

aktiv.

Ada Arnfinsens veg 30, 7036 TRONDHEIM

**Stor og meget pen 3-roms  
endeleilighet | Oppført i 2011 |  
Balkong på 14 kvm | Vannbåren  
varme | Rolig, tett på marka!**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 770 000,-  
**Omkostn.:** Kr 95 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 865 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 634,- pr mnd  
**Selger:** Hilde Landsem Nytrø  
Martin Nytrø

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2011  
**BRA-i/BRA Total** 71/76 kvm  
**Tomtstr.:** 4348 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 85, bnr. 418  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1710240144

# Velkommen til Ada Arnfinsens veg 30!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Ada Arnfinsens veg 30.

Bo med ro i hverdagen på fredfulle Utleira, i en romslig og delikat 3-roms selveierleilighet fra 2011. Bussen stopper like utenfor døra, og det er kort gange til skole, butikker og flotte turmuligheter i marka. Leiligheten ligger i 2. etasje, og fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 14 kvm. Balkongen vender ut mot et grønt fellesområde med lekeapparater til glede for de minste.

Verdt å merke seg:

- God plassering på enden
- Vannbåren varme i leiligheten
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Store vindusflater i stuen
- Alle hvitevarer integrert
- Helfliset bad med gulvvarme
- To soverom, ett med walk-in
- Kjellerbod på ca. 5 kvm
- Balansert ventilasjon

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	31
Egenerklæring .....	34
Plantegning .....	39
Tilstandsrapport .....	40
Energiattest .....	55
Vedtekter .....	56
Husordensregler .....	63
Regnskap .....	65
Byggetegninger .....	72
Ferdigattest .....	75
Seksjoneringstegninger .....	78
Reguleringskart .....	86
Reguleringsbestemmelser .....	89
Budskjema .....	99

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 76 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> - Kjellerbod.

2. etasje:

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> - Entré, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, bod/garderobe.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje:

14 m<sup>2</sup> - Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4348 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Området er stille og rolig, med gode servicetilbud og flotte turmuligheter i marka. Leiligheten har en god plassering på enden, og fellesområdet rundt bygget er pent opparbeidet med sittegrupper, store grøntarealer og lekeapparater til glede for de minste. Internveiene er asfalterte, og stemningsfull belysning er etablert i sameiet.

### Beliggenhet



Leiligheten ligger i et rolig, veletablert og barnevennlig boligområde på Utleira i Trondheim kommune. Fra leiligheten er det kort gangavstand til gode servicetilbud, samt umiddelbar nærhet til marka. Coop Extra og Bunnpris nås på få minutter til fots, og til barnas store glede er det flere lekeplasser i nærheten.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i området består av småhus, lavblokker og eneboliger med mye grønt mellom.

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

Fra leiligheten er det ca. 8 minutters gange til Utleira barneskole, og for elever i ungdomstrinnene tar det ca. 19 min å gå til Hoeggen ungdomsskole. Det ligger flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Strinda og Charlottenlund, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Stubban og Kastbrekka er de nærmeste barnehagene.

Det tar kun et par minutter å gå til flere fotballbaner ved Utleirahallen. Leiligheten har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Estenstadmarka, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Marka er et eldorado for friluftsmennesker. Her finnes et mylder av turstier, skiløyper og den koselige Estenstadhytta med servering i helgene.

Risvollan Senter ligger i kort gangavstand, med legesenter og post i butikk. Det er ca. 1,9 km til Nardocenteret, som har et rikt og variert utvalg. Her er det dagligvare, kiosk, apotek, bakeri, salsenter, frisør, restaurant, og blomsterforretning. Senteret huser også helsetjenester. Trondheim sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde med alt av bymessige fasiliteter.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Marie Sjørdals veg, som ligger ca. 4 min unna.

#### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i

bindingsverk, utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er trolig et trebjelkelag.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja. Det er en liten sprekk i én flis. Flisen med sprekk i er utenfor dusjen. Tidligere eier opplyste at sprekken var der når de kjøpte leiligheten i 2016.

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

Svar: Ja. Det var treghet og delvis tette rør på kjøkken. Dette skyltes problemer lengre ned i rørrettet i følge rørlegger. Det har ikke vært et problem etter rørlegger var her.

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

Svar: Ja, kun av faglært. De skylte rørene på kjøkken da de var delvis tett lengre ned i systemet. Dette ble ordnet av sameiet Utleir fri og de tok regningen. Det har ikke vært et problem i ettertid. Arbeid utført av GK Rør.

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

Svar: Ja. Det var svikt i gulv, men Recover utbedret dette. Det er fortsatt noe svikt enkelte plasser på gulvet.

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. Byttet stikkontakter og deksel i stue og gang. Byttet lysbrytere i stue, gang og begge soverom til smartbrytere- samt med dimmere. Arbeid utført av Vintervoll.

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

Svar: Ja.

Tilleggskommentar fra selger:

Tidligere eier opplyste at gulvet i stue og gang ble skiftet november 2022 etter lekkasje fra radiator i stuen. Lekkasjen ble rettet opp av H Granebo VVS. Recover som la nytt gulv.

### **Innhold**

#### **ENTRÉ**

Velkommen inn en romslig, stilren og funksjonell leilighet i andre etasje, utmerket for både ny- og veletablerte. Entreen ligger i direkte tilknytning til stuen, med det samme fine parkettgulvet. Veggene er malt i en trendy jordnyanse, og entreen har downlights i himlingen. Her passer det fint å innrede med knagger og skohyller. Det er etablert plejd lysstyring for enkel kontroll av lys, som kan styres med telefonen.

## STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og lekkert allrom, med herlig atmosfære og flotte lysforhold via store vinduer i front. Stuen har skyvedør til en overbygd balkong på ca. 14 kvm, med belysning, utestikk og glassrekkverk mot fellesområdet.

Levegger på begge sider bidrar til fin skjerming, og uteplassen innredes enkelt i ulike soner. Vel inne igjen kombineres parkettgulvet med vegger malt i den samme jordtonen som entreen. Stilen er delikat og gjennomført, og utformingen til stuen gjør den enkel å møblere med både spisebord og sofagruppe. Det er etablert plejd lysstyring for enkel kontroll av lys, som kan styres med telefonen.

## KJØKKEN

Kjøkkenet er stilrent og moderne, oppført med god oppbevaringsplass langs den ene stueveggen. Innredningen har hvite, glatte fronter og mørk benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Beige plater er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kjølskap og oppvaskmaskin.

## BAD

Badet har god størrelse, smakfullt innredet med beige veggfliser og gulvfliser i en fin jordfarge. Downlights og gulvvarme er installert, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare dører.

Langs den ene veggen er det etablert en stor servantbenk med hvite underskap, plassert under to matchende overskap og et speil med belysning. Under benken har badet opplegg for vaskemaskin, og skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

## SOVEROM OG GARDEROBE

To soverom er plassert på hver sin side av entreen, og stilen er lik den presentert i stuen; parkettgulv og jordfargede vegger. Soverommene måler henholdsvis ca. 6,5 og 10,5 kvm, og skjult bak en skyvedør har hovedsoverommet et walk-in closet med skuffer, hyller og klesoppheng. Ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm. Det er også etablert plejd lysstyring på begge rommene for enkel kontroll av lys, som kan styres med telefonen.

## Standard

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

Forhold som har fått TG2:

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Eier opplyser om noe svikt i gulv som er stedvis utbedret. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue opp til ca. 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

- El-anlegget ble noe oppgradert i 2023.
- Motor fra 2019 på ventilasjonsanlegget.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Telenor.

### **Parkering**

Parkeringsplasser fordeles av Utleir Velforening. Spørsmål stiles styret.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

82521196

### **Diverse**

AREAL

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



med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

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

#### D-NUMMER

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

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

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

#### SALGSSUM

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

#### ENERGI

Boligselskapet har fellesmåling på varme og varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målere for varme og oppvarming varmt tappevann skal avleses av selger ved flytting, og sendes til Techem. Bruk vedlagte skjema eller <https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema>.

#### STRØM

Strøm fjernavleses, så det er ikke nødvendig å lese av denne ved overtakelse.

## Energi

### Oppvarming

Bygget er tilkoblet et fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann og vannbåren varme til radiatorer. Badet er utstyrt med gulvvarme.

### Energikarakter

B

### **Energifarge**

Grønn

### **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 3 770 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 6 324

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

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

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

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

### **Info eiendomsskatt**

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 944 495

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 777 978

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Velforening**

Alle beboere i Utleir fri er pliktig medlem i Utleir Velforening. Medlemskontingent er inkludert i felleskostnadene

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

70/3234

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 2 341
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 227
- Elektroniske fellesavtaler: kr 596
- Fjernvarme: kr 470

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Vedilkeholdstjenester
- Elektroniske fellesavtaler (TV/Internett)
- Strøm i fellesareal
- Renholdstjenester

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 634

**Andel fellesformue**

Kr 15 628

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Utleir Fri

**Organisasjonsnummer**

996 527 735

**Om sameiet**

Sameiets navn er Utleir Fri. Sameiet består av 51 boligseksjoner av eiendommen gnr. 85, bnr. 418, i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.12.10.

**Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 203 883
- Egenkapital: Kr 720 770
- Disponible midler: Kr 720 770
- Årets endring i disponible midler: Kr 203 883

**Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold



**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 85, bruksnummer 418, seksjonsnummer 3 i Trondheim kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5001/85/418/3:

08.04.2008 - Dokumentnr: 278750 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder Utleir Velforening

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:85 Bnr:418

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2010 - Dokumentnr: 945186 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:85 Bnr:419

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:85 Bnr:418

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2010 - Dokumentnr: 982281 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/3234

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 26.06.2012

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.06.2012.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen omfattes av en bebyggelsesplan etter eldre PBL:

PlanID: r0437b  
Plannavn: Utleir Østre felt B2, gnr 85/2  
Vedtaksdato: 07.11.2006  
Reguleringsformål: Boliger

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

PlanID: r20230023  
Plannavn: Marie Sjørdals veg

### **Adgang til utleie**

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 770 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

94 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

95 600 (Omkostninger totalt)

106 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 865 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 876 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 879 300 (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 95 600

#### **Betalingsbetingelser**

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

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



### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørsgjebyr kr 4 995 og visninger kr 1 990 pr. stk.

### **Oppdragsansvarlig**

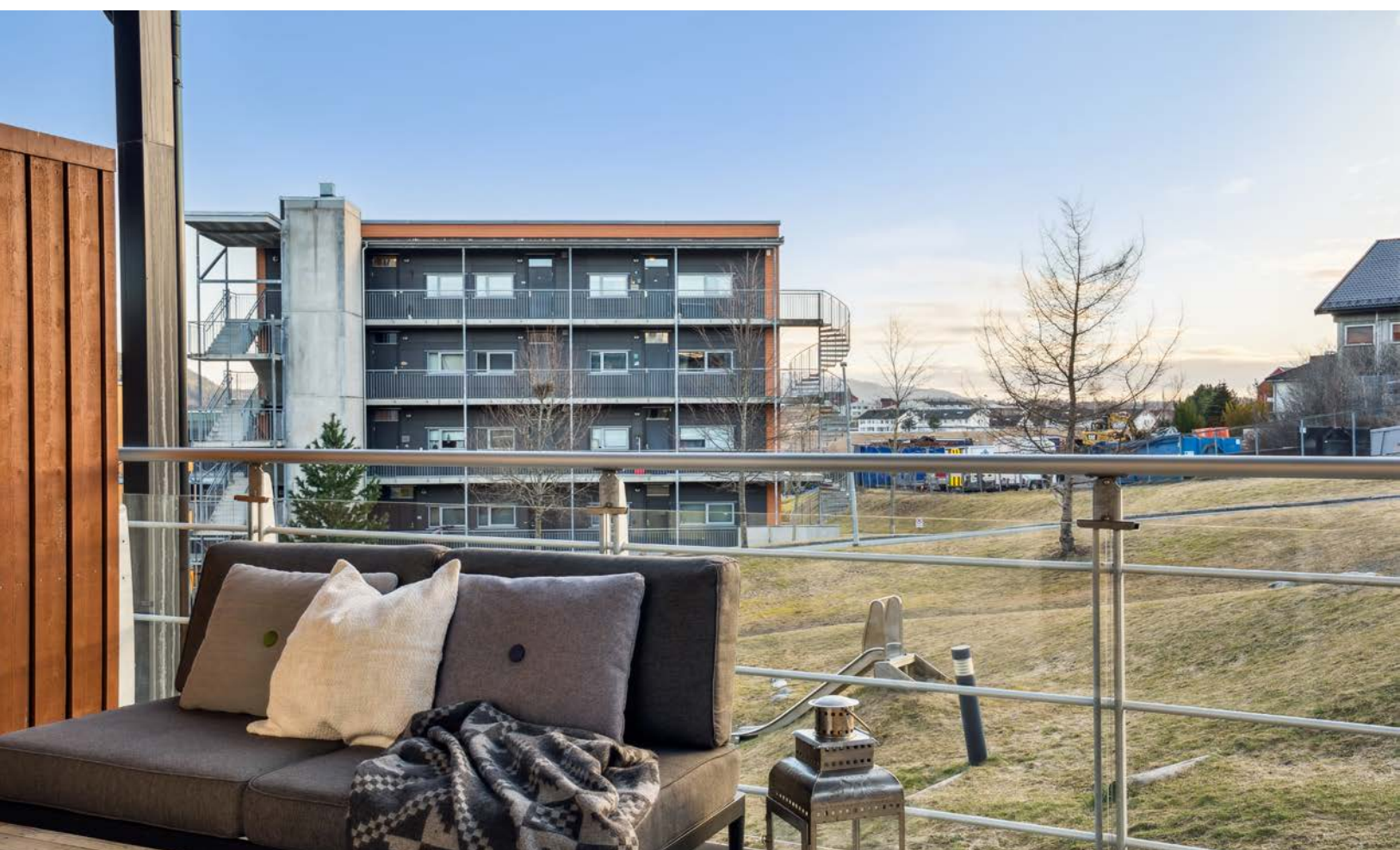
Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
[marius.kvalvik@aktiv.no](mailto:marius.kvalvik@aktiv.no)  
Tlf: 463 00 046

### **Salgsoppgavedato**

14.03.2025











































# Vedlegg



# Nabolagsprofil

Ada Arnfinsens veg 30 - Nabolaget Utleir/Blakli - vurdert av 60 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Marie Sjørdals veg Linje 11, 115	4 min	0.3 km
Selsbakk Linje R60	8 min	4.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min	11.5 km
Trondheim Værnes	29 min	

## Skoler

Utleira skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	8 min	0.6 km
Steindal skole (1-7 kl.) 331 elever, 18 klasser	20 min	1.6 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 478 elever, 27 klasser	5 min	2.3 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 452 elever, 26 klasser	19 min	1.4 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	9 min	4.6 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	12 min	6 km

«Stille og rolig!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

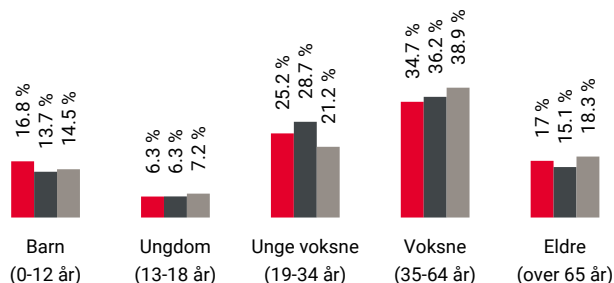
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Utleir/Blakli	1 291	764
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Stubban barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min	0.3 km
Kastbrekka barnehage (1-5 år) 96 barn	4 min	0.3 km
Preg barnehager Risvollan (1-5 år) 30 barn	8 min	0.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Risvollan Post i butikk	4 min	0.3 km
Bunnpris Stubban PostNord	10 min	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 87/100



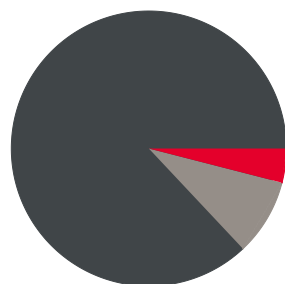
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

	Utleira idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	2 min	0.2 km
	Risvollan ballplass- grus Fotball	4 min	0.3 km
	3T-Moholt	5 min	
	TrenHer Moholt	5 min	

## Boligmasse



- 4% enebolig
- 87% blokk
- 9% annet

«Fantastisk for alle som ønsker ro i hverdagen!»

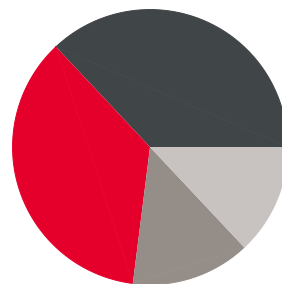
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Fossegrenda Senter	20 min
	Boots apotek Risvollan	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



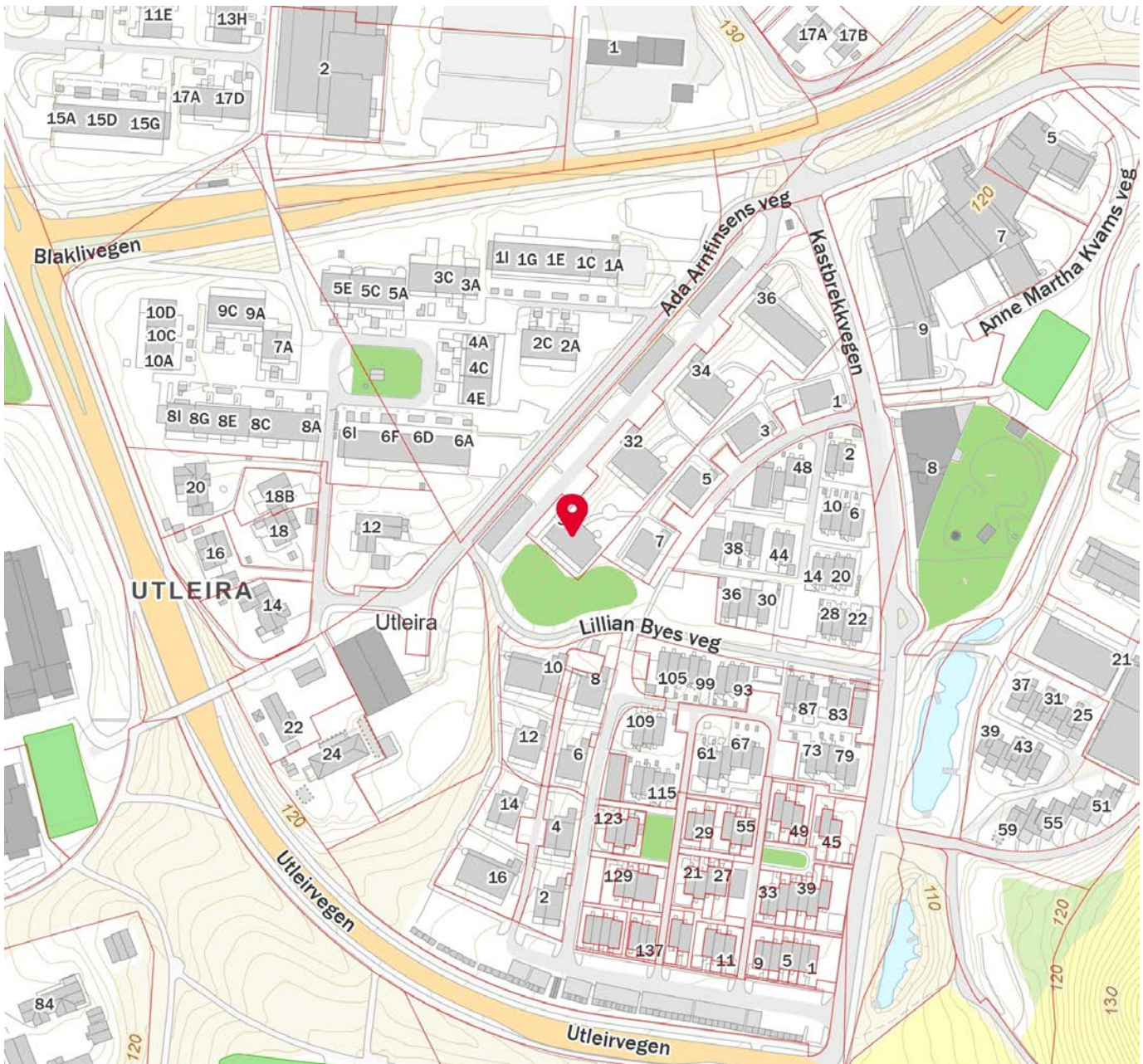
0% 47%

- Utleir/Blakli
- Trondheim
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240144	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Martin Nytrø	Hilde Landsem Nytrø
<b>Gateadresse</b>	
Ada Arnfinsens veg 30	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRONDHEIM	7036
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240144

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Det er en liten sprekk i én flis. Flisen med sprekk i er utenfor dusjen. Tidligere eier opplyste at sprekken var der når de kjøpte leiligheten i 2016.
--
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar 

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

Det var treghet og delvis tette rør på kjøkken. Dette skyltes problemer lengre ned i rørettet i følge rørlegger. Det har ikke vært et problem etter rørlegger var her.
--
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar 

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

  
 Beskrivelse 

De skylte rørene på kjøkken da de var delvis tett lengre ned i systemet. Dette ble ordnet av sameiet Utleir fri og de tok regningen. Det har ikke vært et problem i ettertid.
---

  
 Arbeid utført av 

GK Rør
--------
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Det var svikt i gulv, men Recover utbedret dette. Det er fortsatt noe svikt enkelte plasser på gulvet.
--
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar 

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

  
 Beskrivelse 

Byttet stikkontakter og deksel i stue og gang. Byttet lysbrytere i stue, gang og begge soverom til smartbrytere- samt med dimmere.
--

  
 Arbeid utført av 

Vintervoll
------------
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja



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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

Tidligere eier opplyste at gulvet i stue og gang ble skiftet november 2022 etter lekkasje fra radiator i stuen. Lekkasjen ble rettet opp av H Granebo VVS. Recover som la nytt gulv.

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 egenerklæringskjemaet 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: 1710240144

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Nytrø	9b602e6d3578627f3eb385 af7b3f27727d879ce4	03.03.2025 13:38:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

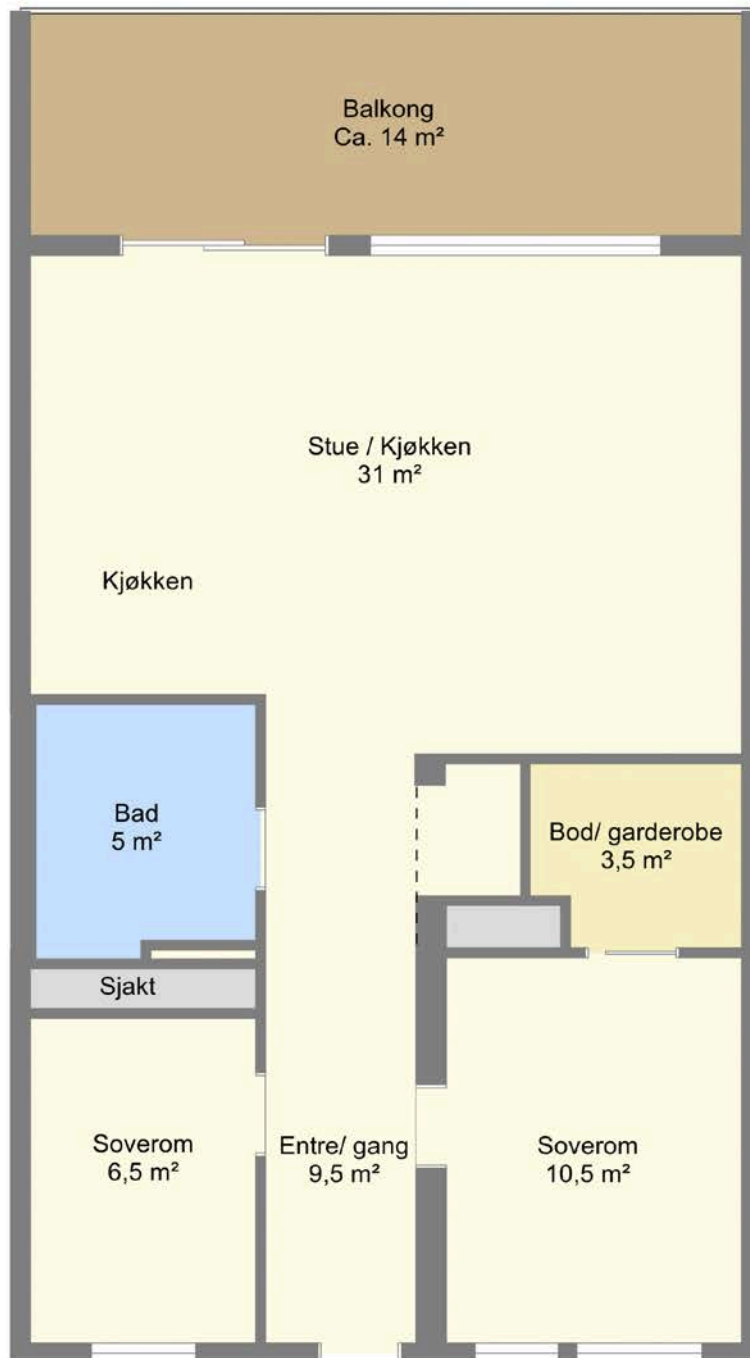
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Landsem Nytrø	cd46df3488823509261b1b 987a97f22d41852d9d	03.03.2025 14:27:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240144

- 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>

## Ada Arnfinsens veg 30 snr 3

### 2. Etasje



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

# Ada Arnfinsens veg 30 7036 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2011

BRA: 71 m<sup>2</sup>

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

 Supertakst

GNR: 85 BNR: 418 SNR: 3

Rune Normannseth  
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no  
47380371

Ada Arnfinsens veg 30  
7036 Trondheim

# 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/27979>

### 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 TG2

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Eier opplyser om noe svikt i gulv som er stedvis utbedret.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue opp til ca. 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

##### Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
4.3.2025

Rapportdato  
10.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Martin Nytrø  
Navn: Hilde Landsem Nytrø

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Rune Normannseth      Telefon: 47380371  
Firma: Takst-Forum Trøndelag      Epost: rune@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Ada Arnfinsens veg 30, 7036 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	85	Bruksnr:	418	Festenr:
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2011					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er trolig et trebjelkelag.

## 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.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	71	71	0	0	14
Kjellerbod	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>76</b>	<b>71</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	71	71	0	0	14
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	71	67	4	Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	Bod/ garderobe.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>71</b>	<b>67</b>	<b>4</b>		

## Bygning: Kjellerbod

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkong er i støpt utførelse og dekke under terrassebord ble ikke kontrollert. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	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>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillet er trolig et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Eier opplyser om noe svikt i gulv som er stedvis utbedret.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue opp til ca. 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

## 6.4 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>
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader med behov for tiltak.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	



Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 26.06.2012.	
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

## 6.6 Avløpsrør

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

### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra 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?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	

## 6.8 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
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk****TG-1**

Ei-anlegget er hovedsakelig fra byggeåret sluttkontroll fra opprinnelig byggeår er framlagt. Dokumentasjon/ samsvarserklæring på arbeider som er utført av nåværende eier er framvist og datert 07.07.2023.

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

**6.9 Vannbåren varme**

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

**Oppsummering av vannbåren varme****TG-1**

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Eier opplyser om en lekkasje på radiator i 2022. Dette ble utbedret av fagfolk.

Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.

**6.10 Ventilasjon**

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Motor opplyses skiftet ifølge tidligere eier i 2019 av Økovent AS.	
Når var siste service på anlegget?	
Årlig filterskifte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

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

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.

**6.11 Våtrom: Bad****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? 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)

**Oppsummering av overflater****TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Mindre riss i flis blir registrert utenfor dusjsonen. Vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning slik det fremstår på befaringsdagen

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

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

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-1**

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggearvisning.

**Sanitærutstyr**

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

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

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

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

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

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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

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

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

**6.12 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant



### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

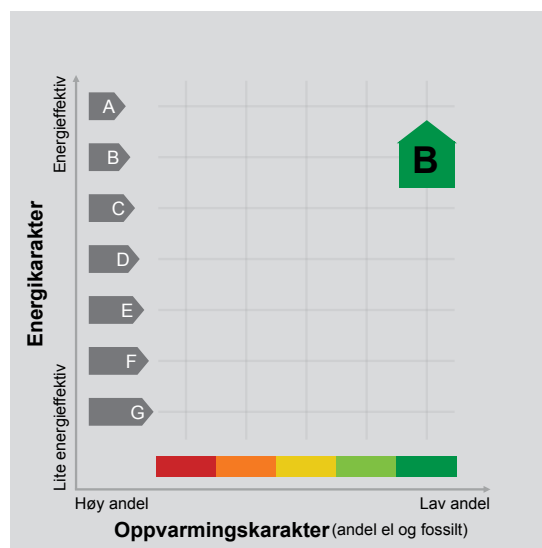
### 6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Ada Arnfinsens veg 30
Postnummer	7036
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	418
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21092177
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-88673
Dato	07.03.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# VEDTEKTER FOR UTLEIR VELFORENING

Opprinnelig vedtatt på konstituerende generalforsamling /  
stiftelsesmøte 24. januar 2007  
Sist revidert i ekstraordinær generalforsamling 5. oktober 2022

## 1. FORMÅL

Velforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold og drift av fellesarealer og anlegg for beboerne innen planområdet etter reguleringsplan nr. 437 C i Trondheim kommune. For øvrig kan velforeningen gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

Med grunnlag i dette har velforening eiendomsrett, eller disponerer i henhold til tinglyst erklæring, til alle nærmere definerte innendørs og utendørs arealer knyttet til parkering, bodareal (for de seksjoner i sameie eller andeler i velforening som ikke har sportsbod på egen eiendom), lek, søppelhåndtering, samferdsel, fellesanlegg for ledning/kabelføringer til strøm og vann/klokk med videre innenfor velforeningens område. Ansvarsområdet fremgår av egen oversikt som er inntatt som vedlegg til disse vedtekter.

## 2. MEDLEMSKAP.

Hver boenhet innen velforeningens område får ved kjøp av boenheten automatisk ett medlemskap i velforeningen.

Alle boenheter har rett og plikt til medlemskap.

Medlemskap følger eiendommen og kan ikke sies opp.

Nye medlemmer vil komme til ettersom utbyggingsområdet ferdigstilles.

## 3. KONTINGENT.

Hvert medlem må betale en kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av foreningens virksomhet og oppgaver. Tidspunkt for betaling av kontingent fastsettes av styret.

Medlemskontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen, men den skal som et minimum dekke velforeningens forpliktelser til drift og vedlikehold av fellesarealer, samt eventuelle avgifter mv. velforeningen må betale i henhold til inngåtte avtaler av trivselsmessig karakter.

Med mindre generalforsamlingen beslutter noe annet, fordeles kontingenten i tråd med fordelingsnøkkel opprettet i forbindelse med velforeningens stiftelse.

Kontingentene fra hver enkelt boenhet kreves inn samlet fra de respektive boligselskaper.

Fordelingsnøkkelen for kontingent til velforeningen følger antall boenheter i hvert boligselskap som ligger under velforeningen. For tiden er fordelingsnøkkelen:

Sameiet Akka Bakka 42 enheter  
Borettslaget Akka Bakka 31 enheter  
Borettslaget Elle Melle 26 enheter  
AHA Bolig AS 24 enheter  
Sameiet Utleirtoppen 86 enheter

Sameiet Birkebane 33 enheter  
Borettslaget Birkebane 35 enheter  
Sameiet Utleir Fri 51 enheter  
Trondheim Kommune 29 enheter  
Totalt: 357 Enheter

#### **4. GENERALFORSAMLING.**

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst to ukers varsel. Innkalling skal inneholde:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap.
3. Forslag til budsjett samt innkomne forslag.

Alle medlemmer har rett til å møte og stemme ved generalforsamlinger, de medlemmer som ikke møter opp vil bli representert av styrene i de respektive boligselskaper.

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte som her beskrevet, er generalforsamlingen beslutningsdyktig. Forslag som ønskes satt under votering, må være kommet inn til styret innen den frist styret setter. Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes innenfor foreningens vedtekter.

#### **5. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.**

Skriftlig og med minst 1 ukes varsel kan ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret når styret finner det nødvendig. Hvis styret i et boligselskap forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Denne generalforsamlingen kan bare behandle den eller de saker som krav om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallingen.

Alle medlemmer har rett til å møte og stemme ved generalforsamlinger, de medlemmer som ikke møter opp vil bli representert av styrene i de respektive boligselskaper.

Generalforsamlingen skal holdes snarest mulig etter at krav er framsatt skriftlig til styret. Ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som ordinær generalforsamling.

#### **6. VOTERING – STEMMEGIVNING.**

På generalforsamlingen treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall. Styrene i boligselskapene i Velforeningen stiller med antall stemmer tilsvarende antall boenheter i de respektive boligselskaper som ikke er personlig representert ved generalforsamlingen. Ved stemmelikhet blir avgjørelsen foretatt ved styreleders dobbeltstemme.

Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

Vedtektsendringer, større investeringer, eller andre tiltak av særlig inngripende karakter krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen.

Eierseksjonslovens regler om sameiermøtets kompetanse gis tilsvarende anvendelse i Utleir Velforening.

## **7. DAGSORDEN.**

På den ordinære generalforsamlingen skal styret legge frem følgende dagsorden:

1. Valg av møteleder.
2. Årsberetning.
3. Regnskap.
4. Forslag som er kommet inn.
5. Budsjettforslag og fastsetting av medlemskontingent.
6. Registrering av nytt styre og valg av styreleder.
7. Eventuelt.

Saker som fremmes under post "eventuelt" diskuteres, men kan ikke settes under votering på samme generalforsamling.

## **8. STYRET I VELFORENINGEN.**

På generalforsamlingen registreres foreningens styre, som skal bestå av styrelederne i de tilsluttede boligselskaper eller den som har fullmakt fra styret i eget boligselskap. I tillegg velger generalforsamlingen styreleder særskilt etter navnlig innstilling fra sittende styre. Styreleder har en funksjonstid på 1 år. Styremedlemmene oppnevner sitt personlige varamedlem fra styret i sine respektive boligselskaper.

## **9. STYRETS PLIKTER.**

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet på generalforsamlingen. Styremøter holdes når styreleder finner det nødvendig eller når minst to medlemmer av styret forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmene av styret i god tid er varslet om styremøtet og minst halvparten av medlemmene er til stede. Er et medlem av styret forhindret frå å møte, skal han melde fra i god tid til styreleder. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøte. Signatur er tildelt styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styret er ansvarlig for den daglige drift og forvaltning av velforeningen. Eierseksjonslovens regler om styrets kompetanse gis tilsvarende anvendelse for styret i Utleir Velforening. Dog kan styret uten generalforsamlingens samtykke fastsette ordensregler for foreningens område. Ordensreglene bør imidlertid fremlegges for generalforsamlingen til godkjenning.

Styret ansetter egen forretningsfører for velforeningen.

## **10. VOTERING I STYRET.**

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelstemme.

## **11. FORRETNINGSFØRER**

Forretningsfører fører velforeningens regnskaper etter instruksjon fra styret. Forretningsfører kan videre under styrets tilsyn gis fullmakt til å utøve den daglige driften av foreningen.

Forretningsfører skal føre register over alle parkeringsplasser velforeningen eier eller har bruksrett til. Forretningsfører skal opprette et system for transport og pantsettelse av parkeringsplassene i tråd med disse vedtekter. Forretningsførers gebyr i forbindelse med transport av plasser fastsettes av styret i forretningsføreravtalen.

## **12. VELFORENINGENS PARKERINGSPLASSER**

Velforeningen eier eller har bruksrett til alle parkeringsplasser på velforeningens område. I den grad plassene ligger på de enkelte boligselskapers eiendom, og er sikret med tinglyst erklæring, har Velforeningen det fulle kostnadsansvar for disse.

Der dette er særskilt bestemt har Velforeningen videre det fysiske vedlikeholdsansvaret for det arealet foreningen disponerer.

Til hver parkeringsplass følger et eierbevis som oppbevares i depot hos forretningsfører. Heimdal Utbyggingsselskap AS er ved opprettelse av velforeningen eier av alle eierbevis, og disponerer alle parkeringsplassene på velforeningens område inntil disse er overdratt til foreningens medlemmer ifm utbyggingen av området.

Plasser for gjesteparkering tilbakeføres til velforeningen suksessivt med utbyggingen av området. Parkeringsbevis for disse plassene skal makuleres ved tilbakeføringen.

Fra det tidspunkt eierbevisene er overdratt til foreningens medlemmer, administreres parkeringsplassene av velforeningens styre. Styret kan delegere oppgaven til forretningsfører. Dersom tungtveiende grunner tilsier dette, så kan styret foreta endring i tildeling av parkeringsplasser innen velforeningen.

Eierbeviset er omsettelig blant velforeningens medlemmer. Eier av eierbevis disponerer for øvrig den enkelte parkeringsplass som en eier.

Kostnadene ved parkeringsplassene belastes de enkelte innehaverne av eierbevis samlet fra deres respektive boligselskap, som igjen fakturerer hver enkelt for parkeringsutgifter i tillegg til den ordinære medlemskontingenten.

Parkeringsplass og tilhørende eierbevis overdras normalt sammen med overdragelse av boenhet.

Dersom et medlem ønsker å overdra parkeringsplass særskilt (dvs uten samtidig overdragelse av boenhet) så skal slik overdragelse administreres av styret og/eller forretningsfører.

Det er et vilkår for å erverve eierbevis at vedkommende erverver samtidig er medlem av Utleir Velforening. Videre kan ingen medlemmer erverve/inneha mer enn to eierbevis. Dersom ovennevnte vilkår ikke er til stede kan styret selv eller ved medhjelper på eiers vegne overdra eierbeviset.

Overdragelsen som skjer i andre tilfeller enn ved samtidig overdragelse av seksjon i sameie eller andel i velforening skal annonseres blant foreningens medlemmer.

Fra annonsering til overdragelse skal det gå en periode på minst én måned.

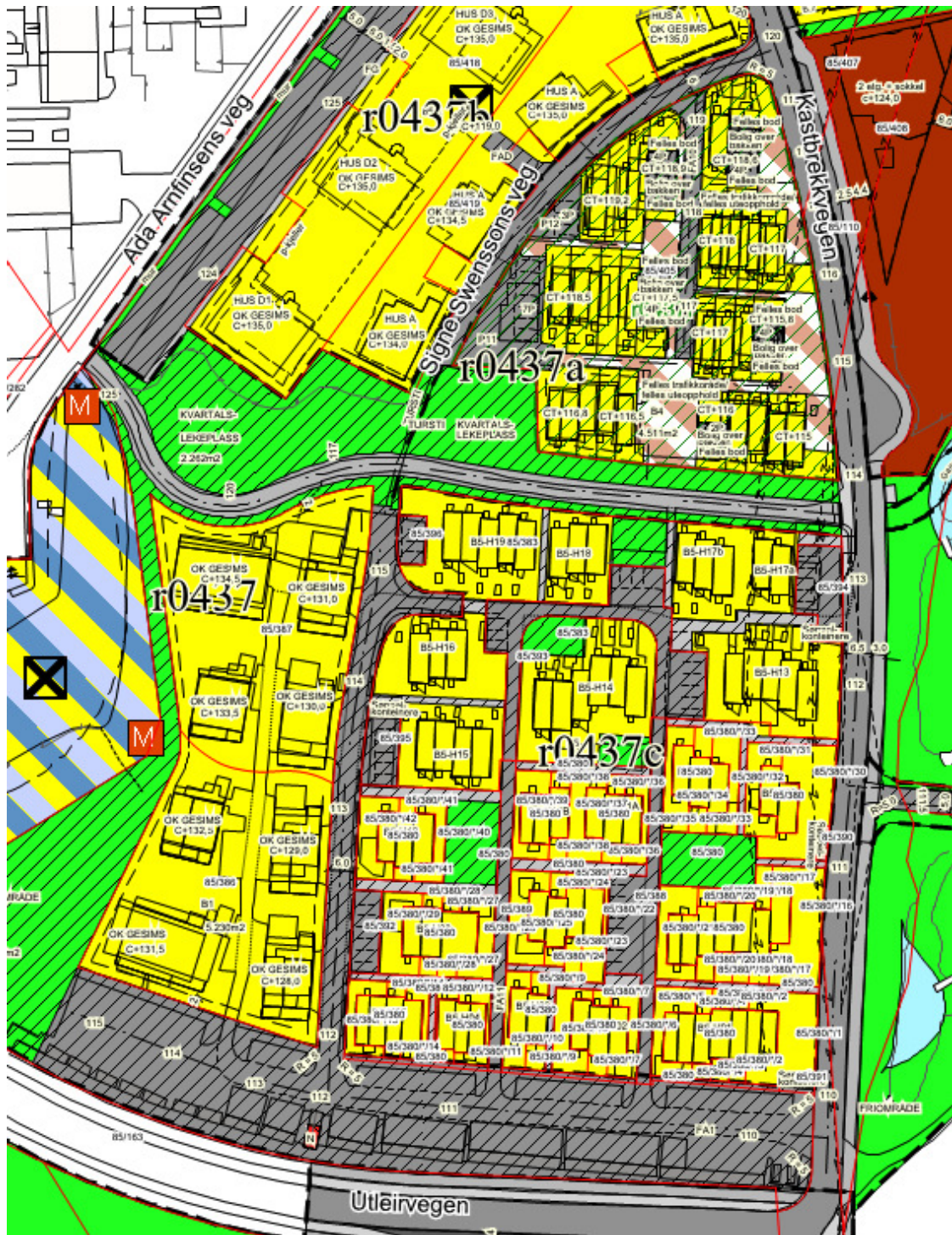
Eierbeviset skal overdras til høystbydende.

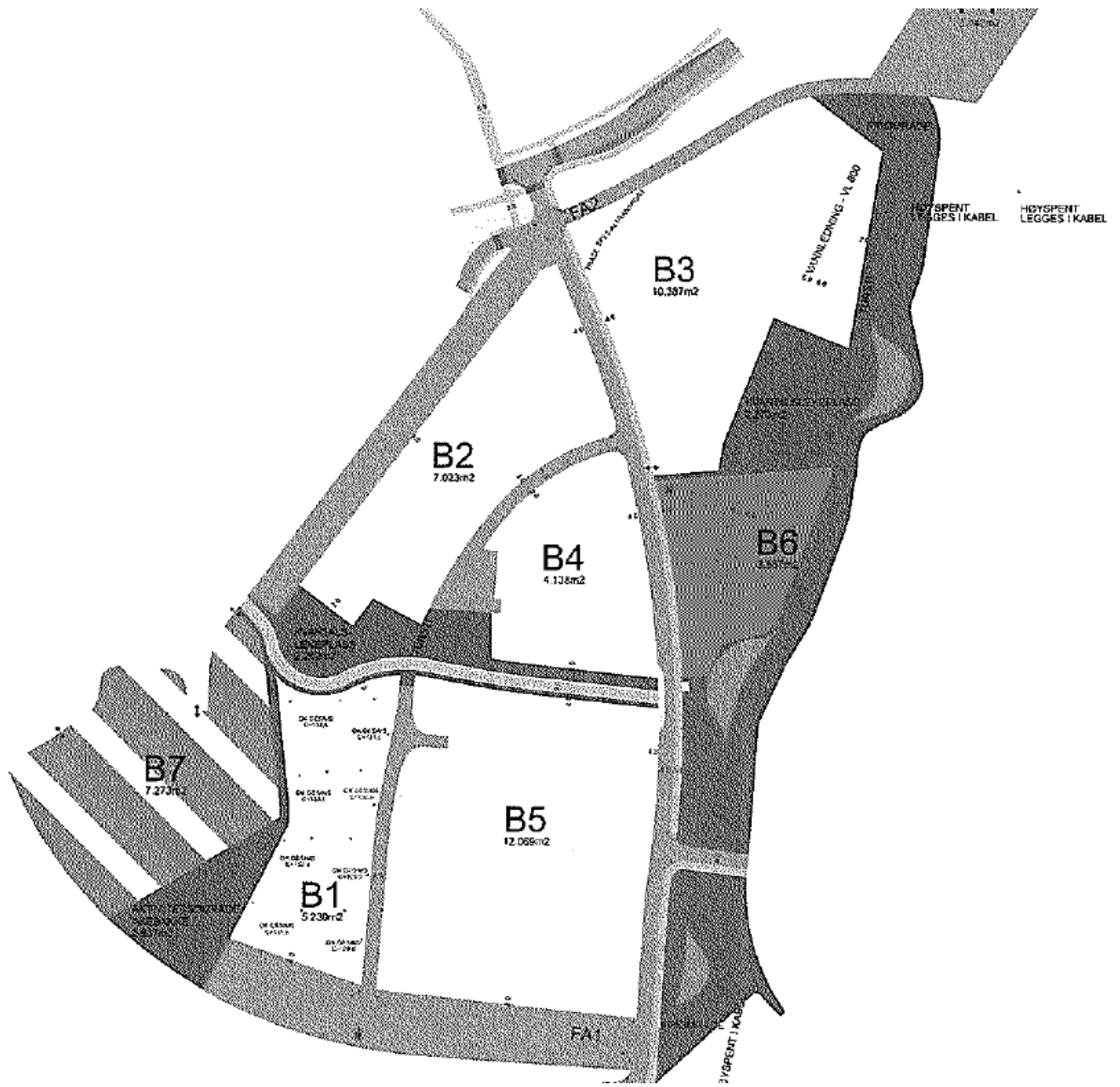
Eventuelle panthavere skal ivaretas før kjøpesum overføres tidligere eier.

## **13. OPPLØSNING.**

Velforeningen kan ikke oppløses.







## **Vedlegg 2 til vedtektene for Utleir Velforening.**

Området for Utleir Velforening er under utvikling og alle felt er pr mai 2007 ikke ferdig utbygd. Ved ferdigstillelse vil eiere av leiligheter på disse feltene tre inn i velforeningen på like vilkår som eiere av leiligheter på ferdig utviklede felt.

Inntil alle felt er ferdig utbygd skal Heimdal Utbyggingsselskap AS som eier av de aktuelle feltene ha vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt. Heimdal Utbyggingsselskap AS har for øvrig ingen stemmerett i velforeningens organer.

I forbindelse med foreningens generalforsamling skal Heimdal Utbyggingsselskap AS motta innkalling med samme frist som øvrige medlemmer. Heimdal Utbyggingsselskap AS har møte og talerett på generalforsamlingen.

Dersom samtlige ubebygde felt overdras fra Heimdal Utbyggingsselskap AS til annen utbygger uavhengig av Heimdalgruppen AS, følger rettighetene beskrevet i dette vedlegget med over til ny eier. Dette gjelder kun så lenge alle ubebygde felt overdras samlet. Dersom ulike felt, eller tomter på slike felt, overdras til flere uavhengige utbyggere, skal rettigheten bero hos Heimdal Utbyggingsselskap AS.

## **Vedlegg 3 til vedtekter for Utleir Velforening.**

Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av Heimdal Utbyggingsselskap AS.

Utover dette skal ubebygde felt, eller deler av ubebygde felt, innenfor Utleir Velforenings område ikke betale kontingent eller andre bidrag til velforeningen.



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET UTLEIR FRI

### **VELKOMMEN TIL SAMEIET UTLEIR FRI**

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

### **ANSVAR - OMFANG**

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

### **SIKKERHET - LÅSING**

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

### **VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT**

Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

### **BRUK AV LEILIGHETEN**

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne. Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

### **FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG**

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket. Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc i fellesarealer og ganger.

### **PARKERING**

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene. Sykkelparkering foretas på anvist plass. Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

### **DYREHOLD**

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

### **RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN**

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes

vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23 00 og 07<sup>00</sup> skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

#### **KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Røde bokser for spesialavfall (batteri etc) vil bli satt langs veggen ved inngangen til bodene.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.

For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper ved hovedinngangen. Det er heller ikke anledning til å røyke inne i bygningens felles rom, så som ganger, kjellere og heiser.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

#### **BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Slikt arbeid skal gjøres på forsvarlig måte. Seksjonseier er selv ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå, herunder overfor skader på sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

#### **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge -husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 23.02.2011

Sameiet Utleir Fri

styret



## Utleir Velforening - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		1 799 280	1 713 600	1 799 280	1 884 960
Andre driftsinntekter	1	0	27 432	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 799 280</b>	<b>1 741 032</b>	<b>1 799 280</b>	<b>1 884 960</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-7 050	-12 690	-12 690	-9 447
Styreonorar	3	-90 000	-90 000	-90 000	-67 000
Forretningsførerhonorar		-39 541	-39 358	-42 045	-41 000
Eksterne honorar	4	0	-15 063	-5 000	0
Drifts- og serviceavtaler	5	-3 938	-286 085	-1 575 000	-20 000
Vaktmestertjenester		-1 768 577	0	0	-1 400 000
Løpende vedlikehold	6	-84 205	-5 527	0	-100 000
Forsikring		-3 280	-3 125	-7 150	-5 000
Kommunale tjenester og renovasjon		0	0	-29 000	0
Eiendomsavgifter		0	-19 900	0	0
Energi, felles		-18 223	-18 595	-16 125	-19 000
Andre driftsutgifter	7	-33 863	-1 196 529	-45 000	-17 700
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 048 677</b>	<b>-1 686 872</b>	<b>-1 822 010</b>	<b>-1 679 147</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-249 397</b>	<b>54 160</b>	<b>-22 730</b>	<b>205 813</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		96 272	15 248	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>96 272</b>	<b>15 248</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-153 124</b>	<b>69 408</b>	<b>-22 730</b>	<b>205 813</b>
Ordinært resultat etter skatt		-153 124	69 408	-22 730	205 813
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>8, 11</b>	<b>-153 124</b>	<b>69 408</b>	<b>-22 730</b>	<b>205 813</b>
Disponering av totalresultat:		-153 124	69 408	-22 730	205 813
Overført til annen egenkapital		0	69 408	0	0
Overført fra annen egenkapital		-153 124	0	0	0

## Utleir Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader	9	3 444	3 281
Opptjente renter	9	94 089	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	10	2 358 402	2 574 385
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 455 935</b>	<b>2 577 666</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 455 935</b>	<b>2 577 666</b>

## Utleir Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	2 215 929	2 369 053
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 215 929</b>	<b>2 369 053</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		236 854	0
Påløpte kostnader		3 153	0
Annen kortsiktig gjeld		0	208 613
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>240 007</b>	<b>208 613</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>240 007</b>	<b>208 613</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 455 935</b>	<b>2 577 666</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Elin Øverkil Vie  
Leder

\_\_\_\_\_  
Kjell Arne Reberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Henrik Grytten S.  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Espen Hanssen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Dag Rune Kvittem  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kari Fredriksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andre Sørli  
Styremedlem

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

### Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Andre driftsinntekter	0	27 432
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>0</b>	<b>27 432</b>

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	12 690
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>7 050</b>	<b>12 690</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

## Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
<b>Styrehonorar</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>

## Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	0	12 063
Andre konsulenttjenester	0	3 000
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>0</b>	<b>15 063</b>

## Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vakt- og sikringstjenester	3 938	0
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>3 938</b>	<b>286 085</b>

## Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold uteområde	74 194	0
Reparasjon og vedlikehold annet	10 011	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>84 205</b>	<b>5 527</b>

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

## Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kontorrekvisita, trykksaker	1 983	1 967
Bankgebyrer	602	2 071
Andre gebyrer	286	0
Tilskudd bomiljø	30 992	19 065
Andre kostnader	1	0
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>33 863</b>	<b>1 196 529</b>



### Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>2 369 053</b>	<b>0</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-153 124	69 408
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-153 124</b>	<b>69 408</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>2 215 929</b>	<b>2 369 053</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>2 215 929</b>	<b>2 369 053</b>

### Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

**Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	2 358 402	2 574 385
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>2 358 402</b>	<b>2 574 385</b>

**Note 11 - EGENKAPITAL**

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>2 369 053</b>	<b>0</b>
Annen egenkapital 01.01	2 369 053	0
Årets resultat	-153 124	69 408
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>2 215 929</b>	<b>2 369 053</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>2 215 929</b>	<b>2 369 053</b>

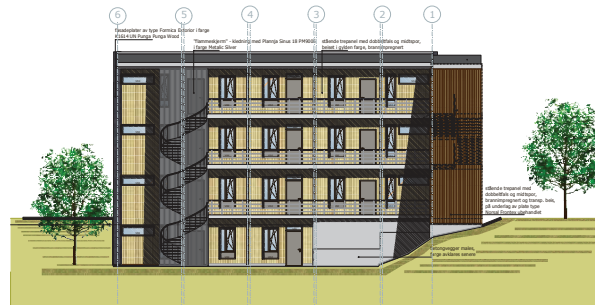
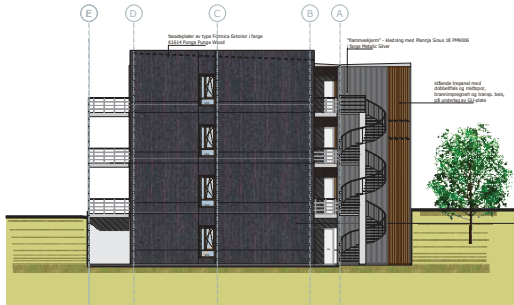
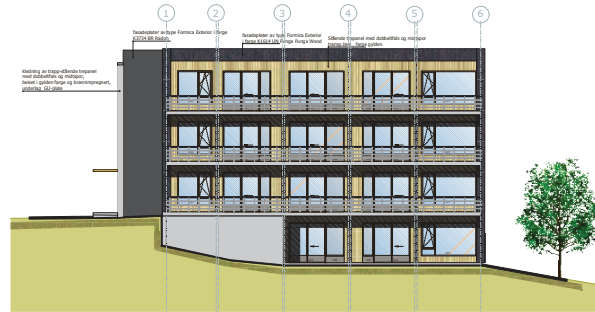
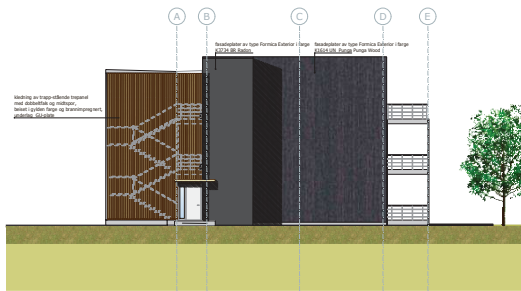


UTLEIR B2  
RAMMESØKNAD

H1 PLAN 2  
1:100

18.09.2009



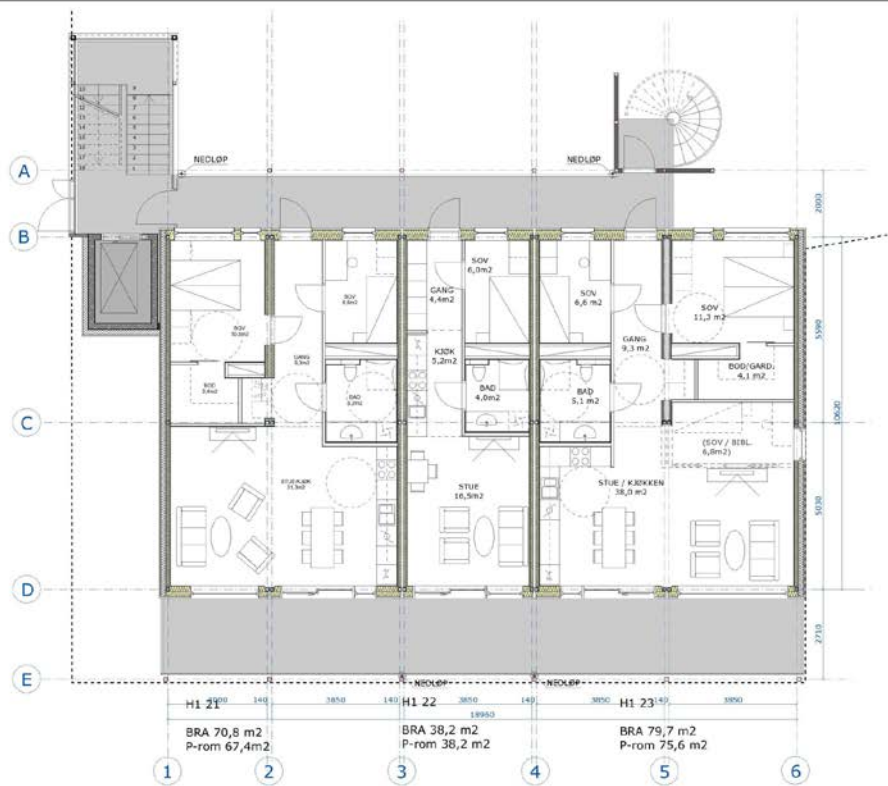


UTLEIR B2  
RAMMESØKNAD

FASADER HUS 1 1:200

18.09.2009





UTLEIR B2  
IGANGSETTING

H1 PLAN 2  
1:100

15.01.2010





# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2666/12

Voll Arkitekter AS  
Verftsgata 4

## FERDIGATTEST

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Anders Nohre

Vår ref.  
12/31726  
Tidligere ref: 07/27153  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.  
Vibeke Kristoffersen

Dato  
26.06.2012

### Ada Arnfinsens veg 30, ferdigattest for oppføring av nybygg boliger - H1

Byggested: **Ada Arnfinsens veg 30** Gnr./Bnr.: **85/418**  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**  
Tiltakshaver: **Heimdal Utbyggingsselskap AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 22.06.2012.

Byggesakskontoret har også mottatt sluttrapport som beskriver hvordan byggavfall som har oppstått i forbindelse med tiltaket har blitt disponert.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

### VEDTAK:

### ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 2031/07, FBR RAM 3658/09, FBR IGT 4523/09, FBR IGT 434/10 og FBR IGT 863/10.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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



Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel  
bygningssjef

Anders Nohre  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:  
Heimdal Utbyggingsselskap AS, Vestre Rosten 79, 7075 TILLER.

E-post:  
Voll Arkitekter AS, v/ Vibeke kristoffersen, e-post: [vibeke.kristoffersen@vollark.no](mailto:vibeke.kristoffersen@vollark.no)

## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.**

### Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

### Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

### Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

### Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601008765  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 989091646      Navn KART- OG OPPMALINGSKONTORET      Adresse Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 929499964      Navn HEIMDAL GRUPPEN AS      Bruksenhet      Adresse Vestre Rosten 79, 7075 TILLER

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1601      Gnr 85      Bnr 418

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1601	85	418	0	1	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	2	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	3	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	4	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	5	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	6	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	7	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	8	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	9	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	10	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	11	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	12	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	13	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	14	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	15	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	16	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	17	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	18	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	19	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 982281 Tinglyst: 13.12.2010  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Rud utskrift*  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret  
 7004 TRONDHEIM  
 Org.nr. NO 989 091 646  
*Aud Gartin*

Begjæring<sup>1)</sup> om  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Rekvirentens navn

Adresse

Postnr. | Poststed

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1601	GRINØHEIM	85	418

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
929499964	Himdal Gruppen AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>				
1	B	38	A	13	B	19	B	25	B	10	A	37	B	10	A	49	B	10	B
2	B	19	A	14	B	20	A	26	B	38	A	38	B	38	A	50	B	20	B
3	B	10	A	15	B	38	A	27	B	19	A	39	B	10	A	51	B	19	B
4	B	38	A	16	B	19	A	28	B	20	A	40	B	20	A	52			
5	B	19	A	17	B	20	A	29	B	38	A	41	B	19	A	53			
6	B	20	A	18	B	38	A	30	B	19	A	42	B	20	A	54			
7	B	38	A	19	B	19	A	31	B	20	A	43	B	38	A	55			
8	B	19	A	20	B	20	A	32	B	38	A	44	B	20	A	56			
9	B	20	A	21	B	38	A	33	B	19	A	45	B	20	A	57			
10	B	38	A	22	B	19	A	34	B	20	A	46	B	19	A	58			
11	B	19	A	23	B	38	A	35	B	20	A	47	B	20	A	59			
12	B	38	A	24	B	19	A	36	B	19	A	48	B	38	A	60			
Sum tellere:								3234	= nevner:	3234									

4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

*Pliktig medlemskap i Utleir Velforning.*

KAN TINGLYSES  
 Trondheim, den 21.9.10  
 Heimdals Eiendomsmegling AS  
 Arne B. Kvistad

Pålagt utskrift av bokst. for  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 når det gjelder kontantvekt  
 J. S. K.



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 21/9-10	Hindal Gruppen AS  X <i>Steinar Munkhaugen</i> STEINAR MUNKHAUGEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>	
Gnr	Bnr
85	418
Trondheim kommune	
Dato	Stempel og underskrift
02.12.2010	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM 

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrotk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.




**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1601	85	418	0	20	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	21	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	22	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	23	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	24	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	25	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	26	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	27	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	28	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	29	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	30	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	31	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	32	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	33	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	34	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	35	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	36	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	37	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	38	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	39	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	40	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	41	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	42	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	43	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	44	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	45	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	46	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	47	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	48	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	49	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	50	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	51	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei

*Ratte utskrift*  
**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Kart- og oppmålingskontoret  
 7004 TRONDHEIM  
 Org.nr. NO 989 091 646  
*Aud Gørtner*

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

08.12.2010 11.28

Side 2 av 3



Melding til tinglysing

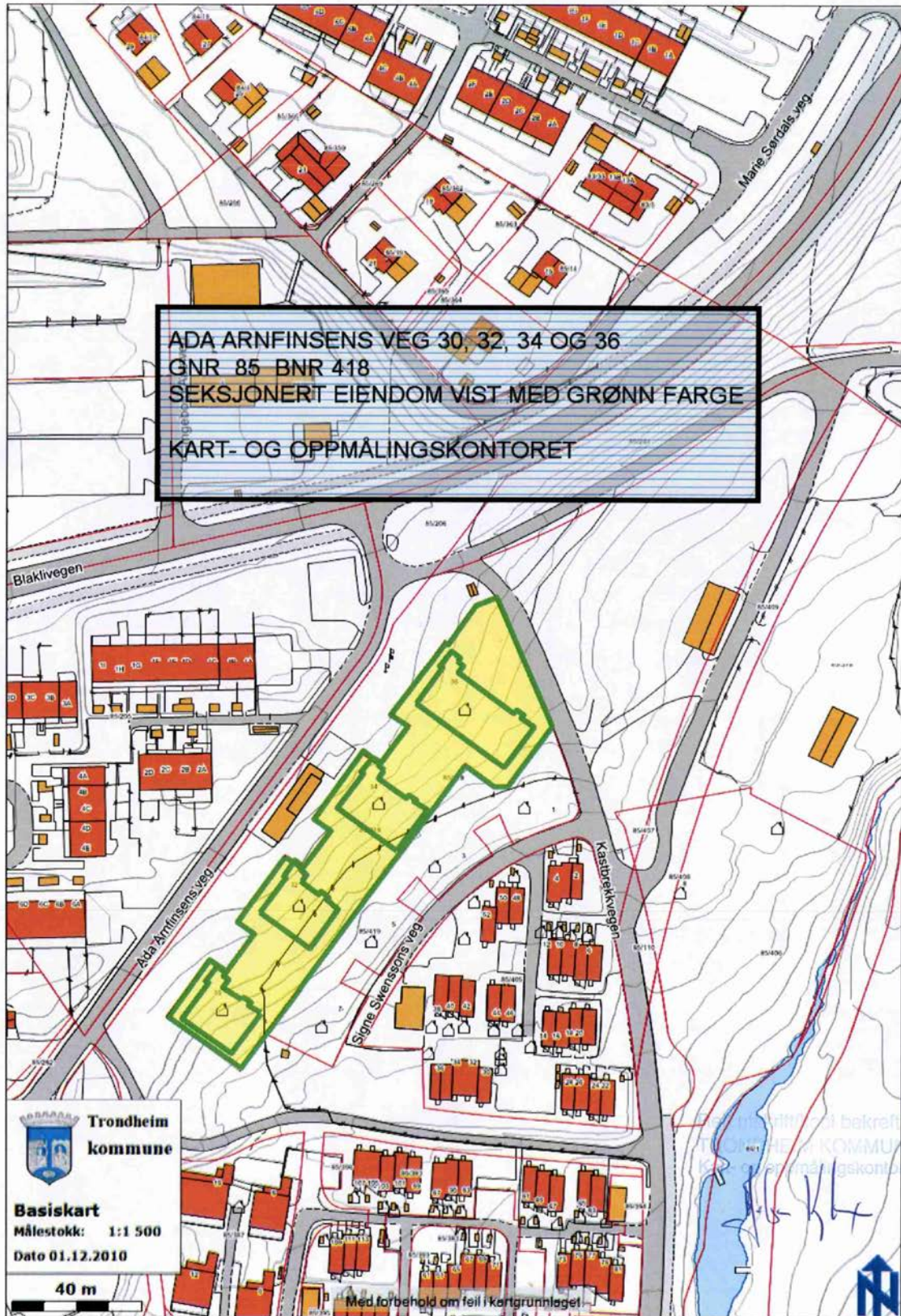
Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret

*Aud Søther*

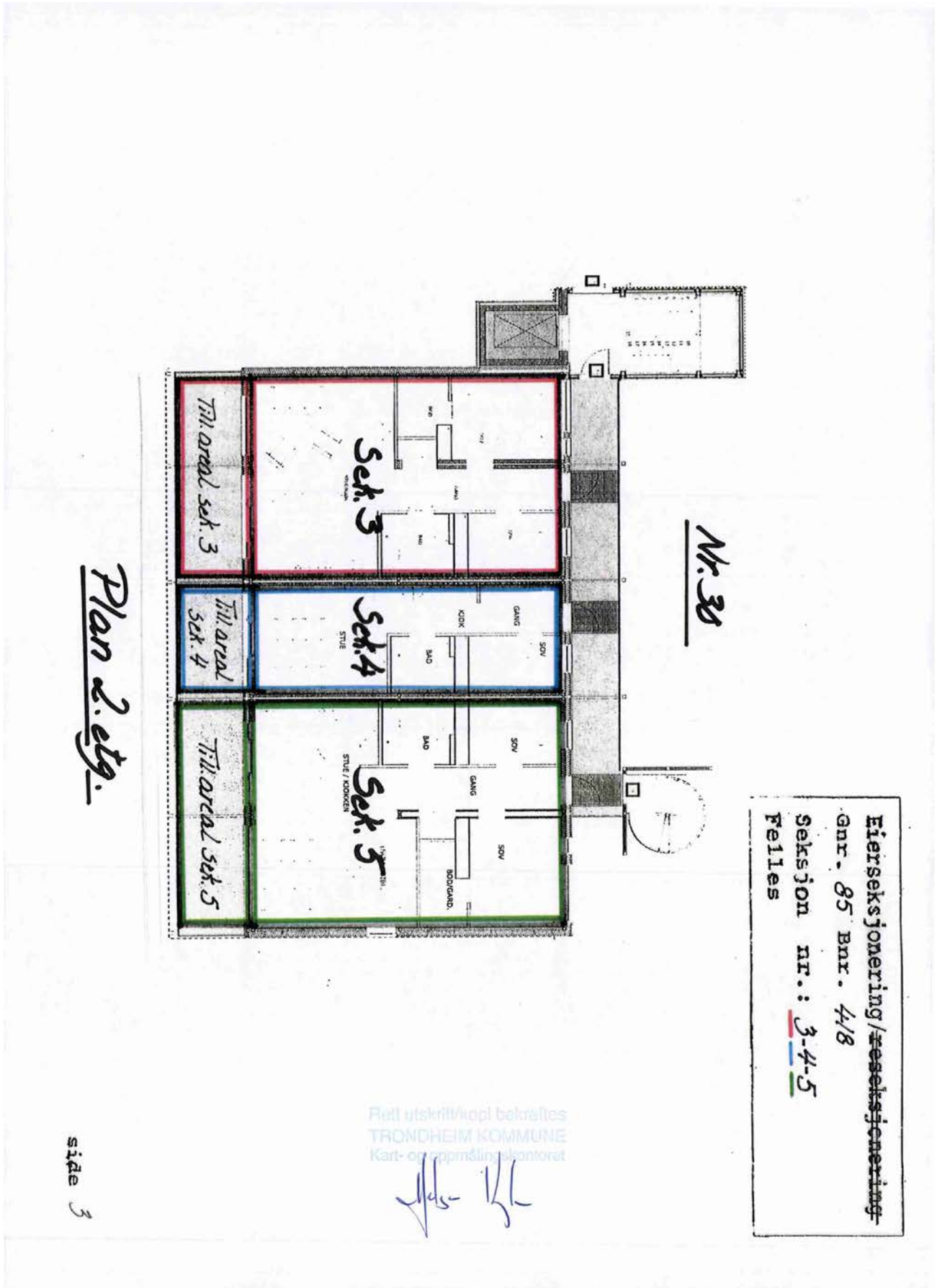
08.12.2010 11.28

Side 3 av 3

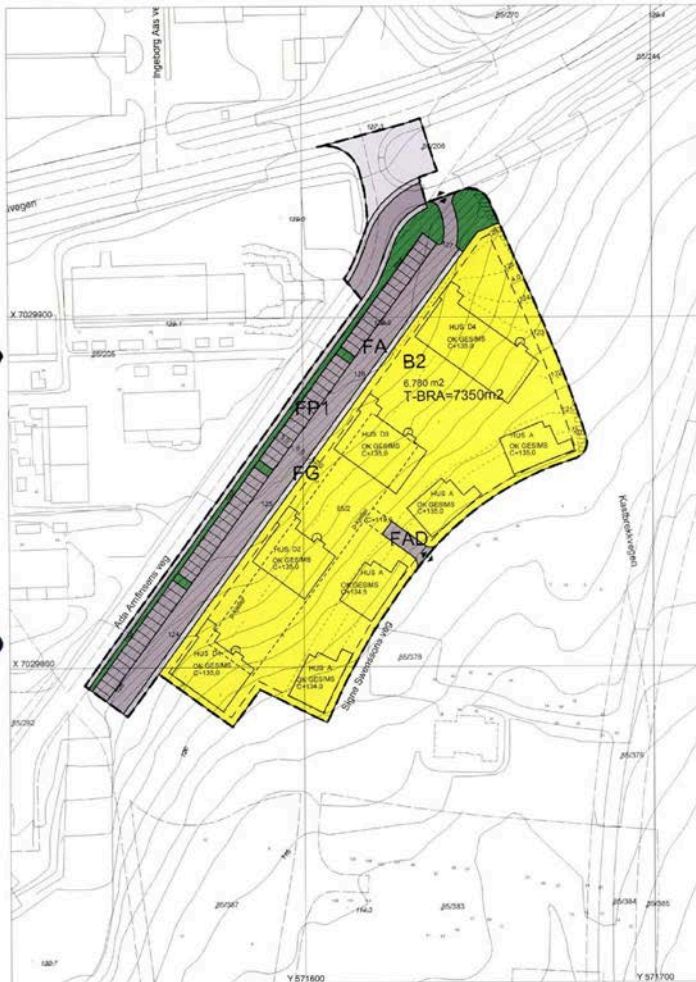












## TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL



### BYGGEOMRÅDER (100)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)

Område for boliger (110)

### SPELALOMRÅDER (600)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)

Restriksjonsområde/frisikt (640)

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

Kjørveg (310)

Annet vegareal (319)

Fortau (322)

### FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)

Felles avkjørsel/adkomst FAFAD (710)

Felles parkeringsplass FP1 (730)

Felles gangareal FG (720)

Felles grentanlegg (780)

### LINJESYMBOLER M.V.

Planens begrensning (1201)

Formålsgrense (1202)

Regulert tomtegrense (1203)

Byggegrense (1211)

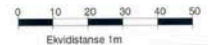
Omriss av planlagt bebyggelse (1213)

Byggegrense p-kjeller

Planlagt høydekurve

Planlagt loddivert forstøttingsmur

Avkjørsel



Koordinatsystem: Euref89 zone 32



TRONDHEIM KOMMUNE

Utleir Østre felt B2, bnr.85 bnr.2  
Bebyggelsesplan med bestemmelser



MÅLESTOKK:

1:1000

KARTBLAD:

511-214-14

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
A - Rev. iht. kontrollsjema av 12.09.05		MM	D - Til sluttbehandling	17.10.06
B - Ytterligere rev. iht. ktr.sjema	14.10.05	RNS		
C - T-BRA oppgitt og forstøttingsmur vist	16.10.06	MM		

### SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid:

1. behandling i bygningsrådet/planutvalget

Utlegging til offentlig ettersyn

2. behandling i bygningsrådet/planutvalget

Evt. nytt offentlig ettersyn

3. behandling i bygningsrådet/planutvalget

Bystyrets vedtak

Planen er utarbeidet av: Voll Arkitektur  
Kjellerengsgate 4D, 7011 Trondheim  
Tlf: 73572005 Fax: 73573039

Planen er fremmet av: Heimdal Utbyggingsselskap A/S

REGNET

RS

SAKSBEH.

DATE: 16.06.2005

KOMMUNENS SAKSNR.: 05/14953

SGB

REGULERINGSPLAN NR.

r0437b

APPROVNR.

04073



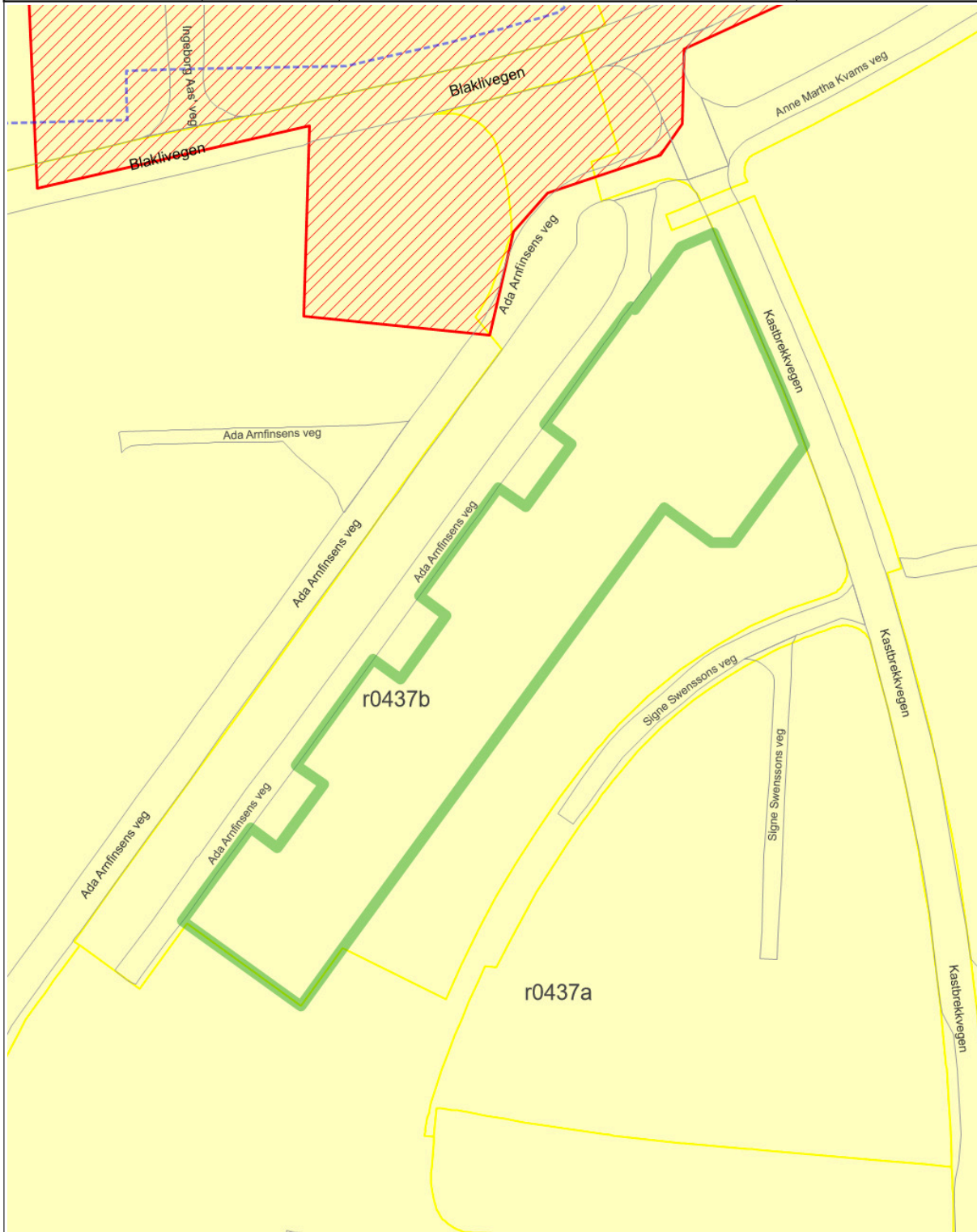
Trondheim

# PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 418	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Ada Arnfinsens veg 30 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000







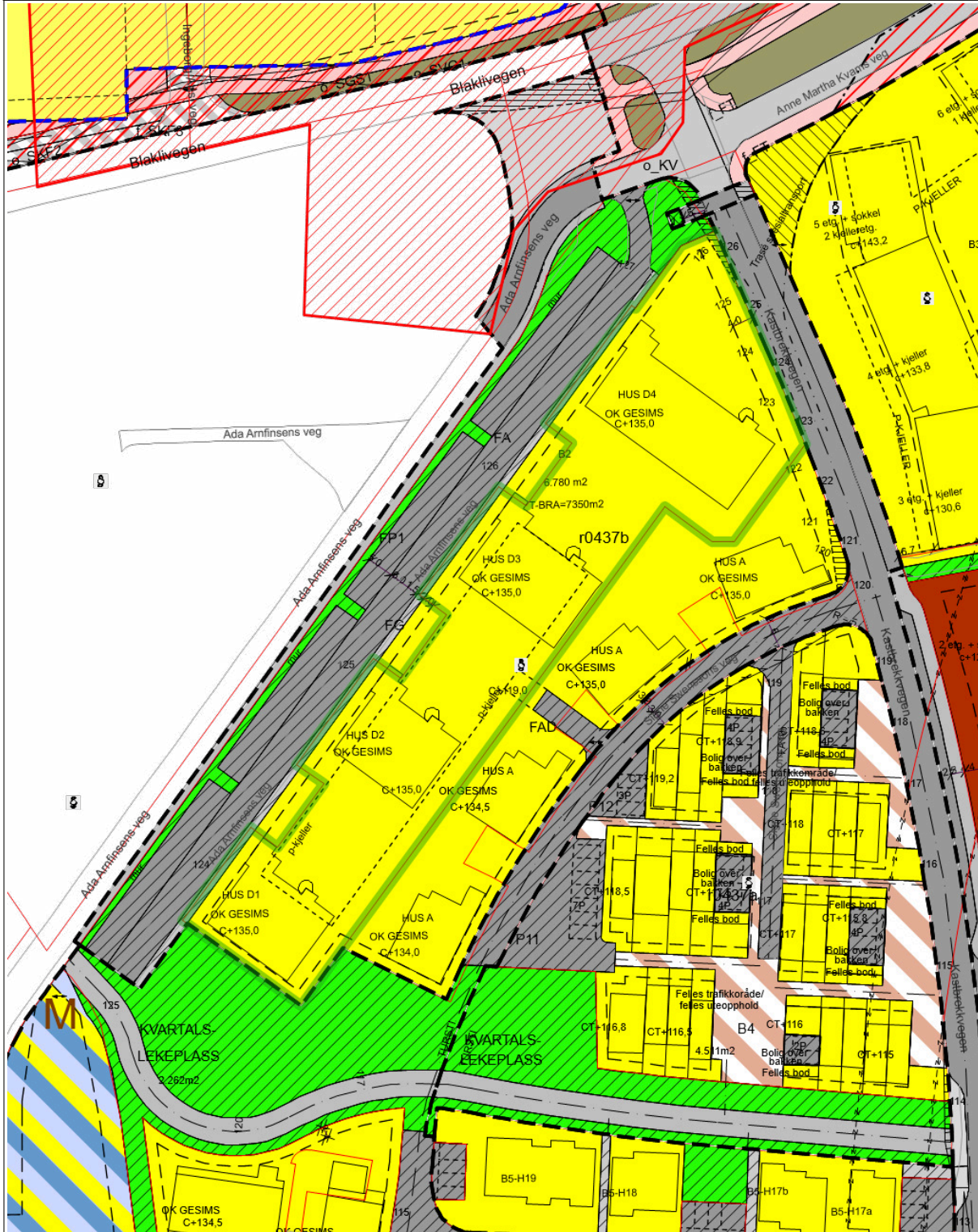
Trondheim

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 418	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Ada Arnfinsens veg 30 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



**R 437b**

Arkivsak:05/14953

**Utleir Østre, felt B2**  
**Reguleringsbestemmelser**

Planen er datert	:16.06.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	:17.10.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:19.10.2006
Dato for bygningsrådets vedtak	:07.11.2006

**§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket "Utleir Østre felt B2, gnr. 85 bnr. 2 Bebyggelsesplan med bestemmelser" utarbeidet av Voll Arkitekter AS, datert 16.06.2005, sist endret 17.10.2006.

**§ 2 FORMÅLET MED BEBYGGELSESPLANEN**

Området reguleres til formål med feltangivelse som vist på plankartet:

**Byggeområder**

Område for boliger, felt B2

**Offentlige trafikkområder**

Kjøreveg

Annet vegareal

Fortau

**Fellesområder**

Felles avkjørsel FA

Felles adkomst FAD

Felles gangareal FG

Felles parkeringsplass FP1

Felles grøntanlegg

Forstøtningsmur

**Spesialområder**

Restriksjonsområde/frisikt

**§ 3 BYGGEOMRÅDER**

**3.1 Område for boliger**

*3.1.1 Arealbruk*



Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

Inntil 10 % av bebyggd areal tillates benyttet til næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for beboerne. Det tillates ikke etablering av virksomheter større enn 200 m<sup>2</sup> T-BRA.

### 3.1.2 *Utnyttelse, plassering og høyder*

Maksimal utnyttelse skal ikke overstige 7350 m<sup>2</sup> T-BRA. Bruksareal under terreng skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget.

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet innenfor de angitte byggegrenser.

Maksimal gesimshøyde er kote +135.0. For husene mot intern vei kan en fjerde etasje utgjøre maksimalt 30 % av husets grunnflate. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak.

Trapp, ventilasjonsoppbygg og heistårn kan tillates inntil maksimal gesimshøyde. Mindre tekniske installasjoner som ventilasjonsutkast samt transperente rekkverk for takterrasser kan tillates. Størrelsen på slike takoppbygg skal samlet ikke overstige 3 % av takflaten.

### 3.1.3 *Leilighetssammensetning og utforming*

Minimum 50 % av leilighetene skal være 3-roms eller større.

Minimum 20 % av leilighetene skal være 2-roms.

Minimum 50 % av leilighetene skal ha universell utforming.

### 3.1.4 *Leke- og uteoppholdsareal*

Det skal opparbeides sandlekeplasser i henhold til Trondheim kommunes lekeklassvedtekt.

### 3.1.5 *Utomhusplan*

Sammen med byggesøknad skal det sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk for den ubebygde delen av planområdet. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, gangstier, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsareal og lekeområder samt beplantning, herunder redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal.

Utomhusplanen skal være godkjent før brukstillatelse gis.

## § 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

### 4.1 **Kjøreveg, fortau og annet vegareal**

Offentlige veger skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangarealer og det stigningsforhold som er vist på plankartet.

Område vist som annet vegareal skal parkmessig opparbeides.

## § 5 FELLESOMRÅDER

### 5.1 **Fellesbestemmelser**

Alle boligenheter i byggeområde B2 er sameiere i fellesarealet.

Områdene FA, FAD og FP1 er felles for alle boliger i felt B2. Område FP1 er felles for felt B1 og B2.

### **5.2 Felles grøntanlegg**

Område regulert til felles grøntanlegg skal opparbeides med trær og busker. Snølagring tillates.

### **5.3 Parkering**

Parkeringsplasser innenfor planområdet skal opparbeides i henhold til gjeldende parkeringsvedtekter for Trondheim kommune. Ved underdekning av parkeringsplasser i felt B1 tillates 34 manglende plasser etablert i felt B2.

Felles parkering/parkeringanlegg skal etableres i skråningen mot Ada Arnfinsens veg. Langs Ada Arnfinsens veg skal det etableres beplantning. Carporter og sportsboder tillates etablert på området.

### **5.4 Forstøtningsmur**

Mellom Ada Arnfinsens veg og p-plassen i felt B2 skal det etableres en forstøtningsmur.

Sammen med søknad om byggetiltak skal det foreligge en tilstrekkelig geoteknisk prosjektering av forstøtningsmuren. Muren skal sikres forskriftsmessig.

## **§ 6 SPESIALOMRÅDER**

### **6.1 Frisiktzone**

I frisiktsonene som vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 meter over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

## **§ 7 FELLESBESTEMMELSER**

### **7.1 Energi**

Planområdet ligger innenfor TEV's konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilkobles nettet.

## **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **8.1 Opparbeidelse av fellesområder**

Fellesområder med tilhørende anlegg skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

### **8.2 Opparbeidelse av offentlige trafikkområder**

Offentlige veger skal ferdigstilles i takt med utbyggingen.

Gangveg/fortau langs hovedadkomstveg skal være etablert før bebyggelse i første byggetrinn tas i bruk. Øvrige gang-og sykkelveger skal ferdigstilles i takt med utbyggingen.

### **8.3 Støyberegning og avbøtende tiltak**

Støyberegning med plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak. Tiltakene skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

#### **8.4 Anleggstrafikk**

Plan som viser transportruter for anleggstrafikk/skjerming mot anleggsstøy, skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen som skal vurdere om det er behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak.

#### **8.5 Støy i anleggsperioden**

Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen. Støybeskyttelsestiltakene skal være ferdige før igangsettingstillatelse gis.

#### **8.6 Forurenset grunn**

Miljøgeologiske undersøkelser skal være gjennomført før søknad om tillatelse til byggetiltak kan godkjennes. Hensikten med undersøkelsen er å kartlegge forurensning i grunnen. Ved en eventuell påvisning av grunnforurensning må tiltaket planlegges ut fra forurensningens karakter og være behandlet i henhold til gjeldende lover og forskrifter før igangsettelse for tiltak innen planområdet kan gis.

#### **8.7 Geotekniske vurderinger**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rapport med detaljert geoteknisk prosjektering. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

#### **8.8 Rekkefølgekrav**

##### *8.8.1 Opparbeidelse av kvartalslekeplass*

Kvartalslekeplassen mellom felt B4 og B5 i flateplanen, skal opparbeides senest når bolig nr.100 i Utleir Østre tas i bruk, jf. reguleringsplan R437, Utleir Østre.

##### *8.8.2 Opparbeidelse av gang- og sykkelveg*

Gang- og sykkelveg sørover til Bratsbergvegen skal opparbeides før utbyggingen i Utleir Østre passerer 300 boliger, jf. reguleringsplan R437, Utleir Østre.

#### **Bygningsrådets vedtak av 07.11.06 er som følger:**

##### **VEDTAK:**

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar bebyggelsesplan for Utleir Østre, felt B2, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter, senest datert 17.10.06 med bestemmelser senest datert 19.10.06.

Bygningsrådet viser til sitt vedtak 03.05.2006 og oppfordrer utbygger til å benytte energiøkonomiserende metoder/materialer i gjennomføringen av prosjektet.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2, nr. 1.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<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 PLUS

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



## PLUS dekker 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 kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](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.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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:** Ada Arnfinsens veg 30  
7036 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre