

aktiv.



Gimlevegen 2, 7033 TRONDHEIM

**Fin tomannsbolig over fire  
halvplan | Oppgradert kjøkken | To  
stuer | Stor terrasse Familievennlig  
område | 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

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 480 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 138 350,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 5 618 350,-
<b>Selger:</b>	Petter Sve Pia Baltzersen Sve
<b>Salgsobjekt:</b>	Tomannsbolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1964
<b>BRA-i/BRA Total</b>	147/170 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	956.5 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 78, bnr. 79
<b>Oppdragsnr.:</b>	1710250044

# Velkommen til Gimlevegen 2!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Gimlevegen 2!

Denne innholdsrike og velholdte vertikaldelte tomannsboligen byr på en gjennomtenkt planløsning over fire etasjer, med store oppholdsrom, moderne kjøkken og en solrik terrasse. Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Trondheim, med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og dagligvarebutikker.

Verdt å merke seg:

- To boder for praktisk lagring
- To stuer - perfekt for familier
- Sentral, men rolig beliggenhet
- Trygt og familievennlig nabolag
- Kjellerstue - ekstra oppholdsrom
- Stor terrasse med gode solforhold
- Garasje og gode parkeringsmuligheter
- Oppgradert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vedovn og varmepumpe for behagelig inneklima

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	36
Egenerklæring .....	39
Tilstandsrapport .....	44
Matrikkelkart .....	72
Reguleringskart .....	74
Reguleringsplan .....	77
Basiskart med stikkledninger .....	81
Ervervstegning med anvist lilnje for støyskjerm .....	83
Avtale om støyskjermtiltak .....	84
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 147 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 170 m<sup>2</sup>

TBA: 59 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Kjeller: Kjellerstue.

Plan 1: Soverom, bad, vaskerom, entre.

BRA-e: 23 m<sup>2</sup> Plan 1: Garasje

3. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Plan 2: 2 soverom og kjøkken.

Plan 3: stue.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m<sup>2</sup> Platting.

2. etasje

36 m<sup>2</sup> Markterrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje på 23m<sup>2</sup> er benevnt som Bra-e i rapporten. (Eksternt bruksareal).

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

956.5 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Boligen har en utmerket beliggenhet med kort vei til Nardosenteret som har et bredt utvalg av butikker, bakeri, legesenter, apotek, dagligvare, blomsterhandel, kafé, restaurant m.m. Samtidig er det gangavstand til Bunnpris butikk (søndagsåpent) med

bakeri på Nidarvoll og Rema 1000 Nidarvoll (søndagsåpent).

Kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger til sentrum. (12 min til sentrum)

Det er kort og trygg skolevei til nye Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole (ca. 1 km)

Det ligger flere barnehager innenfor en liten radius, herunder Sunnland barnehage og Nidarvoll barnehage.

Estenstadmarka med flotte turstier og oppkjørte lysløyper ligger ikke langt fra eiendommen. Samtidig er det kort vei til NTNU Gløshaugen, Dragvoll, St. Olavs hospital, Sintef og NTNU Handelshøyskolen.

### **Adkomst**

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling. Velkommen til visning

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Boligen har en sentral beliggenhet med kort vei til både skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Steindal skole (1.-7. trinn) ligger kun 6 minutters gange unna, mens Nardo, Nidarvoll og Hoeggen skoler også er lett tilgjengelige. For eldre elever er Strinda videregående skole og Trondheim Katedralskole innen kort rekkevidde.

I nærområdet finner du flere barnehager, blant annet Vestlia, Nidarvoll og Sollia barnehage, som alle ligger under 11 minutters gange fra boligen.

For den aktive er det et godt utvalg av idretts- og fritidstilbud. Risvollan aktivitetsområde, som ligger 9 minutter unna, byr på ballbaner, fotballbane, frisbeegolf og lekeområder. Steindal skole har også en aktivitetshall som benyttes til ulike idretter. Det er flere treningssentre i nærheten, inkludert TrenHer Nardo, Impuls og 3T-Moholt.

Dagligvarehandelen er enkel og praktisk med Coop Mega Nardo kun 4 minutter unna, hvor du også finner post i butikk. Det er også kort vei til Bunnpris Vestlia. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Nardosenteret bare 4 minutters kjøring unna.

### **Offentlig kommunikasjon**

Boligen har gode kollektivmuligheter med bussholdeplassen Nardosenteret kun 4 minutter unna, hvor du kan ta busslinje 11 og 22. Lerkendal stasjon ligger 6 minutter unna, og herfra går blant annet regiontoget R70. Trondheim S nås på 10 minutter med

buss, og fra Lilleby stasjon går tog til Værnes på ca. 27 minutter.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

### **Type takst**

Boligsalgsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte: Halvpart 2-mannsbolig er oppført over 3 plan pluss kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak, og er tekket med metallplater og pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier har pusset opp badet 2010. Nye rør, varmekabler, nye fliser, totalrenovering. Egeninnsats: støping av gulv og flislegging.

Arbeid utført av: REIBO RØR, ALFA ELEKTRO

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Nytt sluk i dusj, nytt sluk under badekar.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

- Vet ikke om det er byggemeldt

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

- Nei

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

- Ja. Litt flass av maling før utbedring av drenering i 2016

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

- Ja. Oppdaget sprekk i pipe før den ble byttet i sin helhet i 2018. Arbeid utført av Varmeforum.

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

- Ja. Skjevhet i gulv i gang

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på

eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja. Nabo oppdaget skjeggkre i 2024, vi fikk dette behandlet i samme omgang som nabo for sikkerhets skyld.

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

- Ja. Nabo oppdaget skjeggkre i 2024, vi fikk dette behandlet i samme omgang som nabo for sikkerhets skyld

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

- Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av kjøkken i 2016, oppussing av stue i 2018. Ny stikk og belysning i garasje 2025. Ny stikk og belysning soverom 2 i 2024, ny stikk og belysning i soverom 3 2020.

Arbeid utført av: Petter Sve

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

- Ja

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

- Ja. Eltilsyn, årstall ukjent.

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

- Ja. Gårds plass og støttemur

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse bakside

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

- Ja. Soverom på plan 1 var bod på opprinnelige tegninger.

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?

- Ja. Trøndelag fylkeskommune støyprosjekt Utleirvegen. Har mottatt skisse av støyskjerm.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja. Mangler bruksattest på kjellerstue

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)?

- Ja. Det er inngått avtale om utføring av støyskjermtiltak med Trøndelag Fylkeskommune for eiendommen: Gimlevegen 2. Tiltak innebærer etablering av støyskjerm langs gående med eiendommen. I forbindelse med tiltaket vil det avstås noe areal fra eiendomsgrunn i henhold til avtale. Nøyaktig areal vil bli oppmålt av landmåler etter at anlegget er ferdig, og ny eiendomsgrense vil bli ført i matrikkelen. Erstatning til grunneier vil utbetales når byggesøknad for tiltaket er godkjent. Tiltaket er planlagt gjennomført ila. 2025. Vedlagt ervervstegning.

## **Innhold**

### **ENTRÈ**

Lys og innbydende entrè med plass til oppheng av yttertøy og sko. Gulvet er belagt med laminat, og veggene er malt i lyse farger som gir et moderne preg. Downlights i taket gir god belysning.

### **STUE**

Romslig og lys stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har en hyggelig vedovn som skaper en lun atmosfære på kalde dager.

Det er også innredet en ekstra stue i kjeller. Kjellerstuen er et lunt og praktisk oppholdsrom med flislagt gulv og gulvvarme, og vegger med malt overflate.

### **KJØKKEN**

Boligens kjøkken ble oppgradert i 2016 og har en stilren innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen sikrer godt inn klima.

Fra kjøkkenet er det utgang til en stor terrasse med gode solforhold, perfekt for utendørs måltider og avslapning.

### **BAD/VASKEROM**

Badet er funksjonelt og har flislagte gulv og vegger. Det er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og servantskap med oppbevaring. I tillegg finnes et separat vaskerom med flislagt gulv og malt panel på vegger. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

### **SOVEROM OG GARDEROBE**



Boligen inneholder tre soverom, hvorav to er godkjente. Alle rommene har en god størrelse og rikelig med naturlig lysinnslipp. Soverommene måler henholdsvis 13,5 kvm, 6,5 kvm og 6,5 kvm. Hovedsoverommet har god plass til både dobbeltseng og garderobeskap. Det er rikelig med lagringsplass i boligen, med to innvendige boder i andre etasje samt ekstra oppbevaringsmuligheter i garasjen.

#### **GARASJE**

Garasjen er i dag innredet som arbeidsrom med opplektet tregulv og kan derfor ikke benyttes til bilparkering per dags dato.

#### **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:

- Vinduer og dører:

TG2 er satt på grunn av alder. Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

- Yttervegger:

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG2 er satt på grunn av alder iht levetidsbetraktningene.

Det anbefales vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Kontrollen ble begrenset til en visuell besiktigelse av innvendige himlinger, uten å registrere tegn til skader eller kondensproblemer på befaringsdagen. TG2 er satt på grunn av begrenset lufting og lukket konstruksjon med begrenset kontroll. For full visshet om tilstand må åpninger foretas.

Det anbefales jevnlig tilsyn av innvendige overflater som et forebyggende tiltak.

- Renner og nedløp:

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. TG2 er satt på grunn av ukjent alder/restlevetid.

- Utstyr på tak:

Det er etablert snøfangere kun på deler av taket, mangler snøfanger blant annet over terrassedør. Snøfanger må etableres for god personsikkerhet der dette mangler.

- Avløpsrør:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte

avløpsrør.

- Vannledninger - for kjøkken:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Våtrom - Bad/vaskerom:

Oppsummering overflater: Etter en enkel nivellering ble det registrert fall til sluk i dusjsonen. Øvrige gulv er tilnærmet flatt, med stedvis fall mot dør. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold vedrørende fallforhold på gulv anbefales montert et dusjkabinett.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk: Sluk under badekaret ble ikke forsvarlig besiktiget på grunn av badekarets plassering. Etter en visuell besiktigelse i krypkjeller under bad ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på befaringsdagen. Vegger på vaskerommet er malt panel. Her er panelet ført helt ned til gulvet, dette er noe uheldig med tanke på vannintregning i nedre del av panelet, det er også usikkert om det er etablert membran i overgang gulv vegg på vaskeromsdelen. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Forhold som har fått TG3:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen ned til kjeller. Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under kr 10 000.

### **Innbo og løsøre**

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

Følgende medfølger ikke handelen:

- Knsggrekke på begge barnerommene
- Settekasse ved verandadør, kjøkken
- Utelampe, terrasse bakside
- Jakkeoppheng gang "Gammel dør"

### **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**

Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

**Parkering**

På egen gårds plass.

**Forsikringsselskap**

KLP

**Polisnummer**

110896077

**Diverse**

STØYSKJERM

Det er inngått avtale om utføring av støyskjermtiltak med Trøndelag Fylkeskommune for eiendommen: Gimlevegen 2. Tiltak innebærer etablering av støyskjermtiltak langsgående med eiendommen.

I forbindelse med tiltaket vil det avstås noe areal fra eiendomsgrunn i henhold til avtale. Nøyaktig areal vil bli oppmålt av landmåler etter at anlegget er ferdig, og ny eiendomsgrense vil bli ført i matrikkelen.

Erstatning til grunneier vil utbetales når byggesøknad for tiltaket er godkjent.

Tiltaket er planlagt gjennomført ila. 2025.

**AREAL**

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

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

**D-NUMMER**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket

samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. 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 tinglysning 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.

#### **iNNBO OG LØSØRE**

Følgende medfølger ikke handelen:

- Knsggrekke på begge barnerommene
- Settekasse ved verandadør, kjøkken
- Utelampe, terrasse bakside
- Jakkeoppheng gang "Gammel dør"

## Energi

### **Oppvarming**

Eiendommen varmes opp med elektrisitet, vedfyring og varmepumpe.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 480 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 7 368

#### **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.

Det gjøres oppmerksom på at årsbeløpet for kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i fakturert beløp for januar 2025, som ikke inkluderer eiendomsskatt og avregning for vann og avløp. Det totale årsbeløpet for kommunale avgifter vil følgelig bli høyere enn oppgitt beløp. Konferer megler ved spørsmål.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 8 934

#### **Eiendomsskatt år**

2025

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 8 934. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 130 483

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 521 932

## **Formuesverdi sekundær år** 2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 78, bruksnummer 79 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:

06.02.1965 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for garasje, datert 19.04.1983.

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

brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er gitt godkjenning av melding om tiltak for takoverbygg over inngangsparti datert 09.06.2009.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Planskissen avviker fra tegninger som er oversendt fra kommunalt arkiv. Dette gjelder blant annet at opprinnelig boder på 1. plan benyttes i dag som soverom. Kjelleren er på tegningene beskrevet som "ikke utgravet", men er i dag innredet med oppholdsrom og boder. Videre er det åpnet opp mellom kjøkken og forstue, veggen mellom stue og soverom er fjernet, inndelingen av bad, vaskerom og wc-rom i kjelleren er endret, og veggen mellom entre og vindfang er fjernet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Hoeggen, planID r0215, datert 15.06.1961, og er blant annet regulert til boligbebyggelse. Eiendommen er også underlagt reguleringsplan for Steindal, Hoeggen, Solberg, Risvold, Blaklieggen, Steinan Øvre, Utleiren m.fl., planID r1112, datert 26.11.1968, og er regulert til blant annet boligbebyggelse.

Relaterte planer:

Plannavn: Arne Berggårds vei og Edgard B. Schieldrops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59 m flere (20.10.2022)

Planid: r20200040

Plannavn: Volvevegen 11, gnr. 78/58 Reguleringsendring og fradeling (24.3.2003)

Planid: r0215d

Plannavn: Ullins veg 4, gnr. 78/2 og 78/133 (2.11.2006)

Planid: r0215e

Plannavn: Ullins veg 20, 78/65 (12.7.2006)

Planid: r0215f

Regulering under arbeid:

Plannavn: Utleirvegen, fra Nardobrua til Steindalsvegen

Planid: r20240022

Reguleringsformål: Hensikten med planen er å legge til rette for ny sykkelveg med fortau og nødvendig støyskjerming langs Utleirvegen, på strekningen mellom Steindalsvegen og Blaklivegen (lengde 1,4 km). Denne reguleringsplanen omfatter kun Utleirvegens østside.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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



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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 480 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

137 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

138 350 (Omkostninger totalt)

154 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 618 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 634 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 637 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 138 350

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- og oppgjørsgebyr kr 4 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

Ludvig Bøgseth  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[ludvig.bogseth@aktiv.no](mailto:ludvig.bogseth@aktiv.no)  
Tlf: 971 72 602

### **Ansvarlig megler**

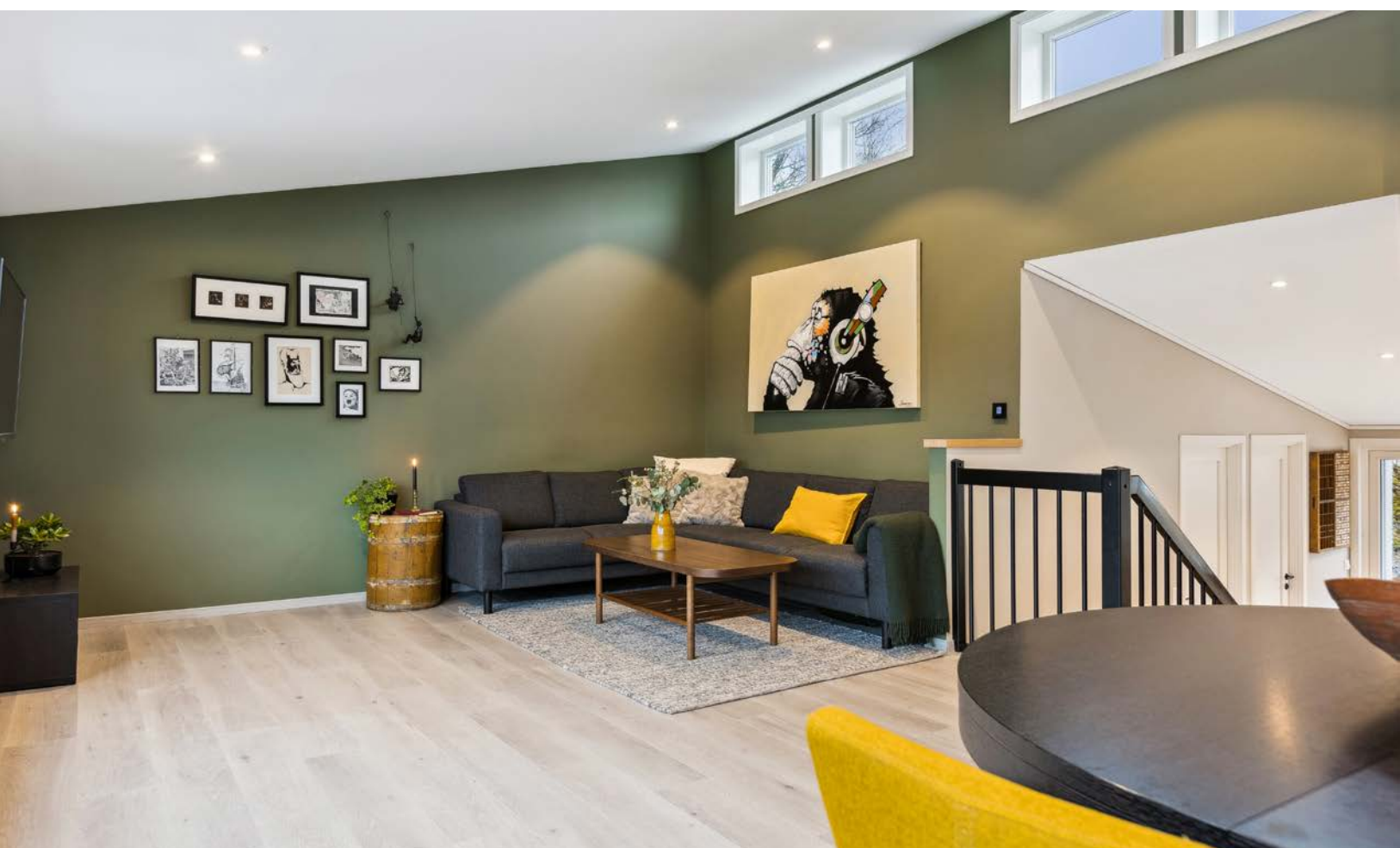
Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046  
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

**Salgsoppgavedato**  
07.03.2025























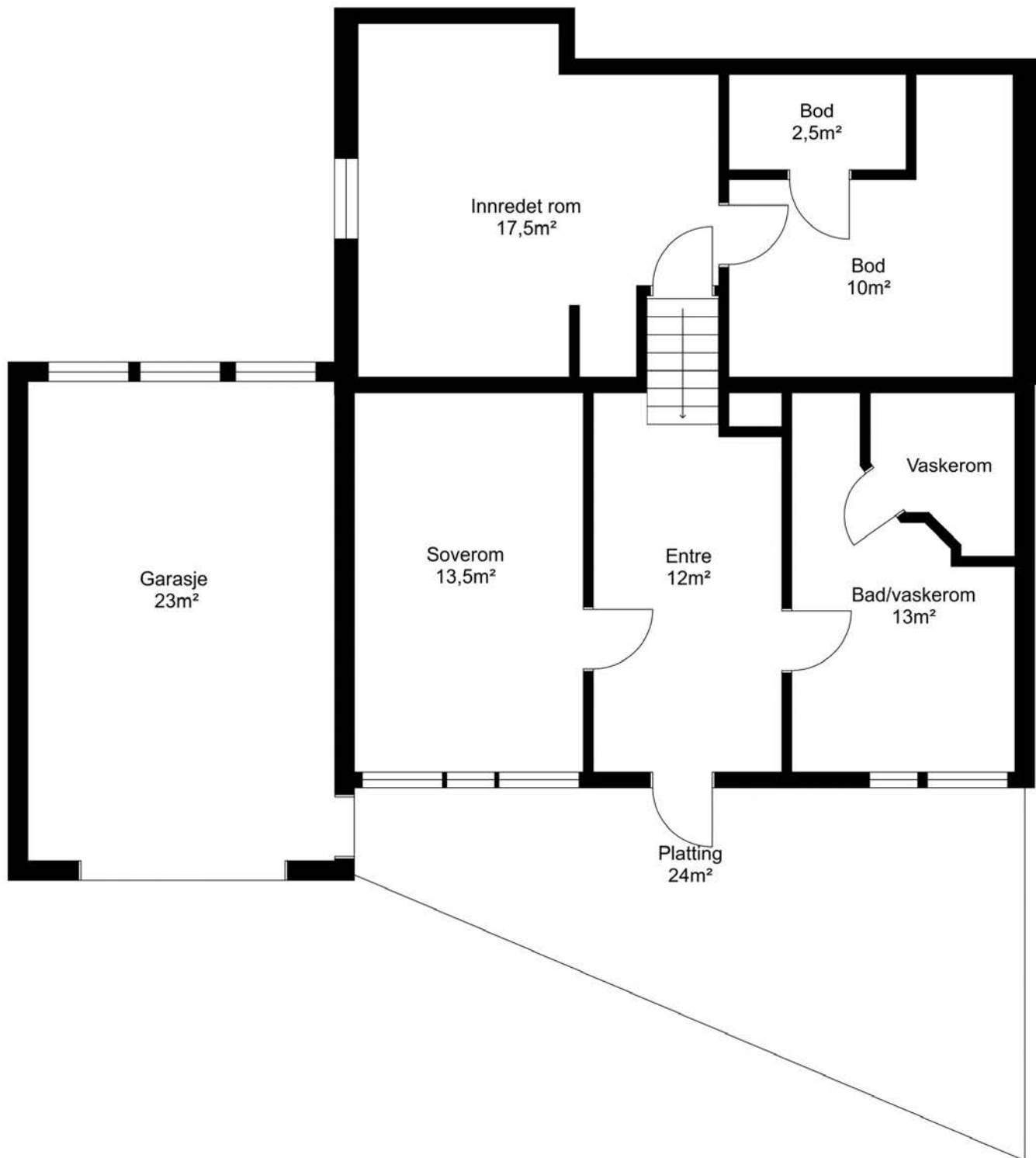






# Gimlevegen 2

## Kjeller og 1 plan

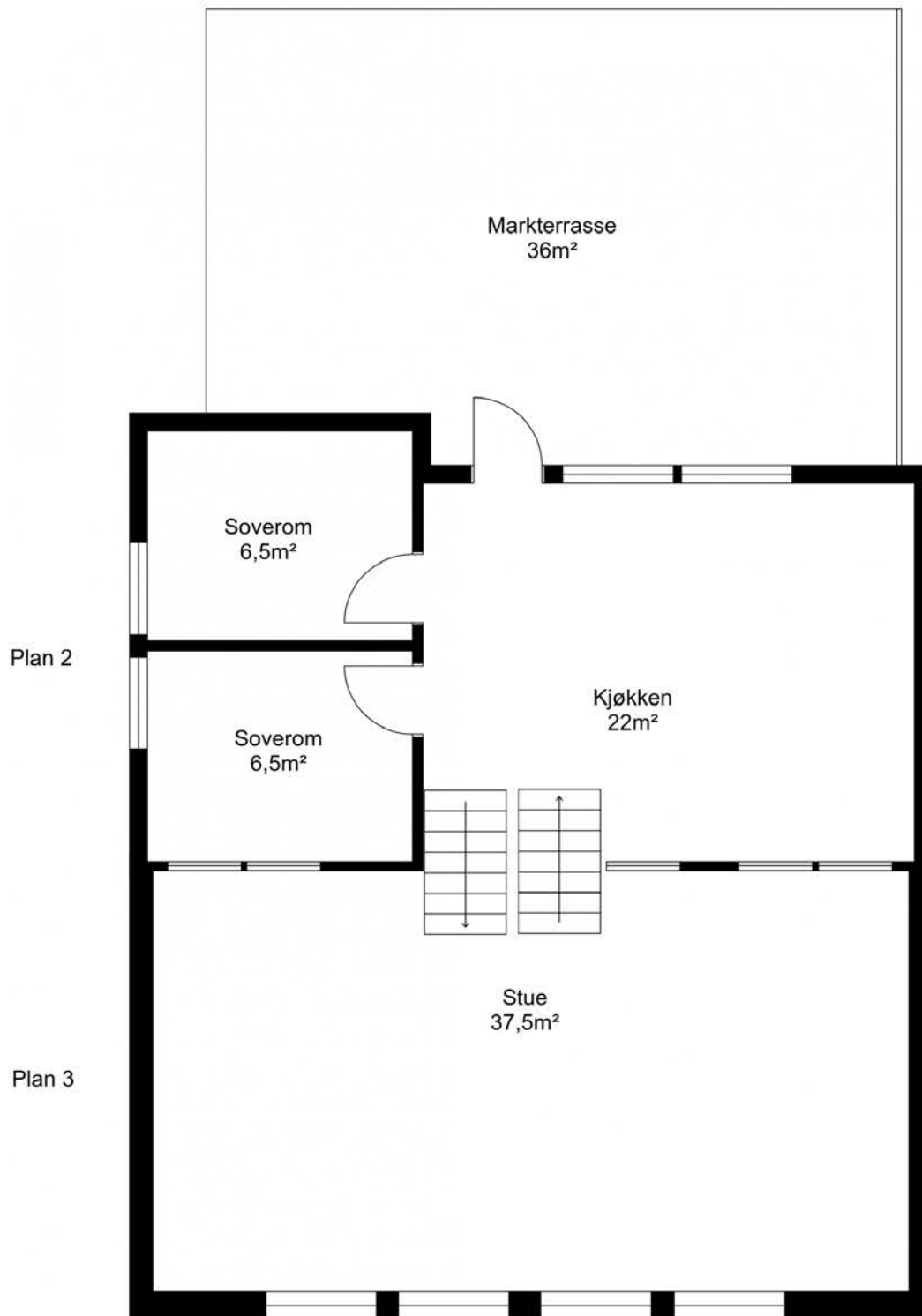


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

# Gimlevegen 2

## 2 og 3 plan



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Gimlevegen 2 - Nabolaget Søndre Nardo/Nidarvoll nordøst - vurdert av 134 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Nardosenteret Linje 11, 22, 51, 115	4 min 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	6 min 2.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 10.3 km
Trondheim Værnes	27 min

## Skoler

Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	18 min 1.3 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 462 elever, 26 klasser	17 min 1.3 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	17 min 1.3 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 3.4 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	10 min 4.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

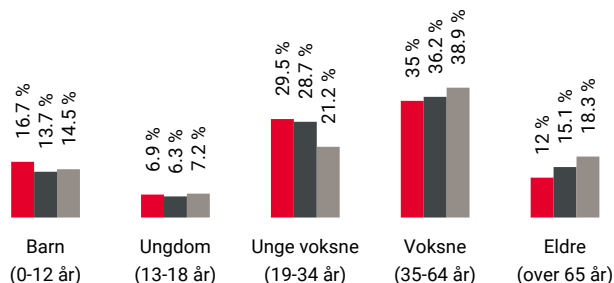
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Vestlia barnehage (1-5 år) 88 barn	9 min 0.8 km
Nidarvoll barnehage (1-5 år) 77 barn	10 min 0.8 km
Sollia barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km



## Dagligvare


Coop Mega Nardo	4 min
Post i butikk	0.3 km
Bunnpris Vestlia	13 min





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

## Primære transportmidler









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

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

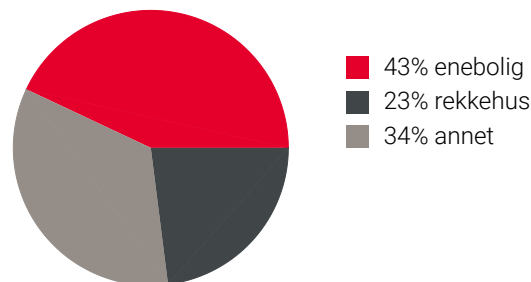
 **Støynivået**  
Lite støynivå 84/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 83/100

## Sport

-  Steindal skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Risvollan aktivitetsområde 9 min   
Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm... 0.7 km
-  TrenHer Nardo 13 min 
-  3T-Moholt 22 min 

## Boligmasse






«Stille og rolig strøk. Sentralt beliggende.»

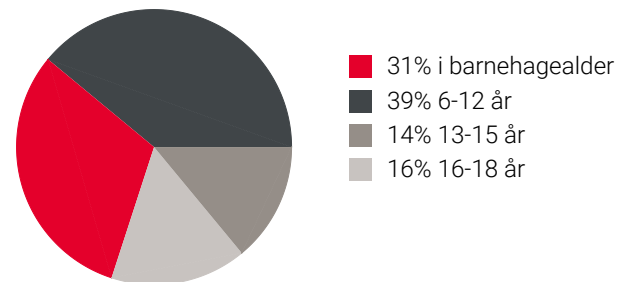
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Nardo centeret 4 min 
-  Boots apotek Nardo 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

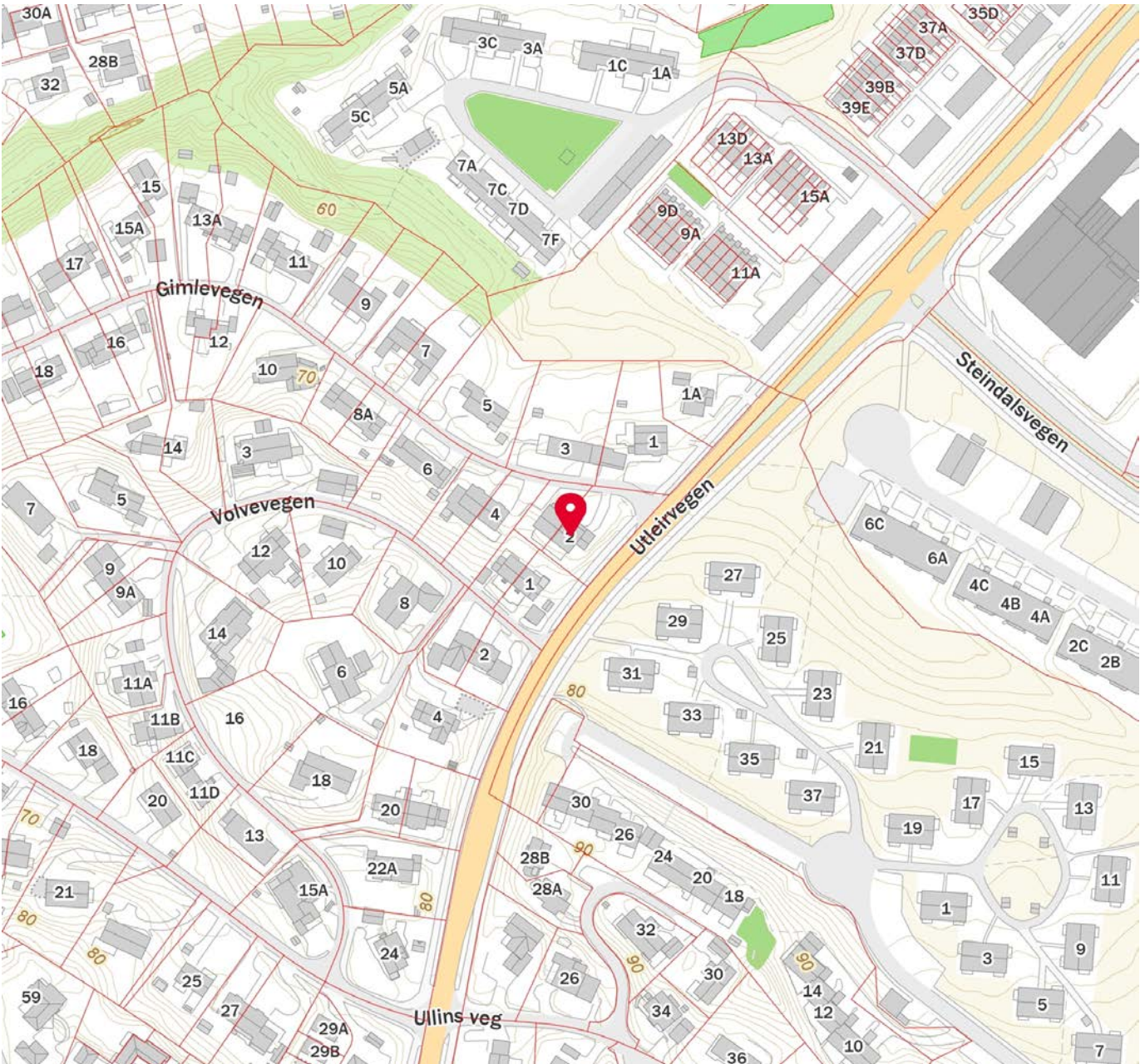
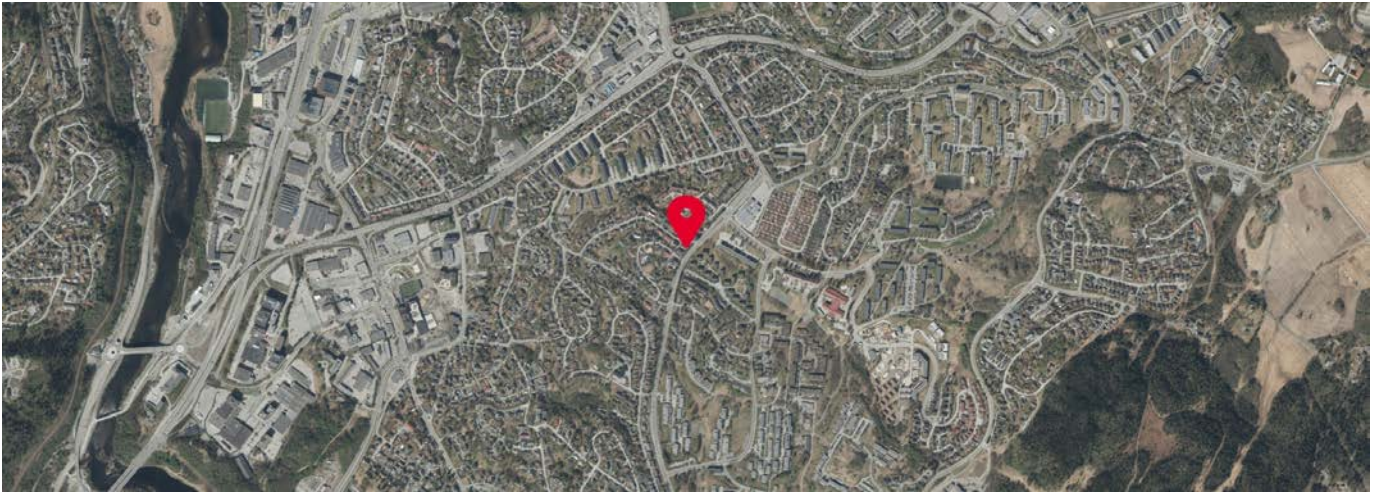



0% 47%

-  Søndre Nardo/Nidarvoll nordøst
-  Trondheim
-  Norge

## Sivilstand

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



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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710250044	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Pia Baltzersen Sve	Petter Sve
<b>Gateadresse</b>	
Gimlevegen 2	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRONDHEIM	7033
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	KLP
Polise/avtalenr.	110896077

Document reference: 1710250044

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PBS, PS

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere eier har pusset opp badet 2010. Nye rør, varmekabler, nye fliser, totalreovering. Egeninnsats: støping av gulv og flislegging.
Arbeid utført av	REIBO RØR, ALFA ELEKTRO

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	nytt sluk i dusj, nytt sluk under badekar
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	vet ikke om det er byggemeldt
-------------	-------------------------------

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

Beskrivelse	Litt flass av maling før utbedring av drenering i 2016
-------------	--

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

Beskrivelse	oppdaget sprekk i pipe før den ble byttet i sin helhet i 2018. Arbeid utført av Varmeforum.
-------------	---

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

Nei  Ja

Beskrivelse	skjevhet i gulv i gang
-------------	------------------------

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Nabo oppdaget skjeggkre i 2024, vi fikk dette behandlet i samme omgang som nabo for sikkerhets skyld.
-------------	---

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Nabo oppdaget skjeggkre i 2024, vi fikk dette behandlet i samme omgang som nabo for sikkerhets skyld.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
------	--------------------

Beskrivelse	Oppussing av kjøkken i 2016, oppussing av stue i 2018. Ny stikk og belysning i garasje 2025. Ny stikk og belysning soverom 2 i 2024, ny stikk og belysning i soverom 3 2020.
-------------	--

Arbeid utført av	Petter Sve
------------------	------------

Filer

[samsvarserklæring Gimlevegen 2.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  
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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   
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

Document reference: 1710250044

## Dokumenter

[Ervervstegning med anvist lilkje for støyskjerm.pdf](#)

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710250044

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia Baltzersen Sve	e09738d983ebc2462aaf26 8d29a58e0aa43867ad	21.02.2025 10:02:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Sve	cfa9ec27ecc630b20944380 7cfaea01a5c2fca8c	21.02.2025 10:03:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250044

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

# Gimlevegen 2 7033 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1964

BRA: 170 m<sup>2</sup>

BRA-i: 147 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



1

TG-1



20

TG-2



9

TG-3



1

TG-IU



0

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27084>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Trapp

##### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen ned til kjeller.

##### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG2 ersatt på grunn av alder

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG2 er satt på grunn av alder iht levetidsbetraktningene.

##### Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

Kontrollen ble begrenset til en visuell besiktigelse av innvendige himlinger, uten å registrere tegn til skader eller kondensproblemer på befaringsdagen. TG2 er satt på grunn av begrenset lufting og lukket konstruksjon med begrenset kontroll. For full visshet om tilstand må åpninger foretas.

##### Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn av innvendige overflater som et forebyggende tiltak.

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. TG2 er satt på grunn av ukjent alder/restlevetid.

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er etablert snøfangere kun på deler av taket, mangler snøfanger blant annet over terrassedør.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet der dette mangler.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Vannledninger: for kjøkken

### Oppsummering

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

---

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Etter en enkel nivellering ble det registrert fall til sluk i dusjonen. Øvrige gulv er tilnærmet flatt, med stedvis fall mot dør.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold vedrørende fallforhold på gulv anbefales montert et dusjkabinett.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk under badekaret ble ikke forsvarlig besiktiget på grunn av badekarets plassering. Etter en visuell besiktigelse i krypkjeller under bad ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på befaringsdagen.

Vegger på vaskerommet er malt panel. Her er panelet ført helt ned til gulvet, dette er noe uheldig med tanke på vannintregning i nedre del av panelet, det er også usikkert om det er etablert membran i overgang gulv vegg på vaskeromsdelen.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

---



Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Planskissen avviker fra tegninger som er oversendt fra kommunalt arkiv. Dette gjelder blant annet at opprinnelig boder på 1 plan benyttes i dag som soverom. Kjelleren er på tegningene beskrevet som "ikke utgravet". Kjelleren er i dag innredet med oppholdsrom og boder

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
14.2.2025

Rapportdato  
20.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Pia Baltzersen Sve

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Petter Sve

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 19.02.25

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten

Telefon: 40004459

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: just@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

#### Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringdagen. 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. Takstmannen har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiveres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte.

### Informasjon om boligen

Adresse: Gimlevegen 2, 7033 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 78

Bruksnr: 79

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1964

Boligtype: Vertikaldeilt tomannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart 2-mannsbolig er oppført over 3 plan pluss kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak, og er tekket med metallplater og pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Gimleveggen 2

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller + plan 1	96	73	23	0	23
Plan 2 og Plan 3	74	74	0	0	36
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>170</b>	<b>147</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>59</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller + plan 1	96	61	35	Kjeller: Kjellerstue. Plan 1: Soverom, bad, vaskerom, entre.	Kjeller: 2 boder Plan 1: Garasje
Plan 2 og Plan 3	74	74	0	Plan 2: 2 soverom og kjøkken. Plan 3: stue.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>170</b>	<b>135</b>	<b>35</b>		

## Kommentar til arealberegning

Garasje på 23m<sup>2</sup> 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?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2016. Det ble i tillegg etablert isolasjon utvendig på grunnmur.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Kontrollen ble begrenset til fuktsøk i overflater innvendig uten å registrere symptom på skader. Utførelse synes å fungere som tiltenkt.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Fundamentering er skjult under bakkenivå og ikke vurdert. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Undertegnede ikke har foretatt geotekniske undersøkelser på tomte.	

## 6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er etablert krypkjeller under deler av boligen, adkomst via luke i vegg kjeller ved trapp.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-1</b>
Deler av boligen oppført over krypkjeller. Trebjelkelaget over krypkjelleren er kledd med stubbloftsbord. Etter en visuell besiktigelse og tilfeldig valgte stikktakninger ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. Jevnlige tilsyn i krypkjelleren anbefales da krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon.	

## 6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-1</b>
Støttemur fra 2022, ingen tegn på skader registreres.	

## 6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Deler av kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-1</b>
Vegger mot terreng har fritt eksponert murflate, pga dette er hulltaking ikke foretatt. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Ingen synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater	

## 6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert to stk terrasser i tilknytning til boligen en med utgang fra kjøkken og en ved inngangsparti.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse og levegg ble etablert i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

## 6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet vinduer og terrassedør på plan 3 og 4 i 2016-18 samt ytterdør (2018) og garasjedør (2021).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registreres.	

## 6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjellervinduer fra 2014, resterende vinduer fra 1991.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
TG2 ersatt på grunn av alder	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.	

## 6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etterisolert innvendig i 2016-2018 på plan 3 og 4 samt skiftet kledning på forskjøvet saltak.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG2 er satt på grunn av alder iht levetidsbetraktningene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.	

## 6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Taket er et forskjøvet saltak som er oppført som en lukket konstruksjon. Det forutsettes en riktig oppbygning, og da spesielt med tanke på materialvalg av undertak, lufting av konstruksjonen og bruk av dampspærre mot varme rom. Ventileringen av takkonstruksjonen er via begrensede luftespalter i raft.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Kontrollen ble begrenset til en visuell besiktigelse av innvendige himlinger, uten å registrere tegn til skader eller kondensproblemer på befaringsdagen. TG2 er satt på grunn av begrenset lufting og lukket konstruksjon med begrenset kontroll. For full visshet om tilstand må åpninger foretas.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige tilsyn av innvendige overflater som et forebyggende tiltak.	

## 6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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. TG2 er satt på grunn av ukjent alder/restlevetid.	



## 6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et forskjøvet 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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert symptom på svekkelser	

## 6.13 Taktekking

Type tekking	Metallplater, Pappshingel
Utvendig tak er tekket med profilerte metallplater. Garasjetak og takoverbygg over inngangsparti er tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder på taktekkingen.	
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?	Ukjent
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
Etter en visuell besiktigelse på innvendige himlingsflater ble det ikke registrert tegn til lekkasjer. Taktekkingen vurderes på bakgrunn av dette å fungere somtiltenkt.	

## 6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
Det er etablert snøfangere kun på deler av taket, mangler snøfanger blant annet over terrassedør.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet der dette mangler.	

## 6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

## 6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inispisert 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
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Stålpipen med ildsted fra 2018.	
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.	

## 6.17 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkken fra 2016 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
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

## 6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Planskissen avviker fra tegninger som er oversendt fra kommunalt arkiv. Dette gjelder blant annet at opprinnelig bodere på 1 plan benyttes i dag som soverom. Kjelleren er på tegningene beskrevet som "ikke utgravet". Kjelleren er i dag innredet med oppholdsrom og bodere	
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?	Ja
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

## 6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert rekkverk i trappen ned til kjeller.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.21 Vannledninger: For bad

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rør for badrom etablert i 2010.	

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Fordeler er plassert i tak i krypkjeller. Ingen avvik ble registrert.</p>	

## 6.22 Vannledninger: for kjøkken

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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	

## 6.23 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
Det er etablert nytt sikringssskap med nye kurser samt oppgradert/utskiftet alt av det elektriske anlegget på plan 2 og 3 i nåværende eiers	
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 sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop 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.

## 6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe fra 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

**Oppsummering av varmesentral** TG-1

Varmepumpe fungerte som tiltenkt på befaringdagen.

## 6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2009

Størrelse

Ca 200 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder** TG-1

Ny sikkerhetsventil i 2024.

## 6.26 Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og over stekesonen på kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

**Oppsummering av ventilasjon** TG-1

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flis på gulv og flis kombinert med panel på vegger. Vaskerom og bad er adskilt med dør uten dørterskel. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er ventilasjon på vaskerom, og at rommet ikke har sluk. Avrenning fra vaskerom er til sluk på bad.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble opplyst i tidligere rapport at badet ble oppgradert i 2010 og arbeidet ble utført av fagfolk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Etter en enkel nivellering ble det registrert fall til sluk i dusjsonen. Øvrige gulv er tilnærmet flatt, med stedvis fall mot dør. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold vedrørende fallforhold på gulv anbefales montert et dusjkabinett.	

## Membran, tettesjikt og sluk

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



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

Sluk under badekaret ble ikke forsvarlig besiktiget på grunn av badekarets plassering. Etter en visuell besiktigelse i krypkjeller under bad ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på befaringsdagen. Vegger på vaskerommet er malt panel. Her er panelet ført helt ned til gulvet, dette er noe uheldig med tanke på vannintregning i nedre del av panelet, det er også usikkert om det er etablert membran i overgang gulv vegg på vaskeromsdelen.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

**Sanitærutstyr**

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Det er ikke etablert dreinsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner. Det finnes godkjente løsninger uten dreinsåpning. Dokumentasjon på dette bør framskaffes.

**Ventilasjon**

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

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

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon Nei

**6.28 Toalettrom**

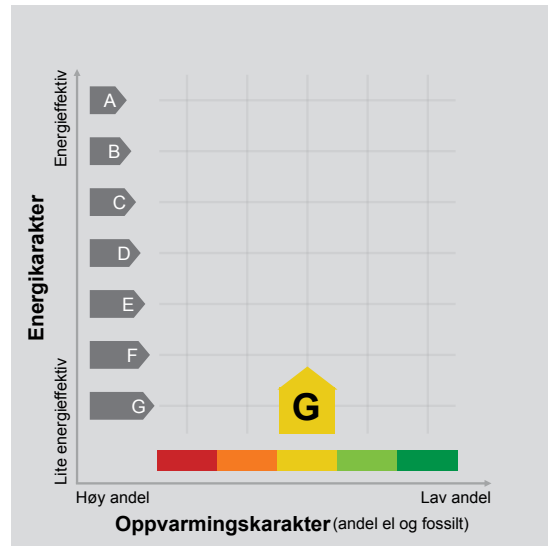
Tilgjengelighet Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Gimlevegen 2
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182348414
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82600
Dato	20.02.2025
Innmeldt av	JUST ROAR DRAGSTEN



**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

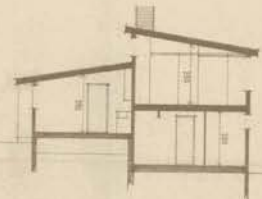
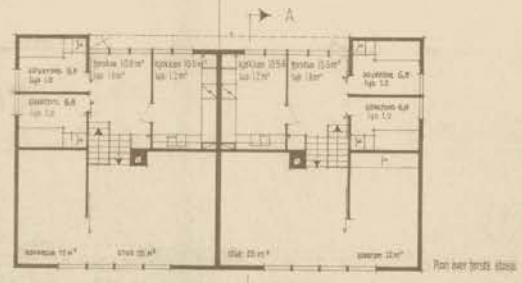
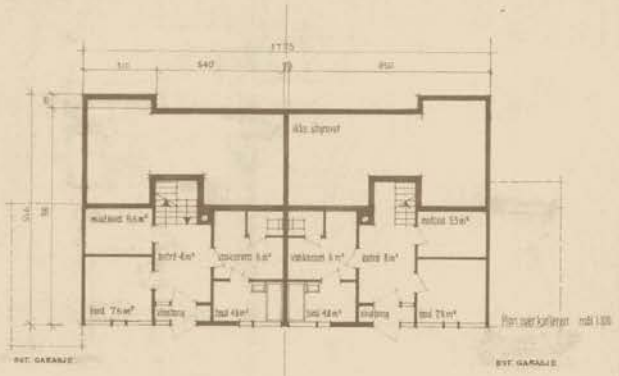
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

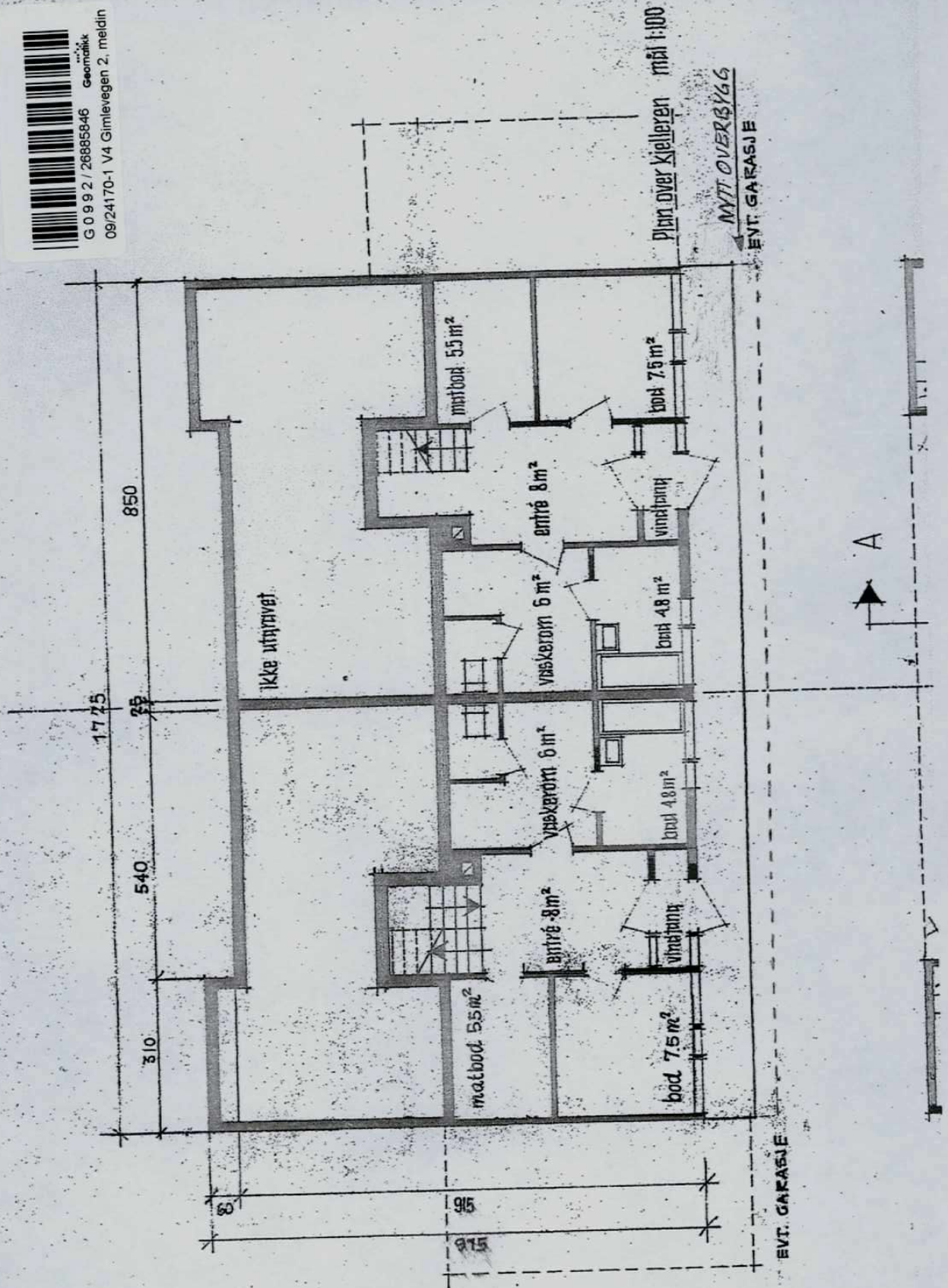
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



1. BRUGS- OG BYGGERETTIGHEDSPLAN 2. BYGGERETTIGHEDSPLAN 3. BYGGERETTIGHEDSPLAN 4. BYGGERETTIGHEDSPLAN 5. BYGGERETTIGHEDSPLAN	I BERGAN OG I BUKKINETH TOMANNSBOLIG 1950 DRIF LINDSLEH ARKITEKT BUREAU	D <b>06</b>
--	---	----------------

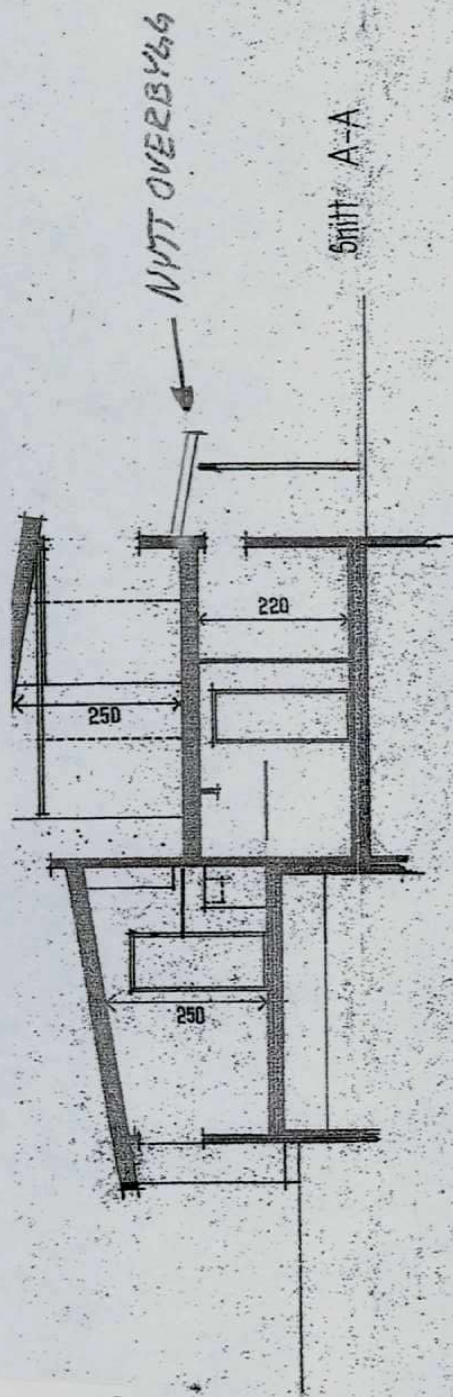


G 0 9 2 / 26885846 Geomatikk  
09/24170-1 V4 Gimlevegen 2, meldin

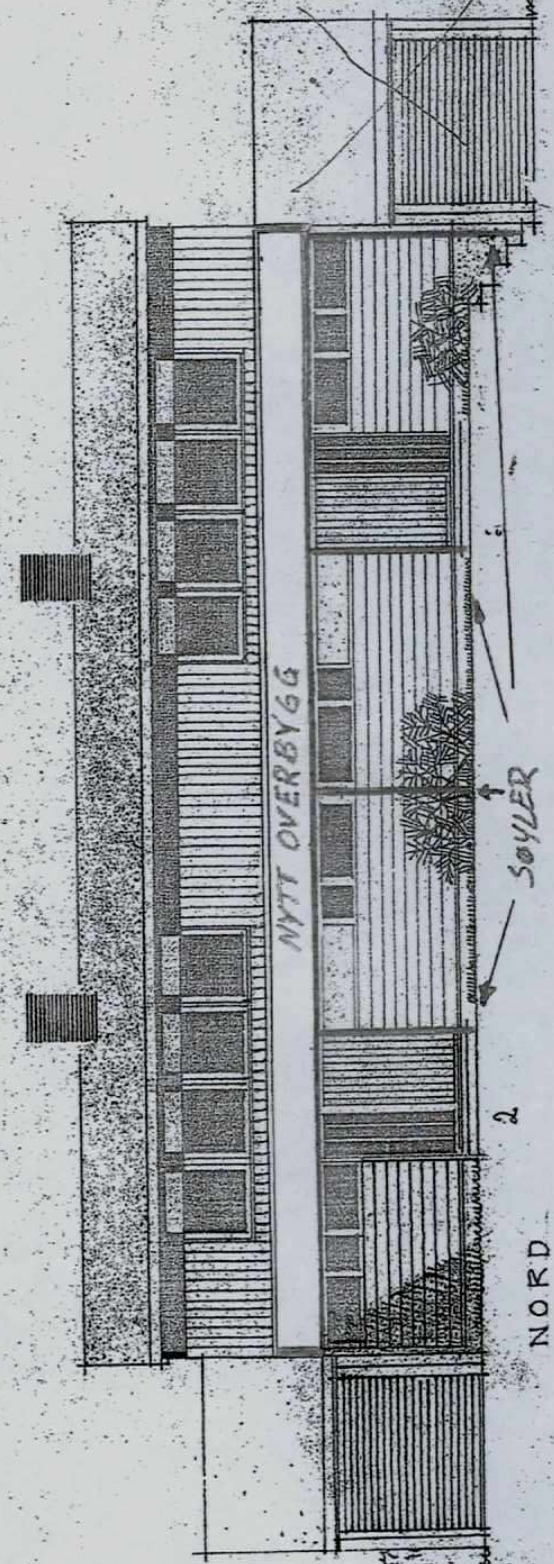




G 0 9 9 1 / 26885845  
 09/24170-1 V3 Gimlievegen 2, meldin

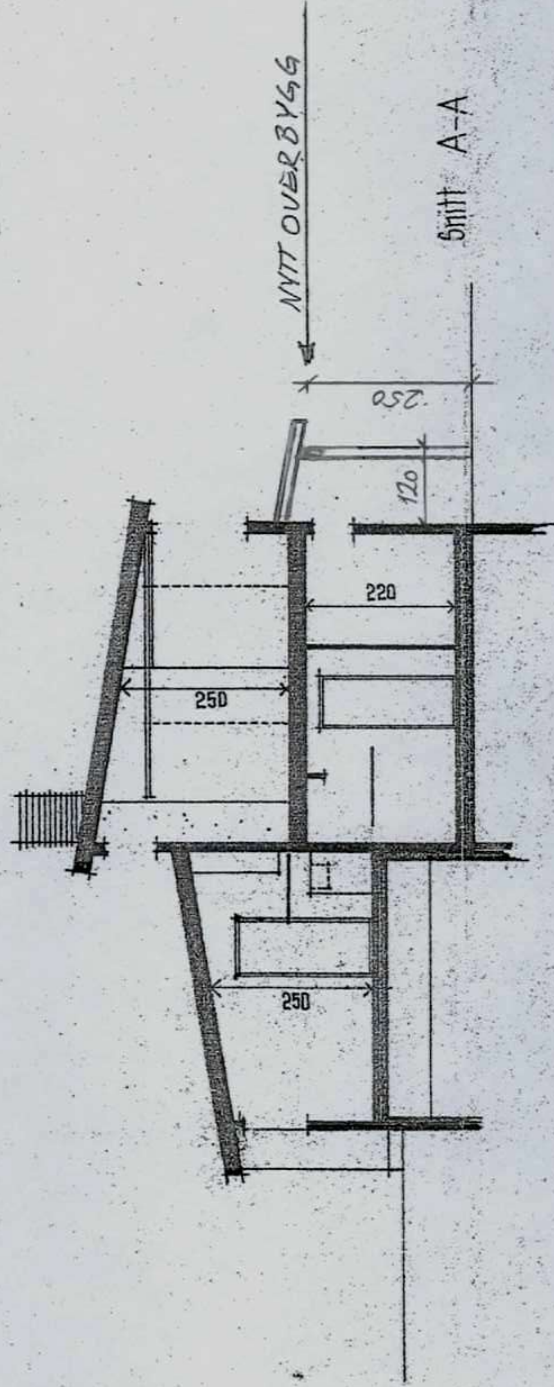
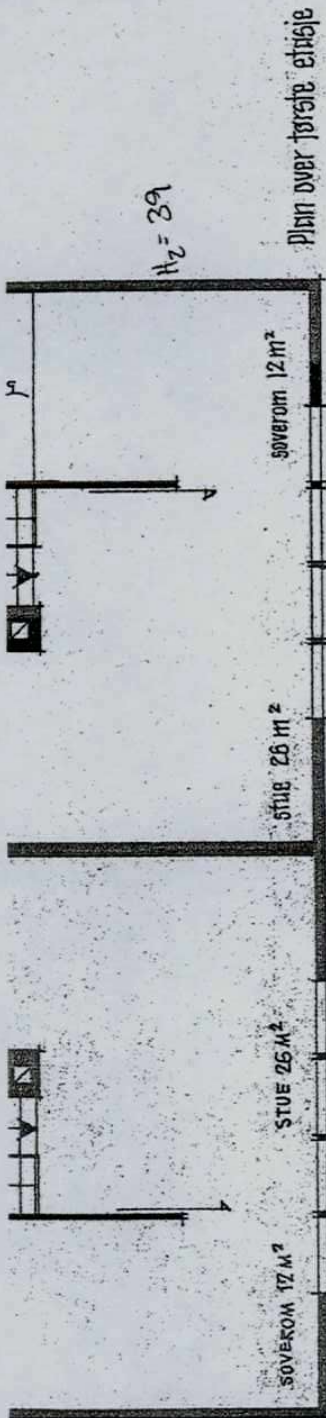


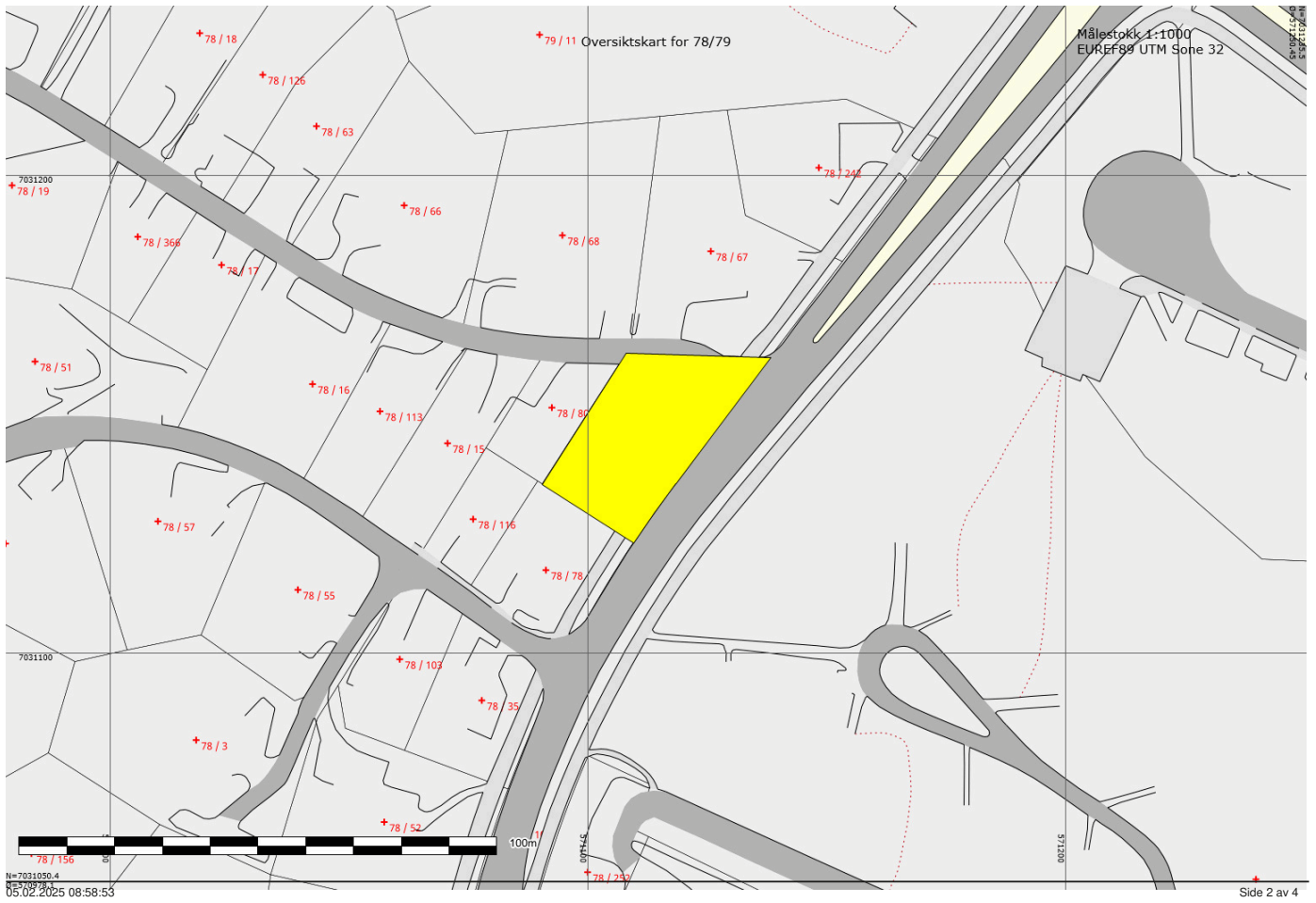
*Handwritten signature*



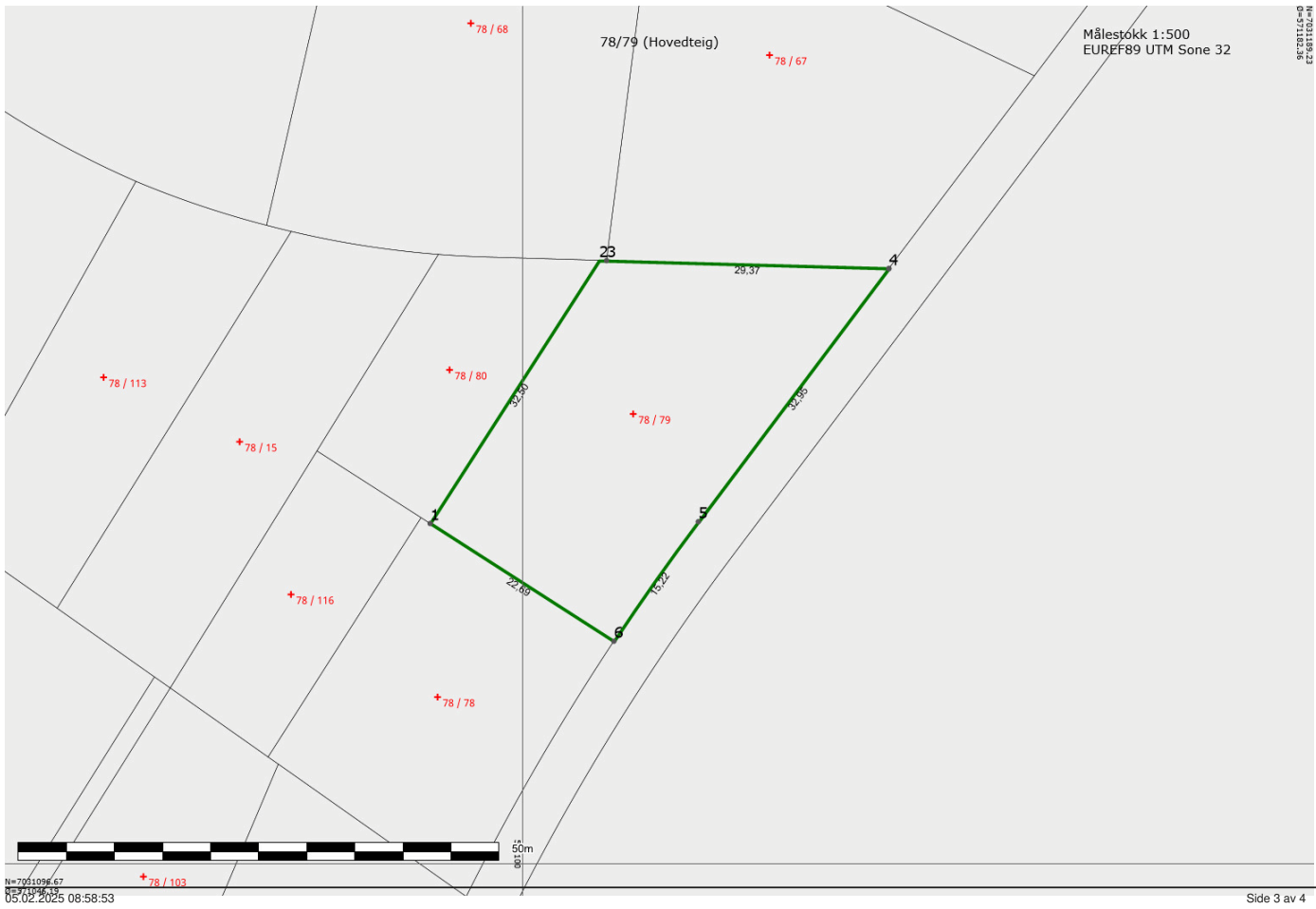


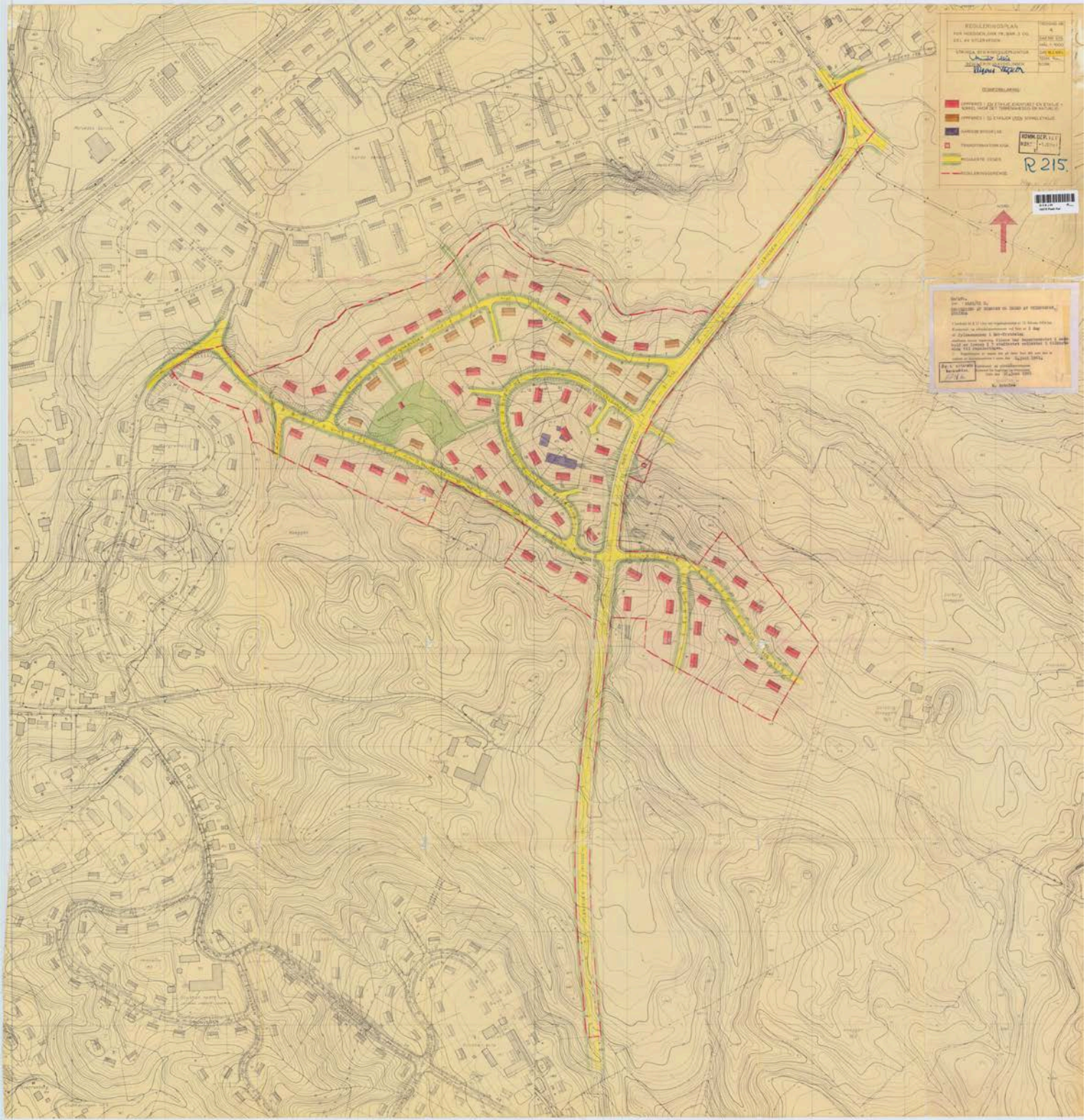
G 0 9 9 3 / 2 6 8 8 5 6 4 7 Geomatikk  
09/24170-1 V5 Gimlevegen 2, meldin













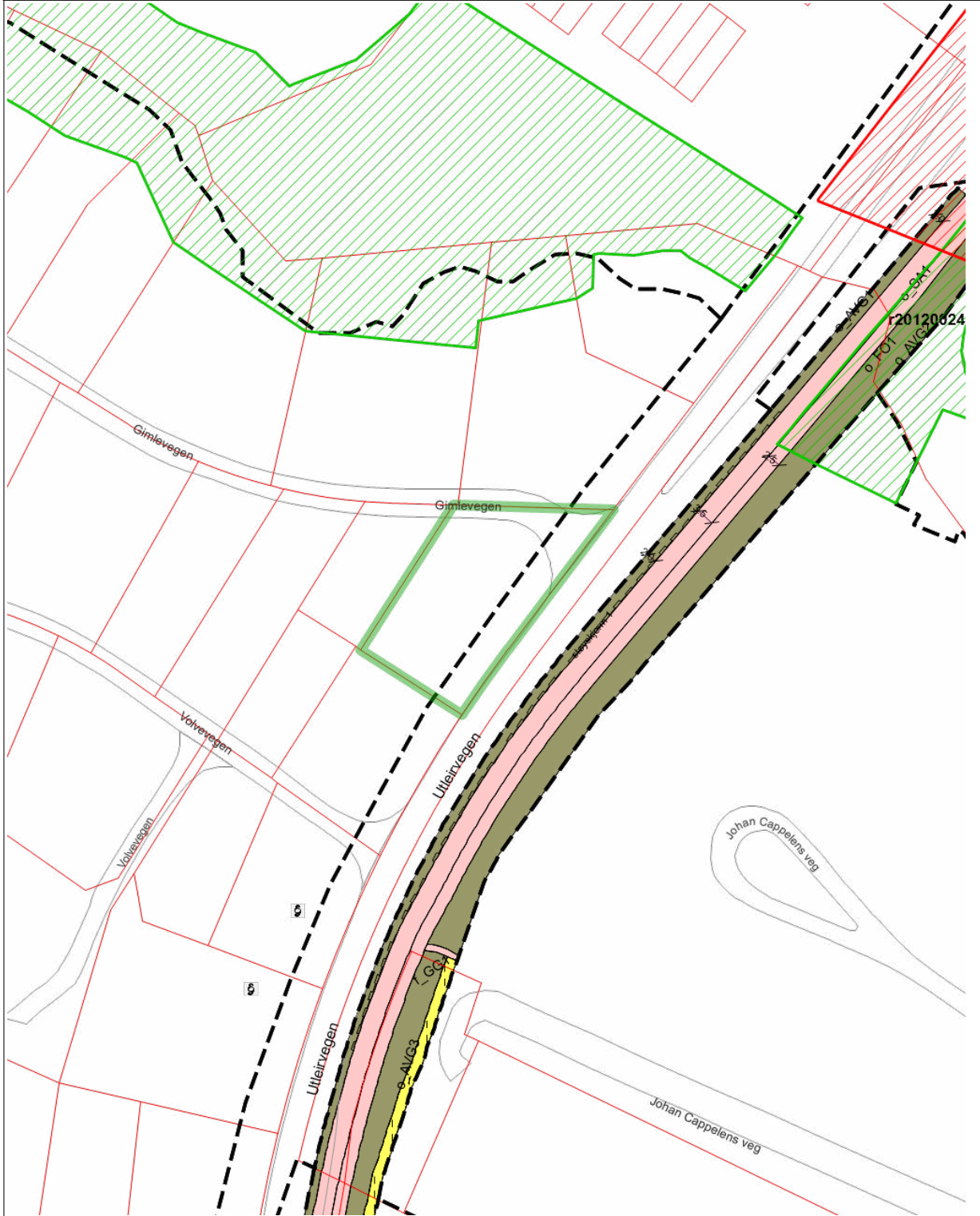
Trondheim

# Reguleringsplaner






















Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gimlevegen 2 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Veg
 Fylkesveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 Midlertidig bygge- og anleggsområde	 Plan dispensasjon punkt	 RpFormålGrense
 RpGrense	 Regulert støyskjerm	 Måle- og avstandslinje
 Midlertidig bygg- og anleggsområde	 Boligbebyggelse	 Fortau
 Gangveg/gangareal/gågate	 Sykkelveg/-felt	 Annen veggrunn - grøntareal

Vedtekter til reguleringsplan for Hoeggen, Strinda.

Vedtatt i Strinda kommunestyres møte 1 juni 1961.

Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 15 juni 1961.

- 1 Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabor-grenser som bebyggelsesplanen viser. Bygningsrådet kan dog, hvor det etter dets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.
- 2 På hver enkelt tomt kan det bare føres opp ett våningshus. Bygningsrådet kan dog tillate unntak herfra for større områder. Uthus og garasjer skal bygges i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelsen kan bygningsrådet gi unntakelse når terrenget etter bygningsrådets skjønn passer for frittliggende plassering.
- 3 Som alminnelig regel gjelder at det ikke er tillatt å ha trær, busker eller liknende som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for trafikken eller for naboer.
- 4 Eventuell inngjerding må være av flettverk, maksimum 80 cm høyt.
- 5 Planen forutsetter følgende hustyper:
  - a) 2-etasjes våningshus: Disse kan planlegges som 2-etasjes eneboliger, horisontaldelt 2-mannsbolig eller vertikaldelt 2-mannsbolig.
  - b) 1-etasjes våningshus med eller uten sokkeletasje: Disse kan planlegges som enebolig eller som vertikaldelt 2-mannsbolig. Bygningsrådet kan dog dispensere fra denne bestemmelse og tillate flere leiligheter forutsatt at husets form og størrelse ikke avviker vesentlig fra det som er vanlig for de i planen viste hustyper.
- 6
  - a) Det er ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje.
  - b) Takverket skal ligge helt nedpå loftsbjelkelaget ute ved raften, det vil si at det ikke tillates knestokk ute ved raften.
- 7 På det regulerte område tillates ikke igangsetting av industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende.
- 8 Uten bygningsrådets tillatelse tillates ikke innredet butikker på området.

- 9 Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inn-  
tegnet på planen.
- 10 Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.
- 11 På det inntegnede friareal avsatt til lekeplass tillates bare opp-  
ført bygninger for barnehage, leskur og liknende som naturlig hører  
med til lekeplassen.
- 12 Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innen-  
for rammen av bestemmelser i bygningslov og f.eks vedtekter.
- 13 Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som  
står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for eiendommene Steindal - Hoeggen - Solborg - Risvold - Blaklieggen - Blakli - Steinan øvre - Utleiren m.fl. mellom Utlervegen - Ytre Ringveg og Otilienborg.

---

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Byplanrådet kan tillate mindre endringer som måtte vise seg fordelaktig ved bearbeidelse av hustypene eller som blir nødvendig av hensyn til grunnforholdene.

Hovedveiene gjennom området bygges med de høydeangivelser som er vist på planen. Mindre endringer kan tillates av byplanrådet.

Gangveier skal opparbeides etter en samlet plan med de bredder som er angitt på reguleringsplanen og skal tilfredsstillende de krav byingeniørkontoret stiller til kjørbarehet.

Opparbeidelsesplan som skal godkjennes av bygningsmyndighetene etterat parksjefen har uttalt seg, skal foreligge før byggearbeidene igangsettes og skal vise terrengbehandling med nedplanering, oppfylling og forstøtningsmurer m.m. Hvor det ansees nødvendig skal det fremlegges rapport om grunnundersøkelser.

Blokkbebyggelsen oppføres som planen viser i 3 fulle etasjer. Etasjehøydene for rekkehusene er normalt 2 etasjer men kan tillates variert med 1-etasjer og 3-etasjer. Forøvrig skal etasjehøydene være som angitt på planen.

Takutforming eller takvinkel skal være ensartet for de forskjellige husgrupper.

Hver blokk og hvert rekkehus eller gruppe av rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og T.V.

Frittliggende småhus skal bygges som en-etasjes hus. Sokkel-etasje tillates hvor terrenget passer for det,

Butikker tillates ikke bygget andre steder enn hvor det er angitt på planen. Butikkbygg tillates oppført i 2 etasjer. I 2. etasje kan tillates innredet leilighet.

Transformatorbokser plasseres som vist på planen.

Bebyggelsesplan og byggehøyde for skoleanlegg og serviceanlegg skal godkjennes av byplanrådet.

Garasjene skal bygges som tilbygg til frittliggende småhus, som fellesgarasjeanlegg, eller i sokkel i rekkehus hvor det er angitt i planen. Hvor terrengforholdene tilsier det, kan byplanrådet tillate frittliggende garasjer.

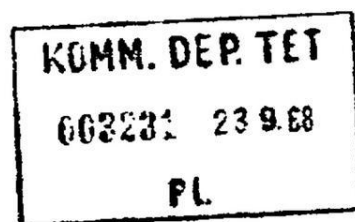
I de regulerte friområder tillates ikke annen bebyggelse enn barnehager og lignende.

På området for "serviceanlegg" tillates plasert drosjeholderplass, bensinstasjon og lignende. Bolig som har tilknytning til disse anlegg, kan tillates på området.

I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder kommunens vedtekter til bygningsloven.

Det er forbudt å etablere private servitutter som strider mot reguleringsbestemmelser og vedtekter.

Stadfestet  
26.11.68







Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom: Gnr: 78 Bnr: 79 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Gimlevegen 2  
7033 TRONDHEIM







































Annen info:

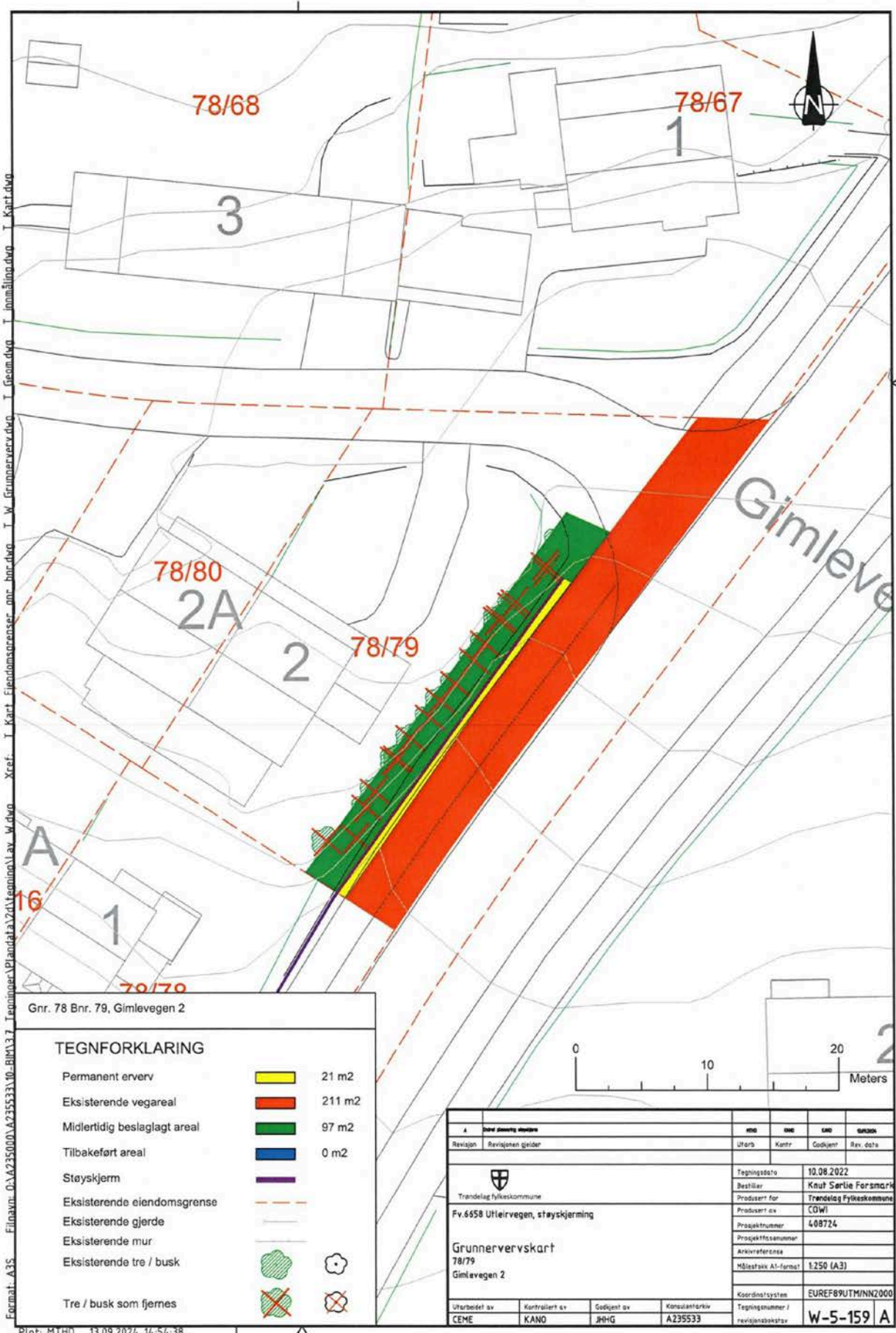


Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

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



Plot: MTHD 13.09.2024 14:54:38

Kommune: Trondheim  
Vegnummer:  
Prosjekt: 2021-281  
Saksnummer: 202217838  
Saksbehandler: THOMAS GUNDERSEN

## Kjøpekontrakt

### Kjøper:

Trøndelag fylkeskommune

### Selger:

Pia Baltzersen Sve og Petter Sve, eier(e) av gnr. 78 bnr. 79 i Trondheim kommune  
Adresse: Gimlevegen 2, 7033 TRONDHEIM

### 1. Kontrakten gjelder

Selger avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til bygging/ etablering av støyskjermingstiltak for prosjektet: MP Utleirvegen støyskjerming – Fv. 6658 i Trondheim kommune.

Inngrepet/avståelsen går fram av vedlagte W-tegning datert 10.08.22 merket med Trøndelag fylkeskommune.

Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon og matjord med videre.

### 2. Erstatning

Partene er enige om følgende erstatning

Type erstatning	Mengde	Rund sum a kr	Sum kr
Tomtegrunn	21,00kvm	1 000,00	21 000,00
Ulempe, midlertidig beslag av grunn og tap av div. beplantning.	1,00	15 000,00	15 000,00
Total erstatning:			<u>36 000,00</u>

#### a) Rund sum

Arealet er ennå ikke endelig oppmålt og erstatningen ovenfor er foreløpig. Kjøper utbetaler et deloppgjør når denne kontrakten er undertegnet av begge parter.

Deloppgjøret er på kr. 31.800,- Den endelige erstatningen blir beregnet og en eventuell resterstatning utbetalt når arealet er endelig oppmålt. Det skjer normalt ikke før veganlegget er fullført.

Kjøper betaler renter av erstatningen som selger eventuelt har til gode, med rentefoten som er fastsatt nedenfor. Renten løper fra det tidspunktet når kontrakten er underskrevet av begge parter.

**Merk! Utbetaling kan først gjøres når/ hvis endelig beslutning på gjennomføring av tiltakene blir vedtatt. Partene setter rentefoten til 3 % flat rente per år. Det beregnes ikke rente på den delen av erstatningen som er fastsatt som rund sum.**

### **3. Spesielle kontraktsvilkår**

3.1 TRFK etablerer, eier og vedlikeholder støyskjermer. TRFK gis rett til adkomst over eiendommen ved behov for nødvendig vedlikehold av skjermen. Eier/ selger må ikke gjøre tiltak som kan forringe skjermens funksjon eller forventet levetid.

3.2 Midlertidig beslaglagt areal tilbakeføres i samme stand som før anlegget. Plen som berøres av anlegget tilsås, beplantning går tapt.

3.3 Eventuelle gjerder eller innretninger, planter, busker eller installasjoner mm. Som eier skal beholde må fjernes innen anleggsstart.

3.4 Forbehold om gjennomføring: Gjennomføring av tiltak kan i noen tilfeller kreve at flere eiendommer som er berammet av det samme tiltaket blir enige om avtale med TRFK. Det er TRFK som til slutt må vurdere og avgjøre om det er hensiktsmessig å gjennomføre et tiltak eller ikke.

3.5 Eiendommens tomtegrense som i dag går ut over eksisterende vegareal (211 kvm som vist med rødt i vedlagte kart) vil bli ryddet opp i og innlemmet i TRFK's vegareal i forbindelse med grenseoppmåling etter anleggsslutt. Ny eiendomsgrense vil følge støyskjermlinja (rett på innsiden av støyskjermer, ca. 5 CM, slik at skjermen står på TRFK grunn)

### **4. Generelle kontraktsvilkår**

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

#### a) Hva erstatningen skal dekke

Kjøpesummen skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller med det vegtiltak det erverves til fordel for.

Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

#### b) Flytting av gjerde og andre innretninger

Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretninger som selger skal beholde, er angitt i punkt 3. Selger skal plassere gjerdet etter anvisning fra kjøper.

#### c) Ledninger

Kjøper utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Det gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår.

#### d) Avkjørsler og atkomstforhold

Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold går fram av plantegningene eller er angitt under punkt 3. Det er ikke kjøpers ansvar å vedlikeholde avkjørsler eller atkomstveger

i framtiden.

e) Tiltredelse av eiendommen

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommen) når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

f) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret – matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forskrift til matrikkelloven). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

**5. Underskrifter**

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

**Selger**

**Kjøper**

.....  
Dato

Signet 03.10.2024  
.....  
Pia Baltzersen Sve

Signet 01.10.2024  
.....  
Petter Sve

.....  
  
.....  
for Trøndelag fylkeskommune

817 920 632  
Organisasjonsnummer

.....  
Bankkontonummer til selger



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Gimlevegen 2  
7033 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ludvig Bøgseth

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre