



aktiv.

Skavlans veg 10G, 7022 TRONDHEIM

Lekker tomannsbolig i rolig område | Nært Bymarka | Skjermet og solrikt uteområde. | TG 1 på kjøkken fra 2022 | Garasje



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 670 000,-
Omkostn.: Kr 93 100,-
Total ink omk.: Kr 3 763 100,-
Felleskostn.: Kr 3 577,-
Selger: Jørgen Kvernstad Haugen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 65/86 kvm
Tomtstr.: 2711 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 30
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1710250103

Velkommen til Skavlans veg 10 G!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Skavlans veg 10G – en lekker halvpart av tomannsbolig beliggende i et etablert og rolig område på Storhaugen. Her bor man med kort vei til fine turmuligheter i Bymarka. Fra boligen er det gangavstand til både buss og trikk med hyppige avganger til sentrum. Boligen er godt skjermet fra biltrafikk da den ligger i en blindvei.

Verdt å merke seg:

Nydelig Norema kjøkken fra 2022.

Praktisk vaskerom tilknyttet boligen.

Varmepumpe, og muligheter for ildsted

Parkering i egen garasje og to utvendige p-plasser.

Nærhet til Bymarka, barnehage/skole, dagligvare og kollektivtransport.

Moderne farge- og materialvalg bidrar til et stilrent preg og en god atmosfære.

Velkommen til en flott visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	44
Energiattest	64
Vedtekter	65
Husordensregler	69
Regnskap 2024	71
Seksjoneringstegninger	77
Midlertidig brukstillatelse	82
Reguleringskart	83
Reguleringsplan	86
Kommuneplankart	91
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 65 m² - Stue, kjøkken, 1 soverom, 1 rom innredet som soverom, bad, gang og bod.

BRA-e: 21 m² - Garasje.

TBA fordelt på etasje

Kjeller:

15 m² - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje på 21m² er benevnt som Bra-e i rapporten. (Eksternt bruksareal)

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2711 m²

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte: Halvpart horisontalt to-mannsbolig hvor grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Dette er i

følge takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt opplegg for vaskemaskin. Flyttet fra rom som ikke var godkjent som våtrom, og var uten sluk.

Arbeid utført av: Værnes AS og Aalmo AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

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

Beskrivelse: Nytt el.anlegg på soverom, stue/kjøkken og gang. Alt arbeid er kontrollert og koblet til av elektriker med fagbrev, men soverom er gjort gjennom "vennetjeneste" og foreløpig ikke gjennom bedrift.

Arbeid utført av: O.Løkken AS.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg for elbil ved p-plass.

Tilleggskommentar:

Nye overflater på vegger og tak på soverom, stue, kjøkken og gang.

Innhold

Primærrom:

Sokkel: Stue, kjøkken, 1(2) soverom, bad og gang.

Sekundærrom: Garasje og bod.

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 er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplist. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Ingen tegn på skader/svikt ble registrert på befaringsdagen. Se videre kommentarer punkt "Rom under terreng" Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen. Pga alder anbefales jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak vurderes fortløpende.

- Vinduer og dører i yttervegg:

Ytterdør tar i karm og har behov for justering utover dette registreres kun normal aldringsslitasje. Vedlikehold/utskiftning av vinduer må påregnes.

- Yttervegger:

Trekledning mangler overflatebehandling. TG 2 er satt pga slitasjegrad på kledningen. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

- Renner og nedløp:

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. TG 2 er satt på av at konstruksjonen har oppnådd halvparten av forventet brukstid. En utskiftning av renner og nedløp kan ses i sammenheng av en framtidig utskifting av taktekking.

- Taktekking:

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Ingen tegn på skader registreres, men en utskiftning/oppgradering i nær framtid må påregnes.

- Avløpsrør:

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Selger opplyser at boligen hadde vannsjekk i 2025 uten anmerkninger, dette til orientering. TG 2 er satt pga avløpsrør har nådd halvparten av forventet brukstid. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen avvik ble registrert. TG 2 er satt pga vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Varmesentral:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever

utbedring/utskifting. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

- Våtrom, bad:

Oppsummering av overflater: Det registreres ett fall på ca 15 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Pga flislim og smøremembran er det ikke mulig å kontrollere om det er brukt mansjett i sluk. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran/mansjett er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. TG 2 er satt pga usikkerheten vedrørende bruk av membran/mansjett og alder på tettesjikt. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor på både Tv og Internett.

Parkering

Parkering i garasje samt biloppstillingsplass foran garasjen. I følge seksjonstegningen datert 08.12.1989 er garasjen registrert som fellesareal. Det er vedtekstfestet at seksjonseier har full råde- og bruksrett over den garasjeplass som naturlig tilhører

seksjonen.

Øvrig parkering er i henholdt til områdets bestemmelser.

Ta kontakt med megler for spørsmål knyttet til dette.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP818127

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

FORETAKETS SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på bad og i gang. Varmepumpe i stuen.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

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 3 670 000

Kommunale avgifter

Kr 14 976

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

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

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for juli 2025 på kr 1 248 - endringer kan forekomme.

Formuesverdi primær

Kr 833 264

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 333 054

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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.

Boenheten

Eierbrøk

60/834

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet løpende- og periodisk vedlikehold, elektroniske fellesavtaler og felles bygningsforsikring.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad driftsdel: kr 3 023,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 554,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 577

Andel fellesformue

Kr 14 902

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Skavlans vei 10-12

Organisasjonsnummer

991268227

Om sameiet

Eiendommen Skavlandsvei 10 og 12 på festet tomt, gnr. 103 bnr. 30 og 31 i TRONDHEIM, er et bo- og interesse sameie bestående av seksjonerte bruksenheter med tilhørende fellesarealer.

Eierforholdet er fastsatt i sameiebrøken som fremgår av oppdelingsbegjæring til Byskriveren i Trondheim, og av den enkelte seksjons grunnboksblad.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 92 642,-
- Egenkapital: Kr 419 876,-
- Disponible midler: Kr 419 876,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 92 642,-

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører sjenanse for beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 30, seksjonsnummer 8 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

HEFTELSE

11.02.1919 Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veger og veghold

Bestemmelse om deleforbud

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

10.12.1963 Erklæring/avtale

Forbud om disp. av grunnen over ledningene slik at

den kan
skades.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 30

17.11.1988 Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 96,000

BEST. OM OVERDRAGELSE

Pant for inntil 3 års forfalt festeavgift

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

21.03.1991 ** Nye vilkår - Feste

Festeretten er tiltransportert den som til en hver
tid

er eier av snr.

13.12.1994 ** Diverse påtegning

Grunneiers samtykke er ikke nødvendig ved
overdragelse
av den enkelte seksjon.

25.01.1989 Best. om vann/kloakkledn.

Avståelse av grunn til Trondheim kommune.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 30

17.11.1988 Festekontrakt - vilkår

GJELDER FESTE

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 96,000

BEST. OM OVERDRAGELSE

Pant for inntil 3 års forfalt festeavgift

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/5572-4/107 21.03.1991 ** Nye vilkår - feste

Festeretten er tiltransportert den som til en hver
tid

er eier av snr.

1994/24257-3/107 13.12.1994 ** Diverse påtegning

Grunneiers samtykke er ikke nødvendig ved
overdragelse

av den enkelte seksjon.

GRUNNDATA

Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/834

Ferdigattest/brukstillatelse

FERDIGATTEST

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Skavlans veg 10-12, datert 06.04.1989.

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.

LOVLIGHET

Megler har kontrollert byggetegninger opp mot dagens bruk av boligen og registrert følgende avvik:

På byggetegningene er det vist en dør mellom bad og hovedsoverom. Denne døren er i dag fjernet. Inngangspartiet er endret. Deler av den opprinnelige gangen, samt deler av bodarealet, er omdisponert til et soverom. Dette anses som et søknadspliktig tiltak og Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Sameiet har ansvar for interne veier.

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

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025, hvor boligen ligger i byggesone 3.

Boligen ligger i et område med arealformål fremtidig bebyggelse og anlegg.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Gamle Oslovei, med planID r0042g, datert 25.10.1968.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

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

r20240026, Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen, hensikten med planen er fremtidig veitunnel fra Nydalsbrua til Byåsen i Trondheim.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 670 000 (Prisantydning)

Omkostninger

91 750 (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))

93 100 (Omkostninger totalt)

109 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 763 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 779 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 781 800 (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 93 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33 484,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.09.2025

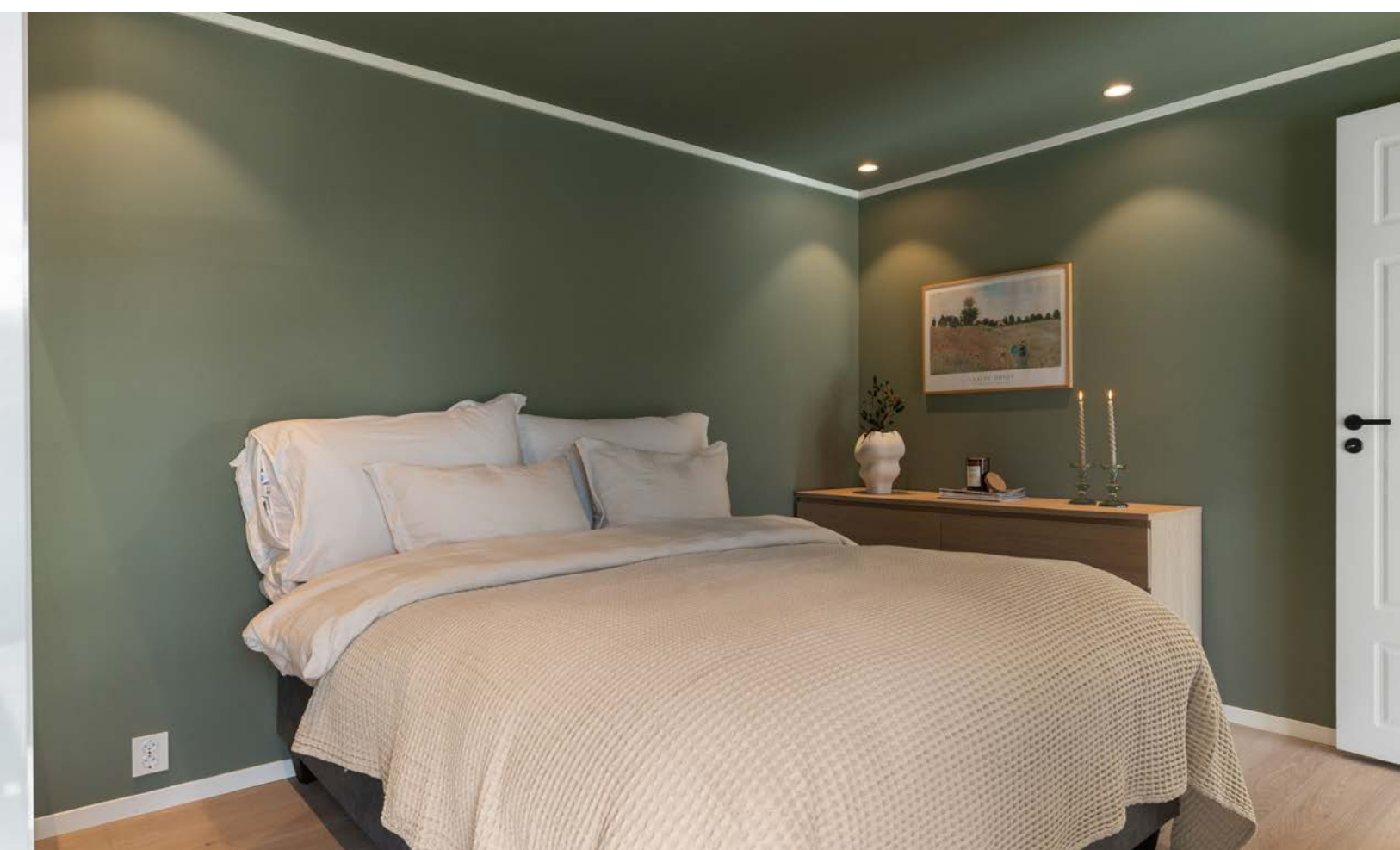






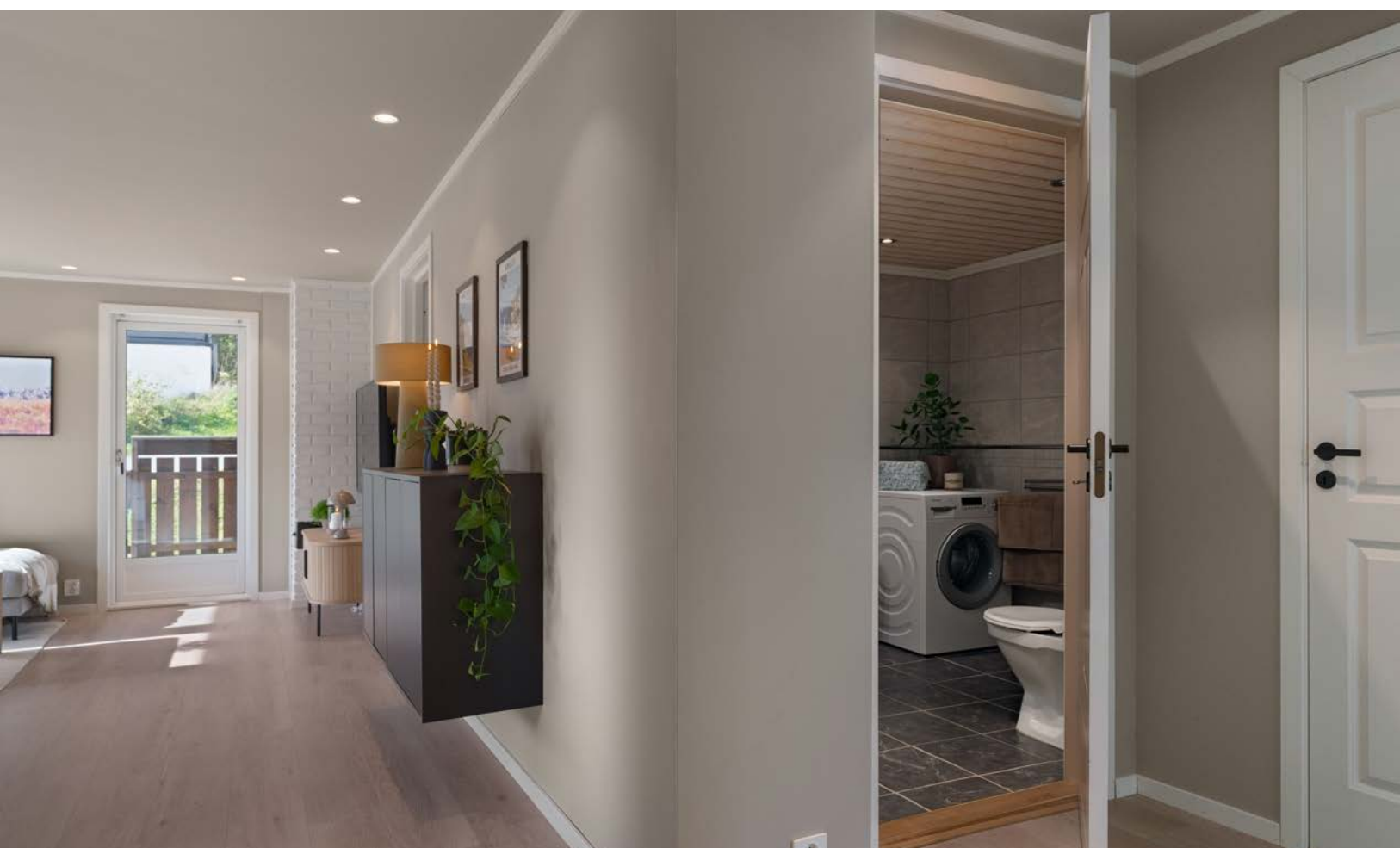






















Skavlans veg 10G

Sokkel



Vedlegg

Nabolagsprofil

Skavlans veg 10G - Nabolaget Storhaugen/Kleiva - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skavlans veg Linje 11, 50, 108	5 min 0.4 km
Uгла Linje 9	5 min 0.5 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	7 min 3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 6.3 km
Trondheim Værnes	38 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Uгла skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	4 min 1.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	20 min 1.7 km
Skansen Videregående Steinerskole	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

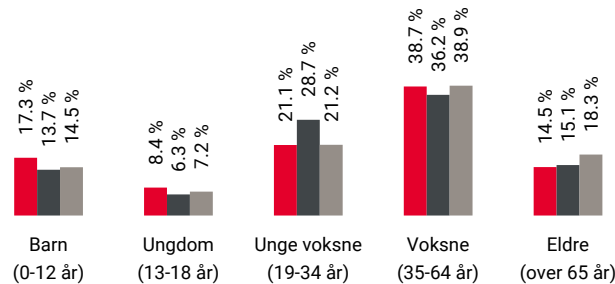
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storhaugen/Kleiva	1 256	555
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Myra barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 0.8 km
Kyvatnet naturbarnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 0.9 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Dalgård	9 min
Spær Kyvannet Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



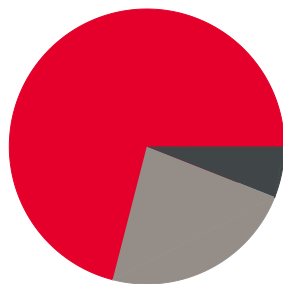
Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Sport

	Kyvatnet sandvolleyballbane	9 min
	Sandvolleyball	0.7 km
	Ugla skole	9 min
	Aktivitetshall	0.7 km
	3T-Byåsen	20 min
	EasyFit Byåsen	5 min

Boligmasse



71% enebolig
6% rekkehus
23% annet

«Stille og rolig, nær marka og fantastisk utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

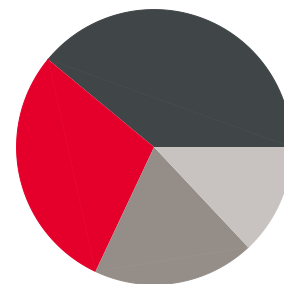
4 min



Vitusapotek Havstad Torg

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
39% 6-12 år
19% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



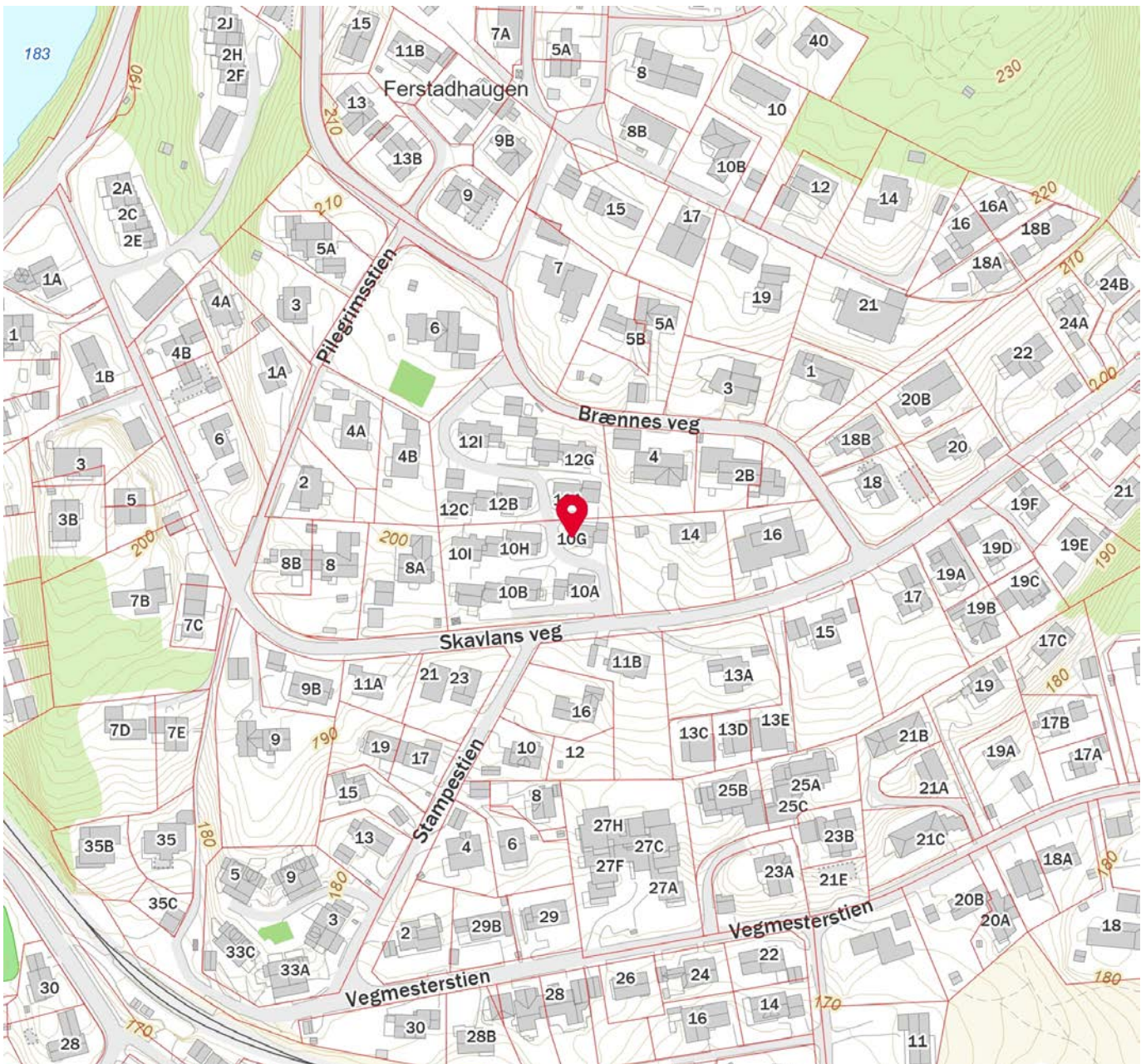
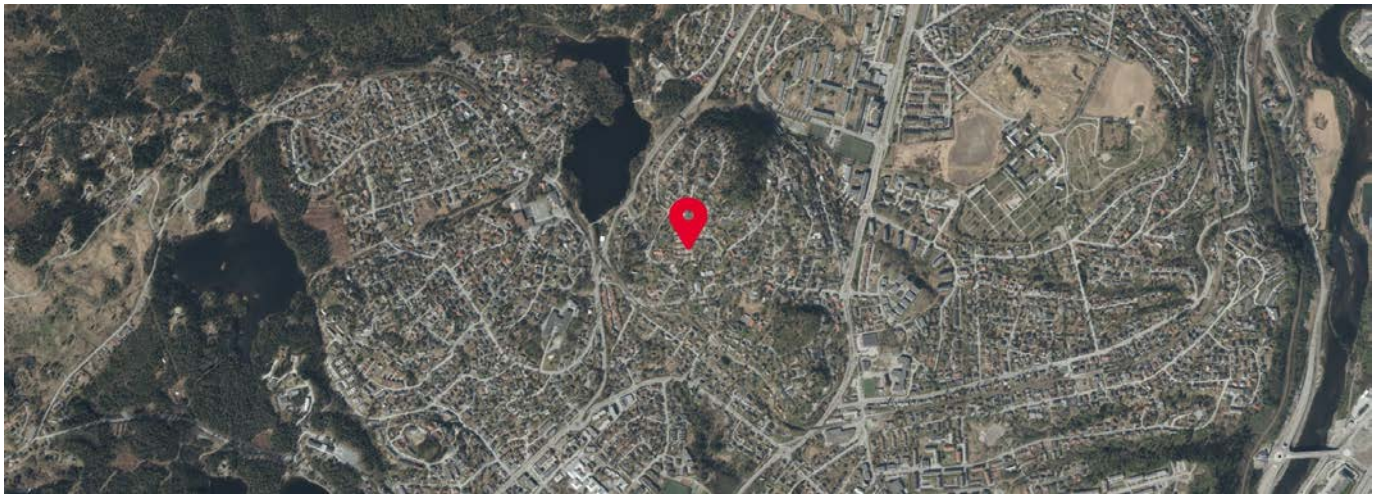
0%

47%

Storhaugen/Kleiva
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250103	
Selger 1 navn	
Jørgen Kvernstad Haugen	
Gateadresse	
Skavlans veg 10G	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7022
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring Nuf
Polise/avtalnr.	SP818127

Document reference: 1710250103

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 faglært
Beskrivelse	Nytt opplegg for vaskemaskin. Flyttet fra rom som ikke var godkjent som våtrom, og var uten sluk.
Arbeid utført av	Værnes AS og Aalmo AS.

Filer

[faktura Værnes AS.pdf](#)

[faktura_Aalmo AS.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt el.anlegg på soverom, stue/kjøkken og gang. Alt arbeid er kontrollert og koblet til av elektriker med fagbrev, men soverom er gjort gjennom "vennetjeneste" og foreløpig ikke gjennom bedrift.
Arbeid utført av	O.Løkken AS.

Filer

[3NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign..pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ladeanlegg for elbil ved p-plass.
-------------	-----------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[faktura Agha maleri.pdf](#)

[faktura O. Løkken.pdf](#)

Tilleggskommentar

Nye overflater på vegger og tak på soverom, stue, kjøkken og gang.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Kvernstad Haugen	072f3b96365ac2b66e412 9aa3ec6959f404ea1ad	03.09.2025 08:36:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250103

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

Skavlans veg 10G 7022 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1989

BRA: 86 m²

BRA-i: 65 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

12

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35379>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplst.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Ingen tegn på skader/svikt ble registrert på befaringsdagen. Se videre kommentarer punkt "Rom under terreng"

Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

Anbefalte tiltak

Pga alder anbefales jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak vurderes fortløpende.

Vinduer og dører: i yttervegg.

Oppsummering

Ytterdør tar i karm og har behov for justering utover dette registreres kun normal aldringsslitasje.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/utskiftning av vinduer må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Trekledning mangler overflatebehandling.

TG 2 er satt pga slitasjegrad på kledningen.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

TG 2 er satt på av at konstruksjonen har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

En utskiftning av renner og nedløp kan ses i sammenheng av en framtidig utskifting av takteking.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Ingen tegn på skader registreres, men en utskiftning/oppgradering i nær framtid må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Selger opplyser at boligen hadde vannsjekk i 2025 uten anmerkninger, dette til orientering.

TG 2 er satt pga avløpsrør har nådd halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen avvik ble registrert.

TG 2 er satt pga vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres ett fall på ca 15 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim og smøremembran er det ikke mulig å kontrollere om det er brukt mansjett i sluk. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran/mansjett er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

TG 2 er satt pga usikkerheten vedrørende bruk av membran/mansjett og alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet tilhører naboseksjonen, ikke kontrollert og vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2025

Rapportdato
17.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jørgen Kvernstad Haugen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring datert 03.09.25

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S**

Epost: **just@tft.no**

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

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Skavlans veg 10G, 7022 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **103**

Bruksnr: **30**

Festenr:

Seksjonsnr: **8**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1989**

Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart horisontalt to-mannsbolig hvor grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. 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 golvareal (GUA).

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

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

Bygning: Skavlans veg 10G

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	86	65	21	0	15
Totalt m²	86	65	21	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkel	86	63	23	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang.	Bod, garasje.
Totalt m²	86	63	23		

Kommentar til arealberegning

Garasje på 21m² er benevnt som Bra-e i rapporten. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering rundt bolig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/toppliste. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Ingen tegn på skader/svikt ble registrert på befaringsdagen. Se videre kommentarer punkt "Rom under terreng"	
Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga alder anbefales jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak vurderes fortløpende.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller svekket funksjon.	

6.3 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-0
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom. Gjenkledd yttervegger under terreng er alltid forbundet med risiko. Ved eventuell svikt i utvendig fuktsikring/drenering eller kapilært opptrekk fra grunnen vil det kunne oppstå magasineringsavfuktning inne i vegg. Konsekvensene ved oppfukning er store, blant annet fordi det kan ta lag tid før eventuelle mugg og soppskader oppdages. Dette problemet forverres hvis det er brukt dampspærre. Ved hulltakingen ble det registrert bruk av plast i utført vegg, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktsøkeinstrumenter. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet. TG 2 er satt pga feil oppbygning og risikokonstruksjon.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse fra 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.5 Vinduer og dører: i yttervegg.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Ytterdør tar i karm og har behov for justering utover dette registreres kun normal aldringsslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold/utskiftning av vinduer må påregnes.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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	TG-2
Trekledning mangler overflatebehandling. TG 2 er satt pga slitasjegrad på kledningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Loftet tilhører naboseksjonen, ikke kontrollert og vurdert.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. TG 2 er satt på av at konstruksjonen har oppnådd halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskiftning av renner og nedløp kan ses i sammenheng av en framtidig utskifting av taktekking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke registrert symptom på svekkelser	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen tegn på skader registreres, men en utskiftning/oppgradering i nær framtid må påregnes.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det blir ikke registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.	

6.14 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
Kjøkken fra ca 2022 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

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

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Kontrollen er foretatt på tegninger datert 25.02.88	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse datert 06.04.89	
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Selger opplyser at boligen hadde vannsjekk i 2025 uten anmerkninger, dette til orientering. TG 2 er satt pga avløpsrør har nådd halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen avvik ble registrert.	
TG 2 er satt pga vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se selgers egen erklæring.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.19 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe fra 2010.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke utført service på varmpumpe i nåværende eiers botid.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse	
Ca 120 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.22 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert av tidligere eier, ukjent årstall.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater TG-2	
Det registreres ett fall på ca 15 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2	
Pga flislim og smøremembran er det ikke mulig å kontrollere om det er brukt mansjett i sluk. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran/mansjett er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. TG 2 er satt pga usikkerheten vedrørende bruk av membran/mansjett og alder på tettesjikt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr TG-1	
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

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

Kontrollen er foretatt via luke på tilstøtende bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

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

6.23 Krypkjeller

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

6.24 Støttemur

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

6.25 Toalettrom

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

6.26 Trapp

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

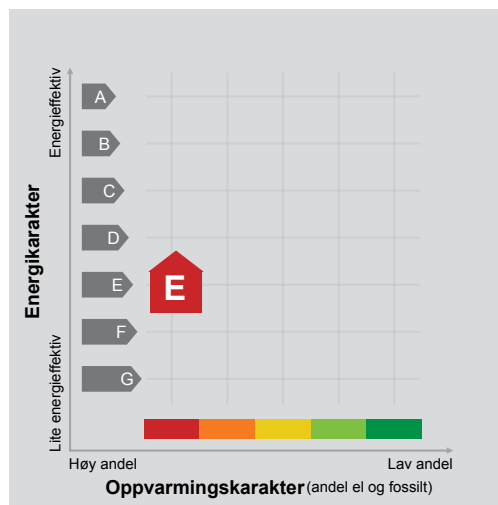
6.27 Vannbåren varme

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

ENERGIATTEST



Adresse	Skavlans veg 10G
Postnummer	7022
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10511380
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169546
Dato	17.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET SKAVLANDSVEI 10 - 12 I TRONDHEIM

Endret i sameiermøte 30.04.09
Sist endret 20.08.2020.

1. Eierforholdet

Eiendommen Skavlandsvei 10 og 12 på festet tomt, gnr. 103 bnr. 30 og 31 i TRONDHEIM, er et bo- og interesse sameie bestående av seksjonerte bruksenheter med tilhørende fellesarealer.

Eierforholdet er fastsatt i sameiebrøken som fremgår av oppdelingsbegjæring til Byskriveren i Trondheim, og av den enkelte seksjons grunnboksblad.

2. Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer, valgt av sameiermøtet blant sameierne. Styret skal ha en leder, som velges av sameiermøtet.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

3. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrets leder etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

4. Styremøter

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

5. Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret skal påse at det blir utført forsvarlig vedlikehold av den del av eiendommen som ikke omfattes av den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Styret sørger for at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter pkt. 13, 2. ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets formann saksøke og saksøkes med bindende virkning for sameierne.

6. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

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

7. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsføreren har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

8. Innkalling til ordinære sameiermøtet

Ordinære sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 14 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen 21 dager før årsmøtet.

For at forslag som nevnt i pkt. 11, 2. og 3. ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

9. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt 8, 4. ledd gjelder tilsvarende.

10. Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med 1 - en - stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg etter pkt. 2 og revisor.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

11. Sameiermøtet kompetanse

Med de unntak som følger av disse vedtekter, treffes alle slutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant alle sameiere.

12. Fysisk råderett

Den enkelte sameiers bruksenhet må ikke nyttes slik at det er unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Utvendig behandling av, og arrangement på yttervegger, oppsetting av markiser, altankasser o.l. skal godkjennes av styret.

Den enkelte sameier har full råde- og bruksrett over den garasjeplass som naturlig tilhører seksjonen.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

13. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Enhver overdragelse skal meldes til forretningsfører for registrering.

Med to tredjedels flertall, i lovlig innkalt sameiermøte, kan det gjøres vedtak om:

1. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtak i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
2. At erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

14. Fellesutgifter, vedlikeholdsansvar - sikkerhetsstillelse

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter eierseksjonens areal.

Sameiets vedlikeholdskostnader og følgeskader for manglende vedlikehold skal fordeles på de enkelte eierne i forhold til hver enkelt tomannsbolig. Innbyrdes hefter disse sameierne likt for utvendige vedlikeholdskostnader på både tak, vegger/vinduer, murer og drenering. Eventuelle skader og følger av manglende vedlikehold av disse dekkes av de samme eierne med like deler hver.

Felles vann og kloakkanlegg skal for øvrig anses som et felles anliggende for hele sameiet.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter eierseksjonens areal.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Som sikkerhet for sine forpliktelser skal den enkelte sameier utstede en pantobligasjon til boligsameiet pål. kr 20.000,-, med pant i den enkelte sameiers seksjon. Pantobligasjonen skal tinglyses på de respektive seksjoner med prioritet etter pantstillelse ved første gangs kjøp. Ved senere salg skal obligasjonen ha pant innenfor 90 % av overdragelsessum.

15. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

16. Ettersyn m.v.

Styret og den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

17. Ugildhet

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

18. Regnskap og revisjon

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

19. Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameierforhold mellom sameierne hører under Trondheim tingrett.

20. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders varsel pålegges å flytte, og å selge seksjonen.

HUSORDENSREGLER

Boligsameiet Skavlansvei 10-12

Oppdatert sist på årsmøte 29. april 2021

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i boligsameie Skavlansvei 10-12. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt. Sameier har plikt til å sette seg inn i hvilke regler som gjelder sameiet.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

Overholdelse av husordensregler

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato/klokkeslett). Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser ovenfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten). Brudd på ordensreglene som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

Ro og orden

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområdet. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Det skal være fullstendig ro mellom klokken 23:00 og 07:00 på hverdager. I helger og på offentlige høytidsdager skal det være ro mellom 00.00 og 10.00. Dette omfatter også utvendig arbeid og vedlikehold som plenklipping, arbeid som utføres i garasjer og andre aktiviteter som kan forstyrre naboer.

Det oppfordres til å varsle naboer god tid i forveien hvis man planlegger fester eller andre sosiale aktiviteter som kan virke forstyrrende for naboer.

Utvendige fellesarealer

Ved bruk av fellesarealene skal du rydde etter deg. Permanent lagring av gjenstander og varer utendørs er ikke tillatt. Om styret finner det nødvendig kan lagrede gjenstander bringes bort på vedkommende eiers regning og ansvar. Alle utvendige arealer i tilknytning til seksjoner skal holdes rene og velstelte og ryddes regelmessig.

Parkering

Sameiet har svært begrensede parkeringsmuligheter. Parkering finner sted på seksjonens egen parkeringsplass i garasje. Det finnes noen få gjesteparkeringsplasser ovenfor bommen øverst i gata. Beboere skal ikke benytte seg av gjesteparkeringene. Husstander med flere biler må parkere en av kjøretøyene utenfor sameiets grenser hvis naboen finner at kjøretøy nummer to er til hinder for andres adkomst. Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på grøntareal.

Om vinteren må det parkeres slik at det ikke er til hinder for brøyting. Brøyting kan skje hele døgnet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører sjenanse for beboerne.

Skadedyr

Beboere anmodnes om å ikke legge ut mat til fugler, da dette tiltrekker skadedyr. Oppdages skadedyr i leiligheten må beboer straks iverksette tiltak for å begrense omfang og hindre spredning av for eksempel rotter, mus, kakerlakker, skjeggkre o.l. Styret skal informeres omgående.

Avfallshåndtering

For å unngå problemer med skadedyr skal avfall kun legges i kommunens beholdere. Alternativt i egne leide containere ved eksempelvis rydding eller oppussing. Det skal ikke plasseres avfall av noen art (heller ikke hageavfall) på sameiets område. Den enkelte beboer er ansvarlig for å kvitte seg med annet avfall på forskriftsmessig måte.

Fasade

All form for fasadeendring skal søkes om til styret. Beboere må selv stå for vedlikehold av fasaden, som f.eks maling. Vedlikehold av fasade må samkjøres med sameier over/under. Utgifter til dette deles likt. Hver tomannsbolig skal ha lik farge, dette gjelder også vinduskarmer og veranda. Ønsker man å male huset i en ny farge må dette søkes om til styret.

Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Boligsameiet Skavlans vei 10-12 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		947 412	910 920	947 481	1 021 980
Tillegg elektroniske fellesavtaler		150 900	158 400	150 900	166 320
Sum driftsinntekter		1 098 312	1 069 320	1 098 381	1 188 300
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-71 220	-68 664	-71 220	-73 570
Eksterne honorar	2	-8 884	-8 363	-8 650	-9 500
Vaktmestertjenester		0	-46 825	-45 800	-49 000
Løpende vedlikehold	3	-20 000	0	-15 000	-15 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-75 000
Elektroniske fellesavtaler		-151 050	-153 508	-150 900	-166 320
Forsikring		-222 006	-201 817	-219 700	-263 965
Festeavgift	4	-511 124	-511 124	-511 124	-511 124
Andre driftsutgifter	5	-8 072	-3 992	-4 900	-5 000
Sum driftskostnader		-1 015 176	-1 017 112	-1 050 114	-1 191 299
DRIFTSRESULTAT		83 136	52 208	48 267	-2 999
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		9 506	6 825	1 500	3 000
Netto finansposter		9 506	6 825	1 500	3 000
Resultat før skattekostnad		92 642	59 033	49 767	1
Ordinært resultat etter skatt		92 642	59 033	49 767	1
ÅRSRESULTAT	6, 9	92 642	59 033	49 767	1
Disponering av totalresultat:		92 642	59 033	49 767	1
Overført til annen egenkapital		92 642	59 033	0	0

Boligsameiet Skavlans vei 10-12 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	7	233 376	219 209
Mellomregning Klare Finans	7	14 308	9 915
Opptjente renter	7	9 506	6 825
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	243 698	156 930
Sum omløpsmidler		500 888	392 879
SUM EIENDELER		500 888	392 879

Boligsameiet Skavlans vei 10-12 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	419 876	327 234
Sum egenkapital		419 876	327 234
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 704	55 730
Forskudd kunder		14 308	9 915
Sum kortsiktig gjeld		81 012	65 645
Sum gjeld		81 012	65 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 888	392 879

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Vidar Reinsbakk
Leder_____
Lina Maria Alvestad
Styremedlem_____
Nina Elisabeth Grøntvedt
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses det at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum personalkostnader	2 820	2 820

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Sum eksterne honorarer	8 884	8 363

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	20 000	0
Sum vedlikehold	20 000	0

Gjelder to egenandeler á kr 10.000 for skadesaker.

Note 4 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 511 124,- i festeavgift.

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	338
Kontingent	2 130	1 990
Generalforsamling/årsmøte	2 500	0
Bankgebyrer	574	580
Andre gebyrer	2 869	1 083
Sum andre driftsutgifter	8 072	3 992

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	327 234	268 201
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	92 642	59 033
Årets endring i disponible midler	92 642	59 033
Disponible midler i periodens slutt	419 876	327 234
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	419 876	327 234

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	243 696	156 928
Sum bankinnskudd	243 698	156 930

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	327 234	268 201
Annen egenkapital 01.01	327 234	268 201
Årets resultat	92 642	59 033
Annen egenkapital 31.12	419 876	327 234
SUM EGENKAPITAL 31.12	419 876	327 234



Tinglysingsstempel

REGISTRERT

2 8. 12. 89

TRONDHEIM BYFOGDEMBETE

DAGBOKNR. 33720

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

SKAVLANDSVEI 10

1. Eiendom	Gnr. 103	Bnr. 30	Fnr.	Kommune TRONDHEIM
2. Eier	Navn DE ELDRES BOLIGSPAREKLUBB			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			



Doknr: 33720 Tinglyst: 28.12.1989 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi bekrefter at nærværende gjenpart
er identisk med originalen.

STATENS KARTVERK
Kartverket



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
		834			
1	2	3	1	2	3
1	B	60	21		
2	B	60	22		
3	B	79	23		
4	B	79	24		
5	B	60	24		
6	B	60	26		
7	B	60	27		
8	B	60	28		
9	B	79	29		
10	B	79	30		
11	B	79	31		
12	B	79	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		834	Sum teller skal stemme med nevner		

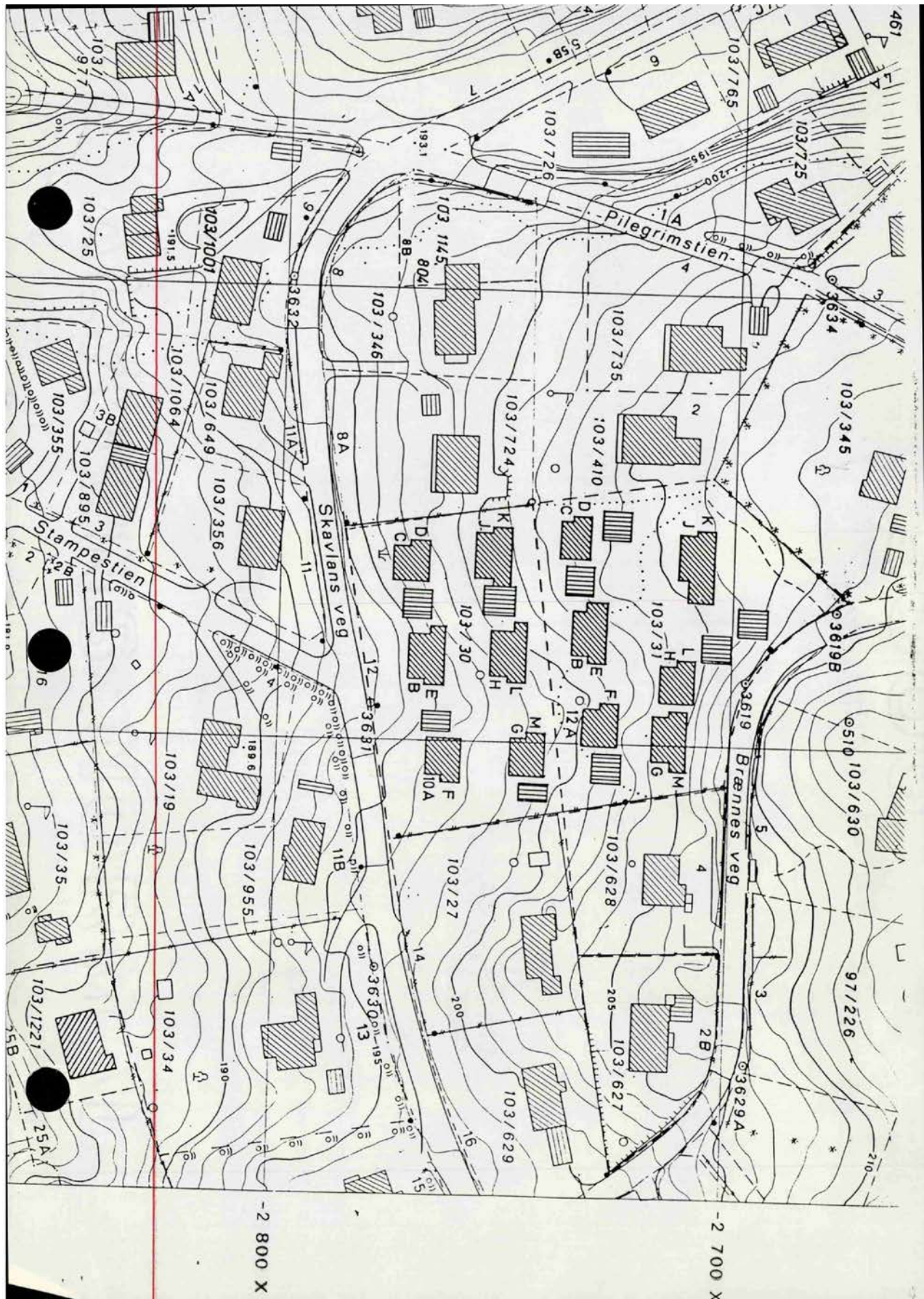
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

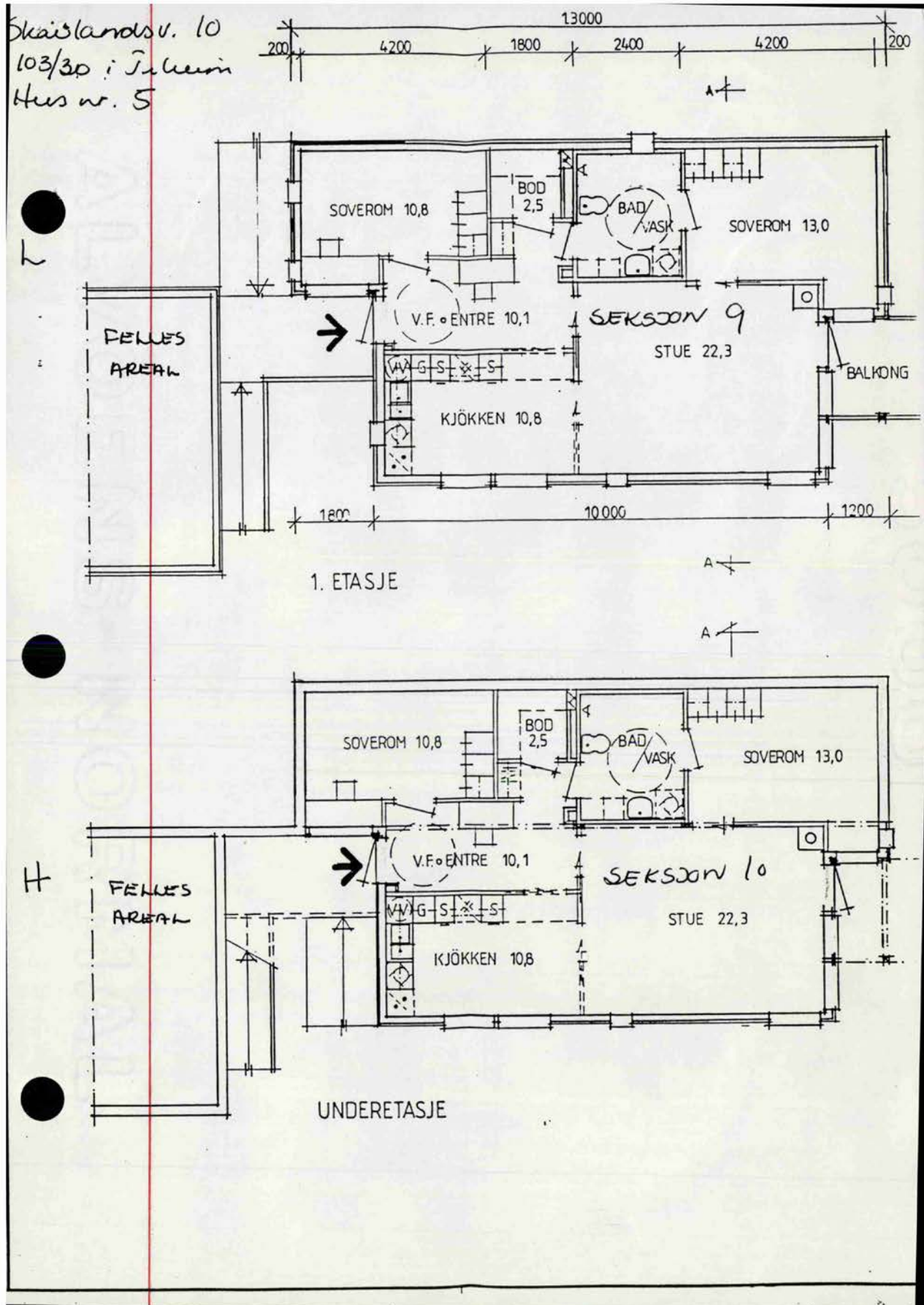
7. Supplerende tekst

Dato 2077-89	Hjemmelshaver(ne)s underskrift De Eldres Boligspareklubb <i>[Signature]</i>
Sted Trondheim	<i>[Signature]</i> SPAREBANKEN MIDT-NORGE

Dokumentet returneres til:

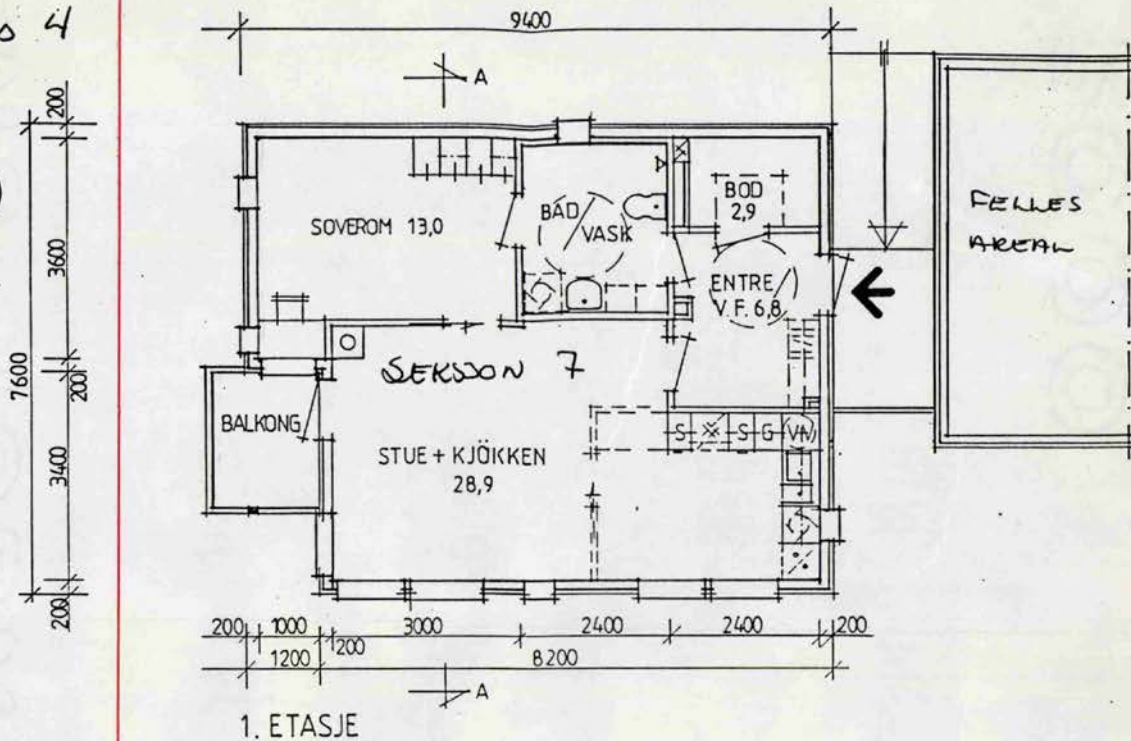
Navn 	Adresse	Telefon
----------	---------	---------



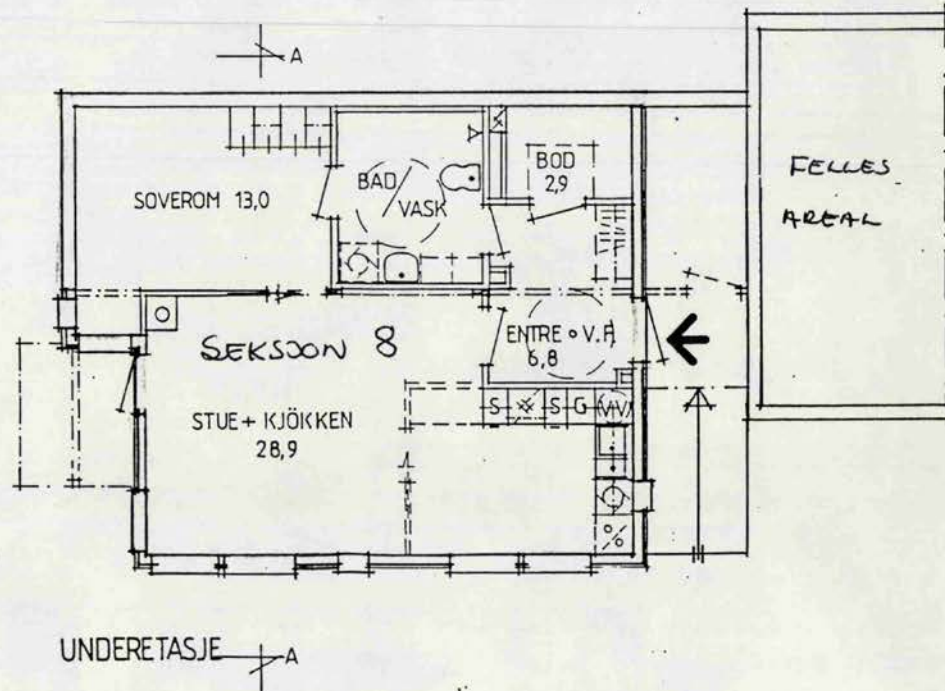


SKAVVANDSVEI 10
603/30, Tineheim
Hus 4

M



6





TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
Byggesakskontoret
Telefon: 546375/546381
Telefax: 07 546705

på saker
Journalnr.: 03886/87
Sak nr.: B 64/88

MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE

De eldres boligspareklubb
Søndre gt.

7011 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
journalnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

Trondheim, 06.04.89

BYGGESTED : SKAVLANS VEG 10-12 G.nr. B.nr.

BYGGHERRE : De eldres boligspareklubb

BYGGARB. ART :

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente regninger.

Arbeidet er besiktiget
I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig
brukstillatelse.

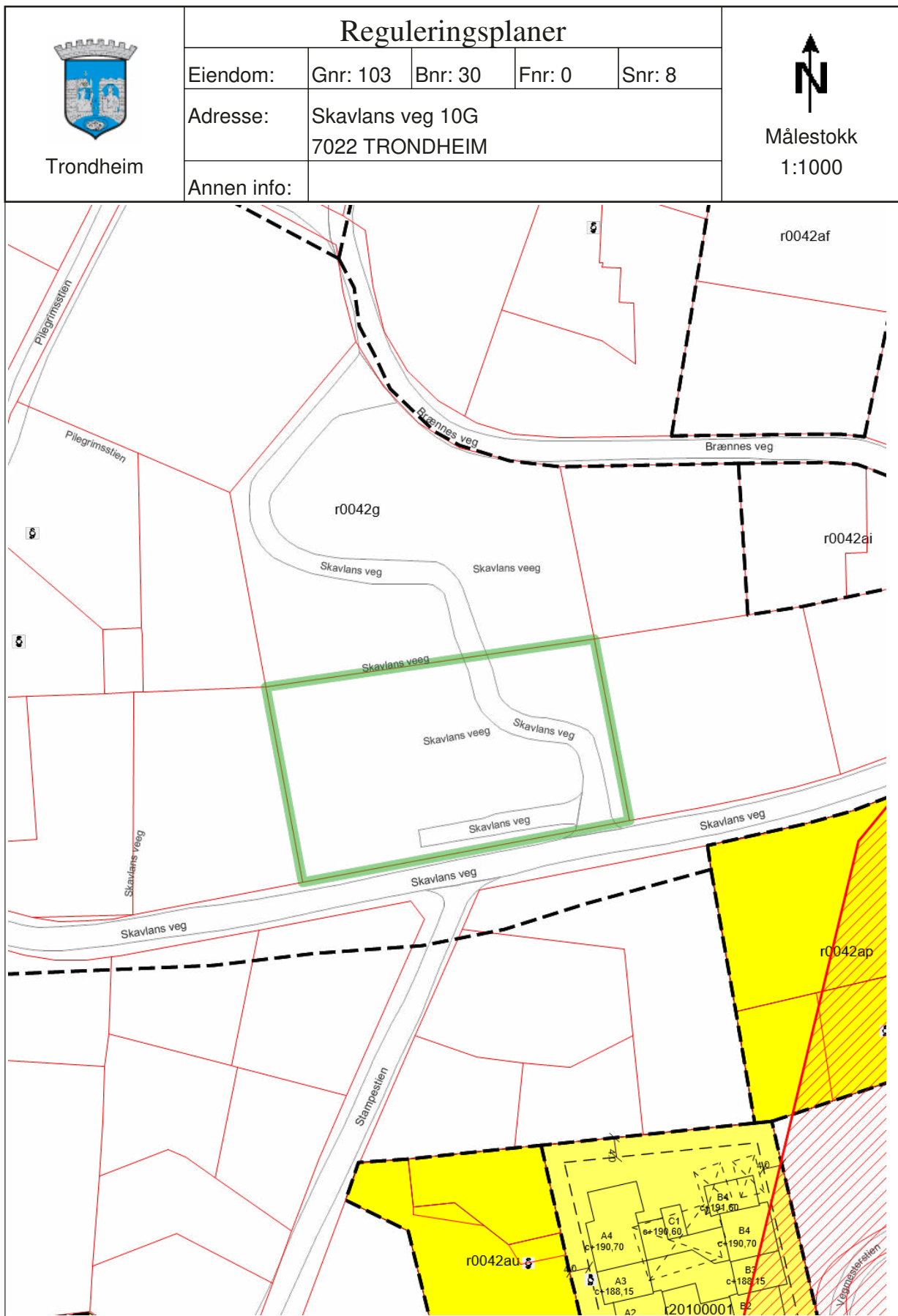
for nevnte: BOLIG

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

Arbeidet må være fullført innen

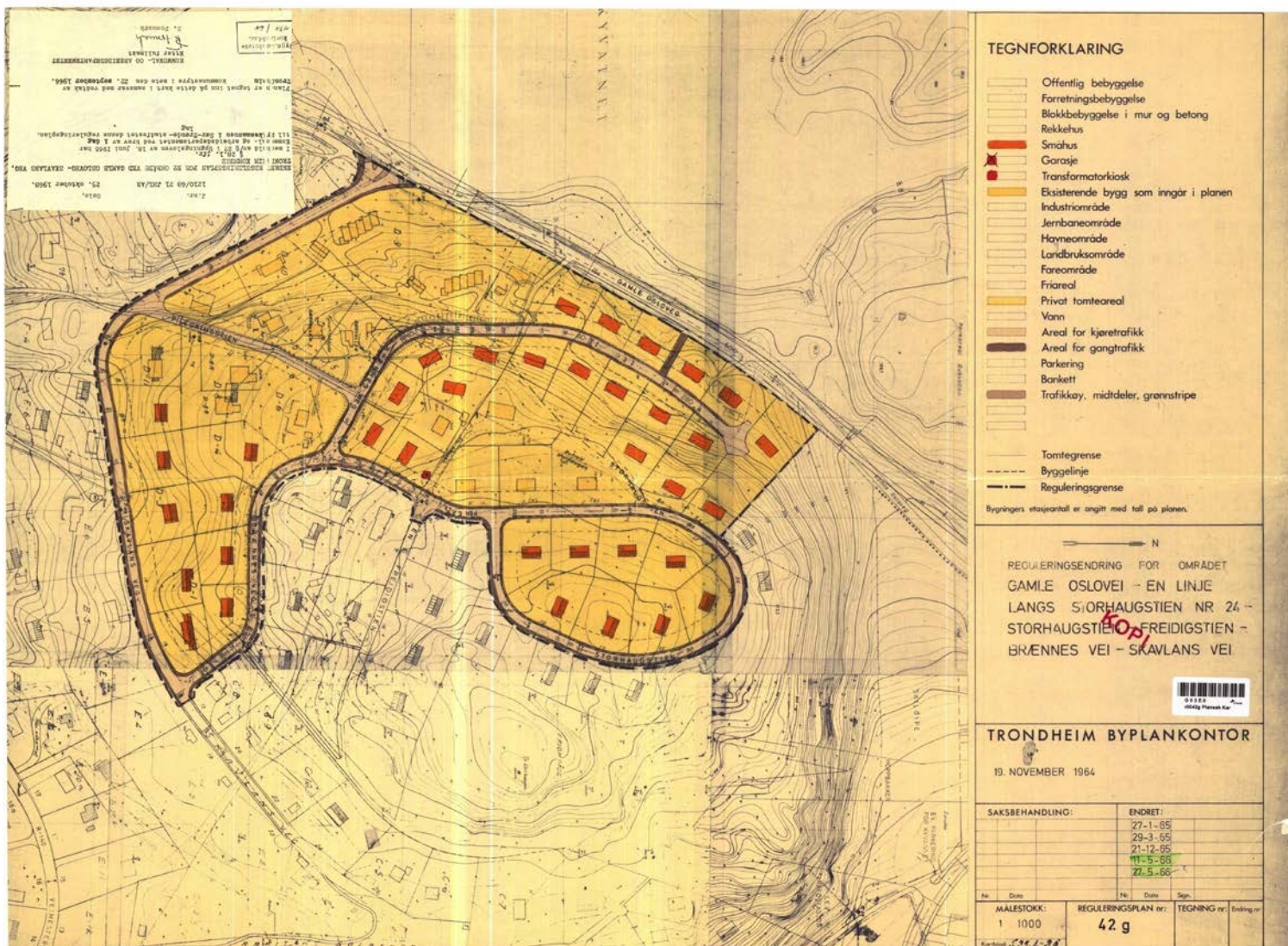
BYGGESAKSKONTORET

P. Singaas
byggekonsentrollør



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Måle- og avstandslinje
	Bolig		Boligbebyggelse		





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: FBR DR 2037/10

Vår saksbehandler
Kjell Ekle

Vår ref.
10/4797-3 L33 & 18 oppgis ved
alle henv.

Deres ref.

Dato
21.06.2010

Freidigstien 8, Gnr.97 Bnr.406

Mindre endring av reguleringsplan r42a og 42g

Byplansjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

VEDTAK:

Byplansjefen vedtar mindre endring av reguleringsplan r42a; "Detaljregulering for deler av Storhaugen og Bukvold", og reguleringsplan r42g; "Reguleringsplan for området Gamle Oslovei - en linje langs Storhaugstien - Freidigstien - Brønnes veg - Skavlands veg", ved at det legges inn ny eiendomsgrense på eiendommen Freidigstien 8, Gnr.97 Bnr.406 og at den nye parsellen gis avkjørsel til Freidigstien

Endringen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, byplankontoret, datert 21.06.2010.

Reguleringsbestemmelsene for r42a skal fortsatt være gjeldende.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 12-14.

Bakgrunn

Viser til søknad mottatt 20.01.2010 om deling av eiendommen Freidigstien 8, 97/406.

Da omsøkte deling ikke er vist i gjeldende regulering; reguleringsplan r42a og 42g, må det foretas en endring av reguleringsplanen før delingssøknaden kan behandles. Byplankontoret har på bakgrunn av fradelingssøknaden tatt reguleringsendringen opp til behandling.

Berørte parter er varslet gjennom nabovarslingen for delingssøknaden, og ingen merknader er innkommet. Byplankontoret har vurdert dette som tilstrekkelig varsel etter plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 12-8.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542721

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

Planstatus

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan r42a; "Detaljregulering for deler av Storhaugen og Bukvold", stadfestet 05.01.1961 og r42g; "Reguleringsplan for Gamle Oslovei - en linje langs Storhaugstien - Freidigstien - Brønnes veg - Skavlands veg", vedtatt i byplanrådet 25.10.1968 og er regulert til boligformål og offentlig trafikkområde.

I kommuneplanens arealdel 2007-2018, vedtatt 27.09.2007, er eiendommen vist som eksisterende tettbebyggelse.

Saksframstilling

Eiendommen måler 2303m² og er bebygd med en enebolig. Det søkes fradelt en parsell på ca.670m² som skal benyttes til boligtomt for ny bolig.

Merknader fra berørte parter

Berørte parter er varslet om reguleringsendringen på lovbestemt måte. Ingen merknader er kommet inn.

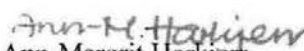
Byplansjefens vurdering og konklusjon

Revidert situasjonsplan i målestokk 1:500, datert 29.05.2009, kart i målestokk 1:500, datert 24.04.2008 som viser ønsket deling, situasjonsplan i målestokk 1:500, datert 29.05.2009, som viser snitt og vann- og avløpskart i målestokk 1:500, datert 09.06.2007 samt spesifikk søknad om avkjørseltillatelse til Freidigstien er lagt til grunn for behandlingen for søknaden.

Byplankontoret finner, med henvisning til overstående, det dokumentert at krav i henhold til uteromsarealer, garasje- og biloppstillingsplasser er oppfylt.

Byplankontoret finner også at avkjørselsløsningen til Freidigstien er tilfredsstillende.

TRONDHEIM KOMMUNE


Ann-Margrit Harkjert
Byplansjef
Kjell Ekle
Saksbehandler**Vedlegg:**

Plankart i målestokk 1:1000 datert 22.06.2010

Rett til å klage på forvaltningsvedtak

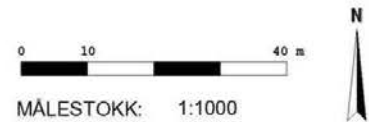
MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §12-14

Planer som endres:

Planid r0042a Storhaugen og Bukvold ikrafttredelse 05.01.1961

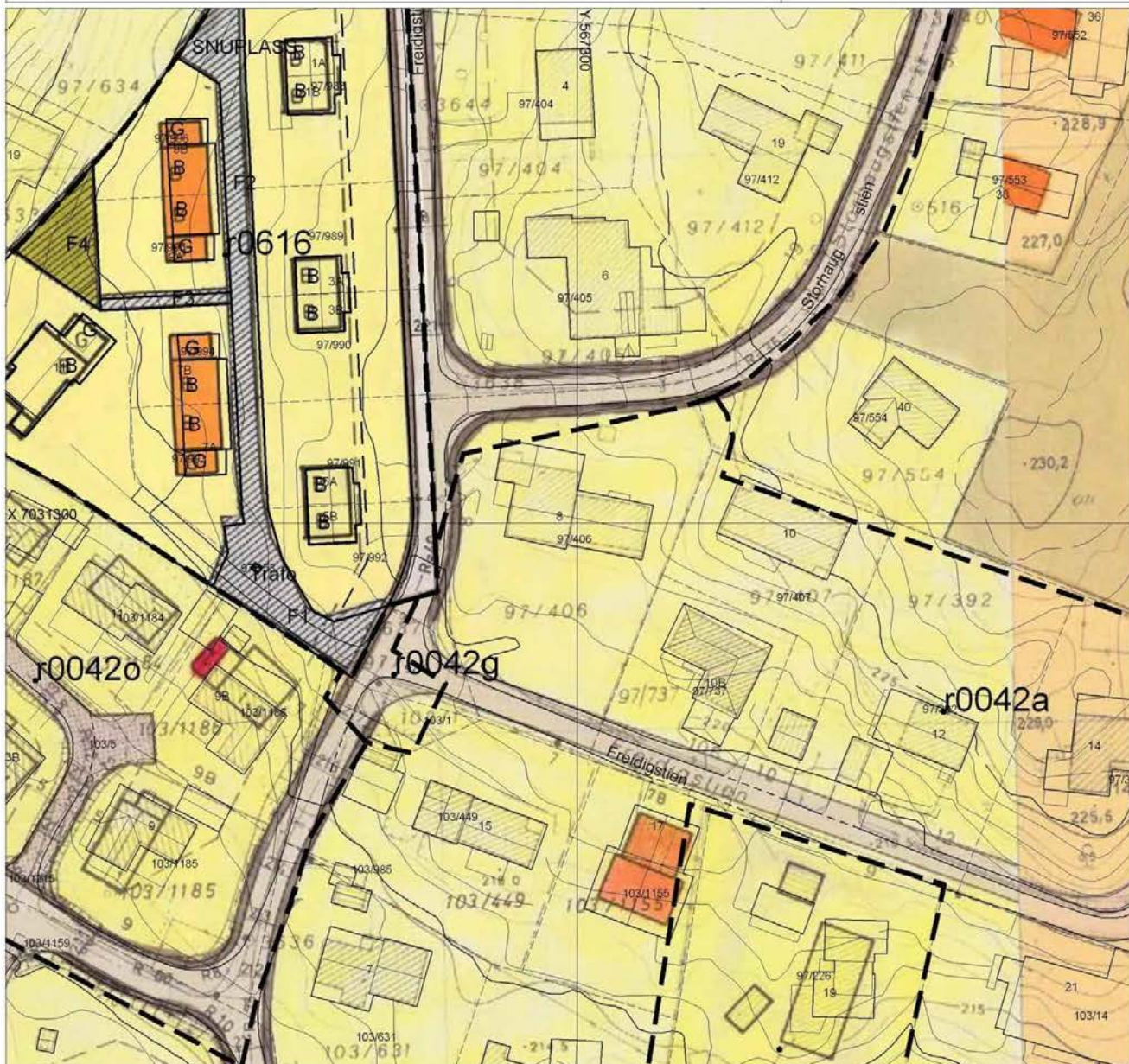
Planid r0042g Gamle Oslovei ikrafttredelse 25.10.1968

side 1 av 2



Gjeldende plansituasjon før endring
pr. 16.06.2010

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret



PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §12-14

Planid r0042g Gamle Oslovei ikrafttredeelse 25.10.1968

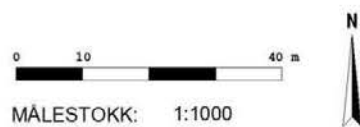


A horizontal scale bar with three segments. The first segment is labeled '0', the second '10', and the third '40 m'.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

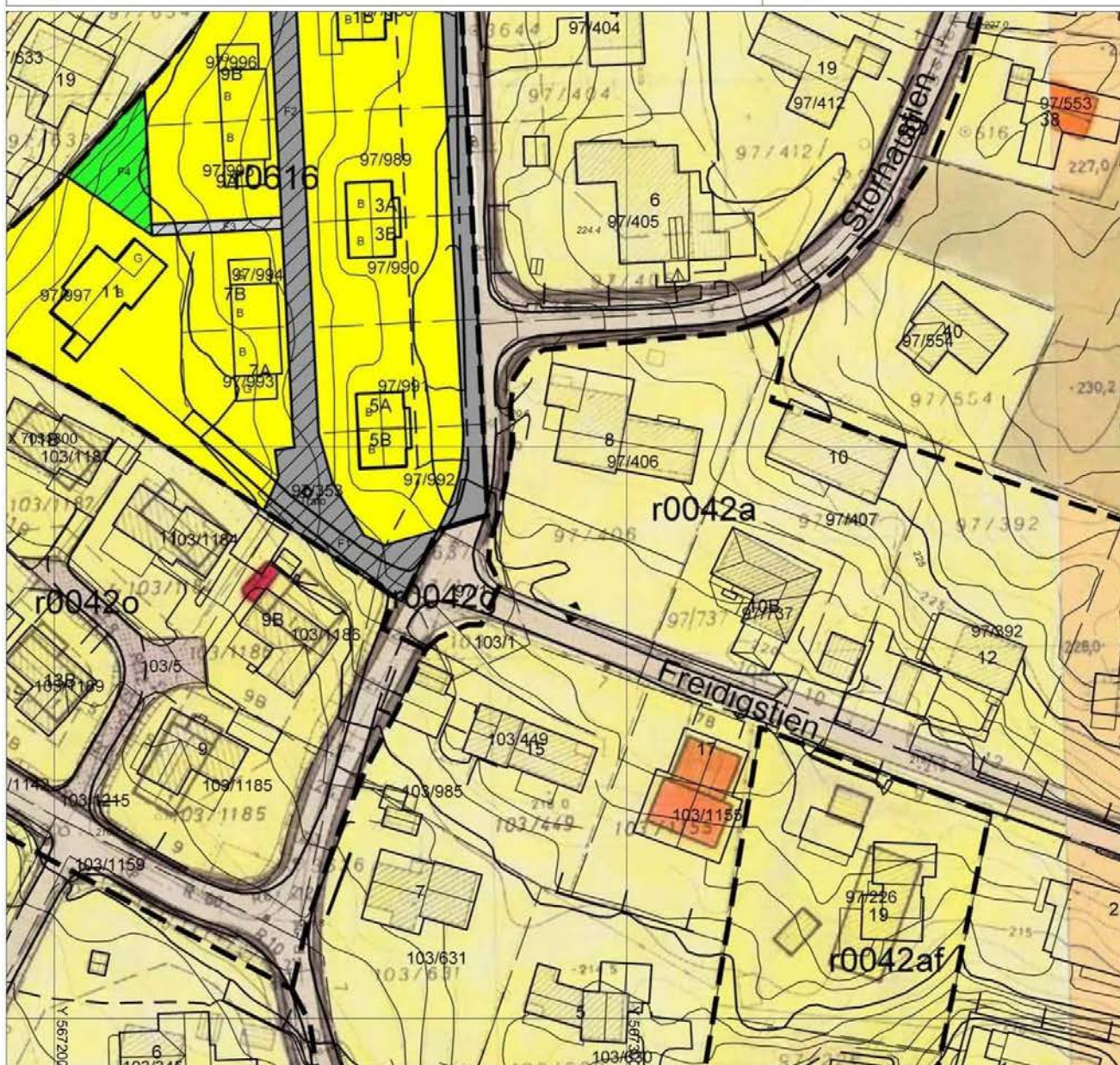


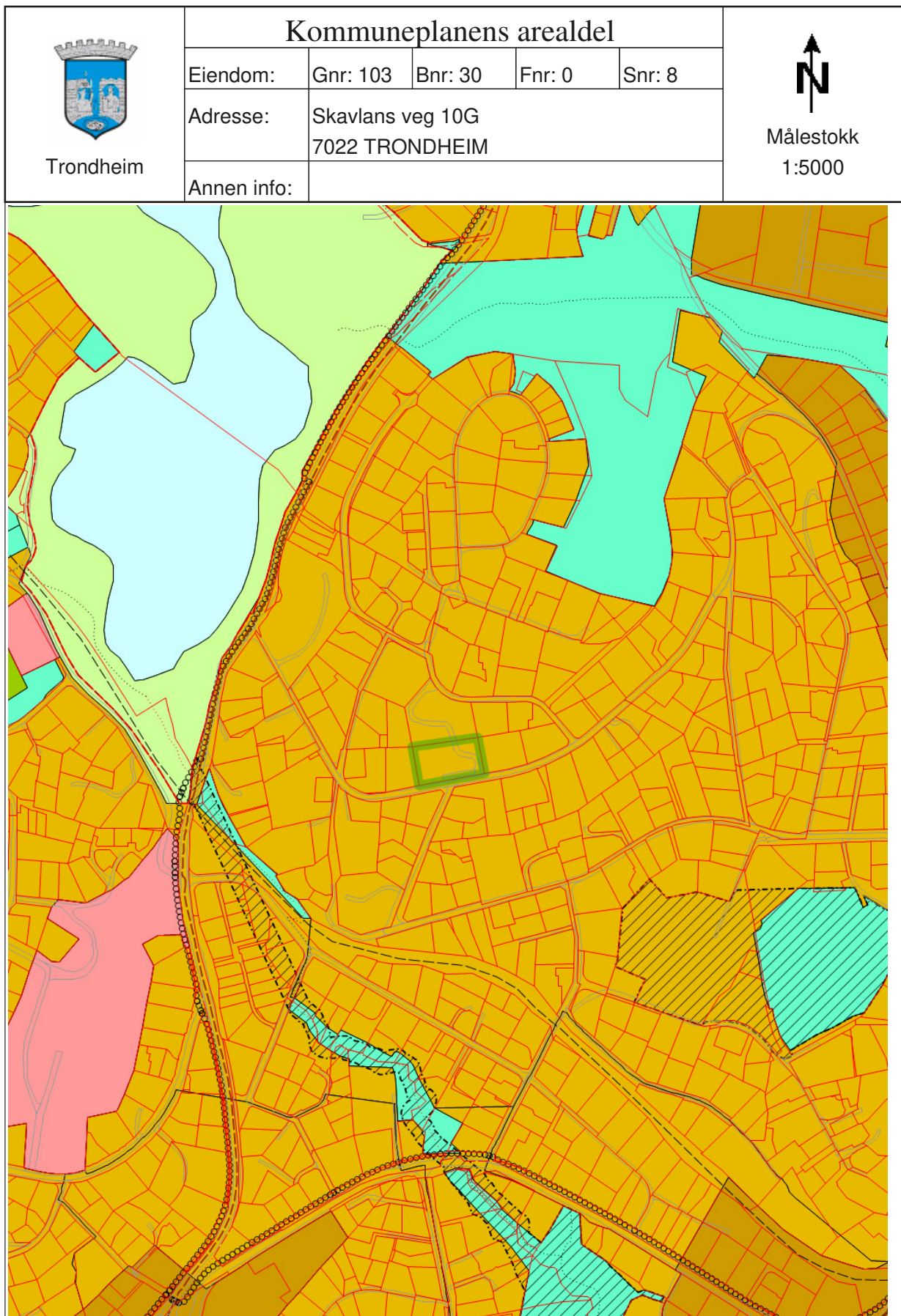
Gjeldende plansituasjon etter endring, pr.21.06.2010



KOMMUNENS SAKSNR.: 10/4797

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret





Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Hensyn friluftsliv (marka)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - marka
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Sporveg
	Kollektivtrase		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg		Blå/grønnstruktur		LNFR
	Bruk og vern av sjø og vassdrag mm				



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skavlands veg 10G
7022 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre