
 - G.R. PLANLAGTE BOLIGER
 - ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
 - EKISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- STREKSYMBOLER**
 - reguleringsgrense
 - byggesgrense
 - regulert eksisterende tomtgrense
 - regulert søstetning veg
 - avvisning av avkjørsel

Bebyggelsesplan for Vikåsen Øst
Felt U2, Område U2-2

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET

Planen er utarbeidet av Per Sales Arkitektkontor A/S

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
nr.	dato	nr.	dato
1	11.02.98	1	09.04.98
2	07.02.27.03.99		

MALESTOKK: 1:1000

REGULERINGSPLAN nr. 332a

TEGNING



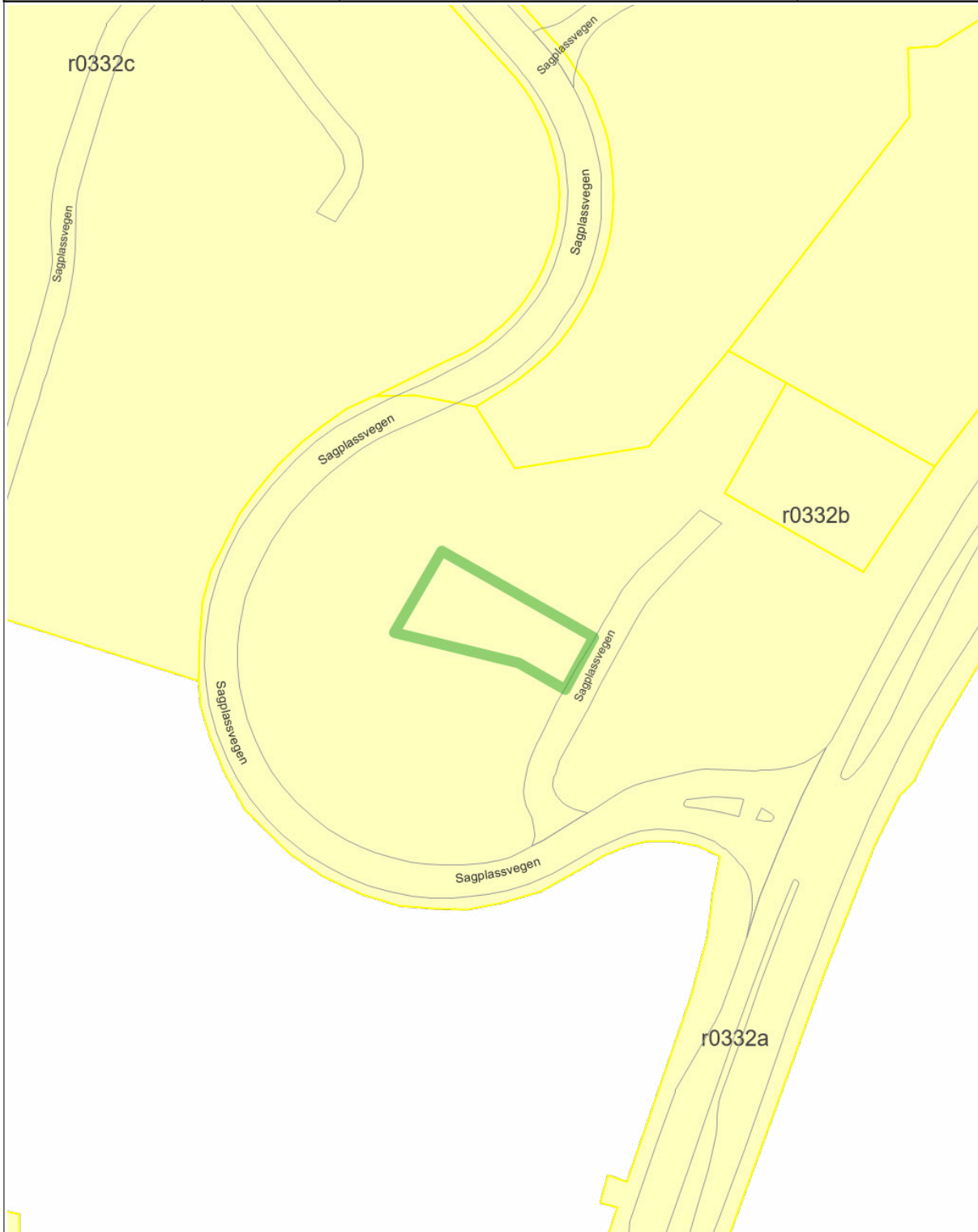
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 535	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sagplassvegen 15 7054 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



B.v. 24.04.90 , R332 a

BESTEMMELSE I II BEBYGGELSESPLAN I OP VIKÅSEN ØST,
FELT U2, OPPALP U2-2.

Dato for siste revisjon av planen: ①

Dato for bygningsrådets vedtak: 24.04.90

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense.

1. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER.
- 1.1 Bebyggelsesns plassering, typer.
- 1.1.1 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.
- 1.1.2 Bygningene skal plasseres innenfor de avstandertil eiendomsgrense som er angitt på plankartet. Mot friområde må avstanden til eiendomsgrense være minst 4 m.

Der det er vist på plankartet kan bolig plasseres med vegg i nabogrense.
- 1.1.3 Når avstanden mellom bolighus er mindre enn 8 m skal minst en vegg være uten åpninger og i brannteknisk klasse B30.
- 1.1.4 Når bolig (vegg) plasseres i tomtegrense eller nærmere enn 1 m må det sikres tinglyst rett fra nabo til å ivareta vedlikehold på egen bolig.
- 1.1.5 Når bolig (vegg) plasseres i tomtegrense må det treffes tiltak for å hindre takdrypp og snøras å havne på nabogrunn. Takvann må ledes til avløp på egen grunn.
- 1.1.6 Parsellene skal bebygges med de hustyper som er angitt på plankartet.
Det er utarbeidet følgende hustyper:
1, 2, 3 og 4, datert 04.12.89 merket
Trondheim kommune - selvbyggertjenesten,
Vikåsen Øst - selvbyggerfelt U2.
- 1.1.7 Utvidelse av boligene tillates innenfor viste byggegrenser og utvidelsesmuligheter angitt på hustegninger som i pkt. 1.1.6.
- 1.1.8 Takene skal utformes som saltak og utføres med takteking av takstein.

GTMCT093/TNT000

- 1.2 Garasjer.
- 1.2.1 Garasjer/carport skal plasseres som vist på plankartet.
- 1.2.2 Garasjer/carport skal tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.
- 1.3 Tomteutnyttelse.
- 1.3.1 Tillatt tomteutnyttelse (TU) regnes som tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal. TU gjelder for den enkelte tomt.
Område U2-2 : TU = 30%
- 2.0 FRILANDSRÅDER.
- 2.1 Eksisterende trevegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- 3.0 FELLESONRÅDER.
- 3.1 Fellesområdene skal før innflytting opparbeides og ferdigstilles i samsvar med de formål som er anvist og avgrenset på plankartet.
- 3.2 Fellesarealene innen område U2-2 er felles for alle boligene innen område U2-2.

Boligene i U2-2 har felles med de øvrige boliger i U2 de arealer som er regulert som fellesområder for hele U2 i reguleringsplan for Vikåsen øst, felt U2 (ball-løkke og område vest for B3).
- 3.3 Felles lekeareal skal skjermes mot trafikkareal.
- 4.0 FELLESBESTEMMELSER.
- 4.1 Opparbeidelse av området kan ikke igangsettes før Statens institutt for folkehelse har gitt sin godkjenning av en revidert sikringszone som viser at reguleringsområdet i sin helhet ligger utenfor sikringssonen for vanntunnellen gjennom Vikåsen.

- 4.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 4.3 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



TRONDHEIM KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

Jnr 90/90

K.P. 148-s.

071

REGISTRERT

09.08.91

TRONDHEIM BYFOGDEKONTOR
PAGE DOKNR 14365

MÅLEBREV

over

gnr. 23 bnr. 535 Sagplassvegen 15.

Fradelt gnr. 23 bnr. 527 Vikåsen U2, fellesareal 1
ved delingsforretning 05.09.1990 etter delingsloven av
23. juni 1978.

Forretningen var rekvirert 29.03.1990 av hjemmelshaveren
Trondheim kommune, Bygge- og eiendomskontoret v/Edvard Nordli.

Registernummer er gitt ved midlertidig forretning 02.10.1990.

Areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer går fram av målebrevskartet.

Trondheim, 18.07.1991

Tor Lunne
Tor Lunne

Karl E. Rønning
Karl E. Rønning

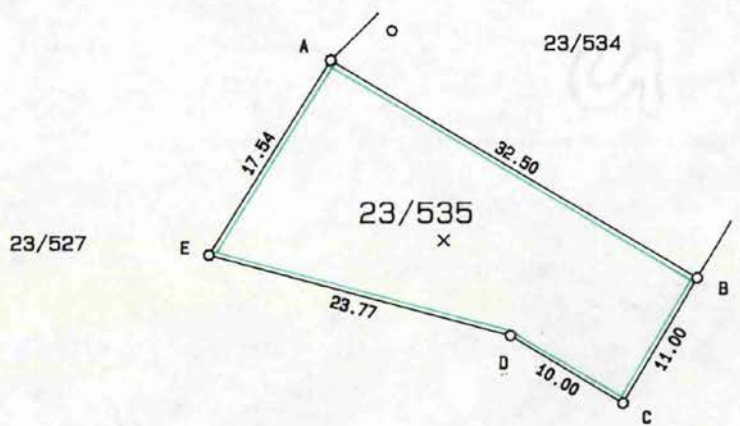
Tinglysing



Doknr: 14365 Tinglyst: 09.08.1991 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr 23	Bnr 535	Festenr	MÅLEBREVSKART
Representasjonspunkt X -2066. Y 6854.			
Koordinatsystem TRONDHEIM 1905		Målestokk 1:500	
Kartblad K41IV		Areal 433 m ²	

	PUNKT	X	Y	SIDE	MERKING
A	52	-2052.20	6845.34	32.50	
B	51	-2068.87	6873.24	11.00	
C	54	-2078.33	6867.64	10.00	
D	55	-2073.21	6859.05	23.77	
E	57	-2067.10	6836.09	17.54	





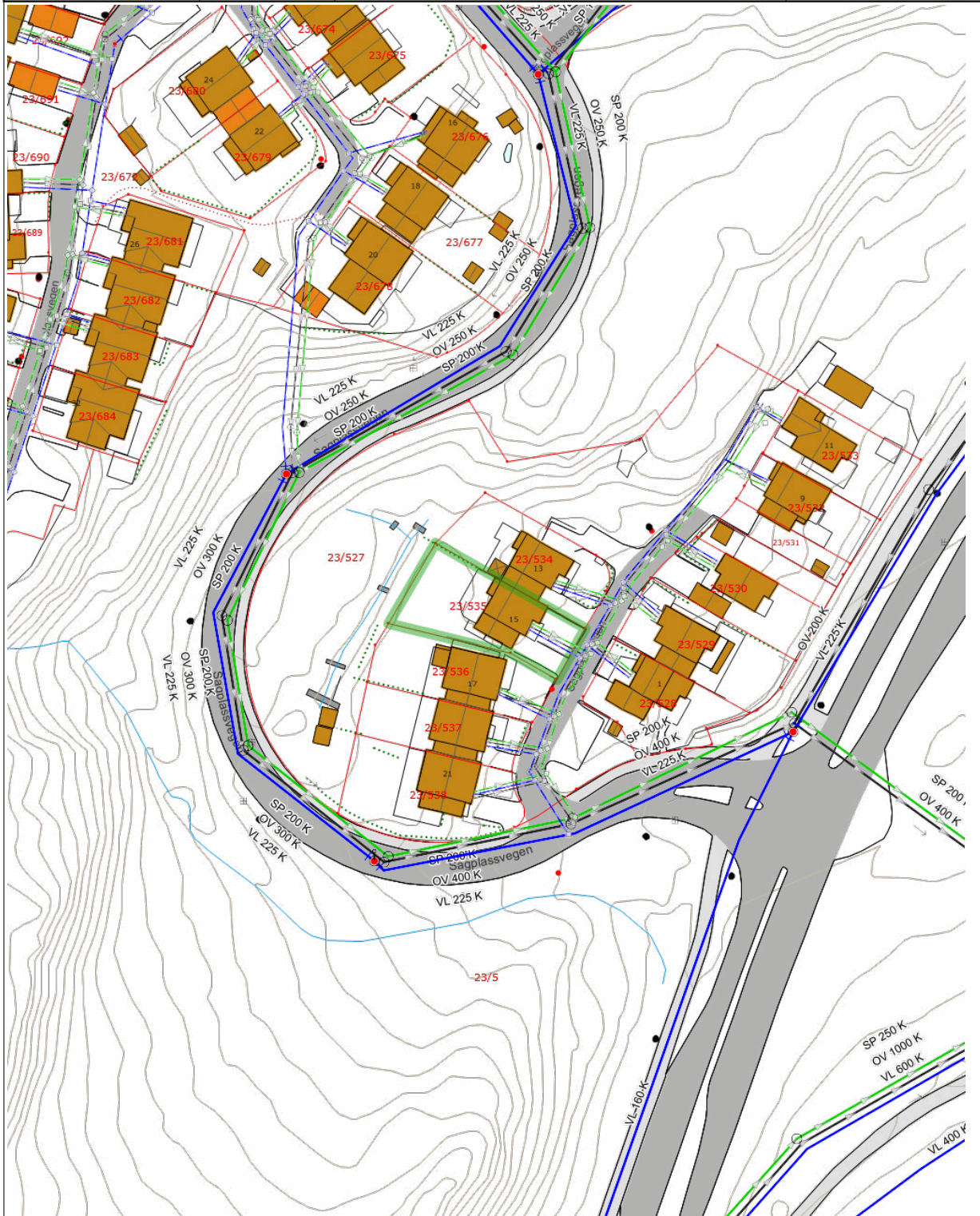
Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 535	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sagplassvegen 15 7054 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sagplassvegen 15
7054 RANHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre