

Velkommen til

Nyveilia 162, 7072 Heimdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nyveilia 162
7072 Heimdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Fast eiendom
Byggeår	1981
Etasje	1. etg og sokkeletasje
BRA/BRA-i	131 / 116 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

+47 912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nyveilia 162, 7072 Heimdal

Registerbetegnelse
Gnr. 194, Bnr. 360, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 591 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 88 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1.269,- i Juli 2025. Trondheim Kommune fakturerer kommunale avgifter månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 116 m²
BRA - e: 15 m² (Garasje)
BRA totalt: 131 m² inkl. garasje
TBA: 31 m²

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ikke tegninger av garasje. Opprinnelig byggemeldt soverom i 1. etasje brukes i dag som kontor/garderobe.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Fast eiendom

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Egen garasje med elbillader.

Det betales kr. 625,- pr. kvartal for strøm i garasjen.

Tomt
Tomtestørrelse er 239 m² på eiet tomt.
Pent og opparbeidet tomteareal.

Byggeår
1981 ifølge Trondheim kommune.

Innhold
Primærrom:
1.Etasje: Kjøkken, entre, gang, soverom/garderobe, stue og spisestue.
Sokkeletasje: 2 soverom, bad, vaskerom og gang m/trapp.
Sekundærrom: Sokkeletasje: Bod.

Standard
1.Etasje.
Kjøkken: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, stekeovn, mikro, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt over stekesone.

Entre: Laminat på gulv og malte panelplater på vegger. Malte plater i himling.

Gang: Laminat på gulv og malte panelplater på vegger. Malte plater i himling.

Soverom/garderobe: Laminat på gulv og malte panelplater plater på vegger. Malte plater i himling. Innredet garderobe.

Stue/spisestue: Laminat på gulv og malte panelplater på vegger. Takess plater i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til balkong.

Sokkeletasje.
Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Skyvedørsgarderobe. Utgang til terreng.

Soverom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel med spotter i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant i skap, badekar og dusjnisje.

Vaskerom: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Utstyrt med bereder, stoppekran, vannmåler, skyllekum, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og sikringsskap.

Gang m/trapp: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Trapp og skyvedørsgarderobe.

Bod: Laminat på gulv og tapet/panelplater på vegger. Malte plater i himling.

Beliggenhet
Boligområdet Nyveilia ligger ca. 7 km sør for Trondheim. Området er utpreget barnevennlig med bl.a flere lekeplasser, ca 10 min skolevei til Huseby skole og mange barnefamilier i feltet. Ingen gjennomgangstrafikk. Nærhet til utfartsterreng, turløyper og sykkelstier.Det er kort avstand til Heimdal sentrum og Tillerbyen med alle servicefunksjoner. Boligen har solrik og fin beliggenhet i feltet.

Adkomst
Fra rundkjøringa ved John Aaes veg og Anne-kath. Parows veg ta nedover mot Bjørndalen. Ta så til venstre inn på Bjørndalen og følg nedover. Ta så andre innkjøring til venstre på Nyveilia.

Byggemåte
Rekkehus er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i multielementer. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Velforening
Nyveilia Grendalag
Kr 3.000,- betales pr. kvartal til Grendalaget. Beløpet dekker bla. strøing, brøyting, strøm til fellesareal og diverse vedlikehold.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 30.10.1981

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Boligen varmes opp via varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Det er installert fiber.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til bolig jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r0037a Kolstad, Nyveilia. Bjørndalen. Bjørndalsbrua (19.6.1979)

Det er også igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eiendommen med følgende plan ID og navn:
- r20240017 Bjørndalen fra Okstadøy til Alfred Hess's veg

Eksisterende planforslag som berører eiendommen med plan ID og navn:
- r20230028 Bjørndalen fra Søbstadvegen til Okstadøy.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 256 534,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 026 134,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Frode Warmbo og Anne Berit Lykke

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,75 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.203,-
Fotograf kr. 5.000 ,-
Tilstandsrapport kr. 16.500 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført 19-08-2025 av Jo Persen i Trøndelag Boligtakst.
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Takstmanns kommentar til areal:
Andel av utvendig frittstående bod er ikke medregnet i boligens bruksareal grunnet takhøyde. Andel av tilhørende garasje på fellesrekke er medregnet i boligens BRA som BRA-e. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med byggemeldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres ingen vesentlige avvik. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er datert 30.10.1981.
- Garasje: Det foreligger ikke tegninger.

Oppsummering ovenfor bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 fra takstmann (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Radon.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Spesialrom > Sokkeletasje. > Vaskerom > Overflater og konstruksjon.

Oppsummering ovenfor bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 fra takstmann (Avvik som kan kreve tiltak):

- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Rom Under Terreng.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Overflater Gulv.

For ytterligere informasjon henvises det til rapportens respektive punkter.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:

Våtrom, tak og fasade:
Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Svanholm glass
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av glass i de 2 største vinduene på stue.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Hugdal og Kristoffersen Byggservice DA
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet balkongdør stue

Drenering, fukt og lekkasje.
Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Litt fukt på vegg i boden ved overtakelse i 2012 som ikke har utviklet seg. Se rapport fra salg i 2012.

Tekniske installasjoner:
Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Kloakk gikk i overvannsløpet fra rekka. Pålegg om utbedring fra kommunen, som ble utført av Granbo VVS AS og godkjent.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Granbo VVS AS
Beskrivelse av arbeidet: Spyling og fjerning av fremmedlegeme.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Obs bygg
Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny varmepumpe.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Totaltek AS
Beskrivelse av arbeidet: Skifte til automatsikringer, og fullstendig utskifting av det elektriske i 1. Etasje, inkludert nytt opplegg til nytt kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene:
Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja. Har ikke tilgang til denne lengre, men antar den eksisterer sammen med forrige salgsoppgaven fra 2012.

Generelt:
Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 19.08.2025
- Selgers egenerklæring datert 15.08.2025
- Energiattest
- Vedtekter
- Protokoll 2025
- Midlertidig brukstillatelse datert 04.03.80
- Reguleringsbestemmelser
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler
Telefon: 912 71 757
Epost: abbas.al-rekabi@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






160




KAWAI














ND SOAP
Vegan










Till salu




RAMLÖSA






DAISY


AEG



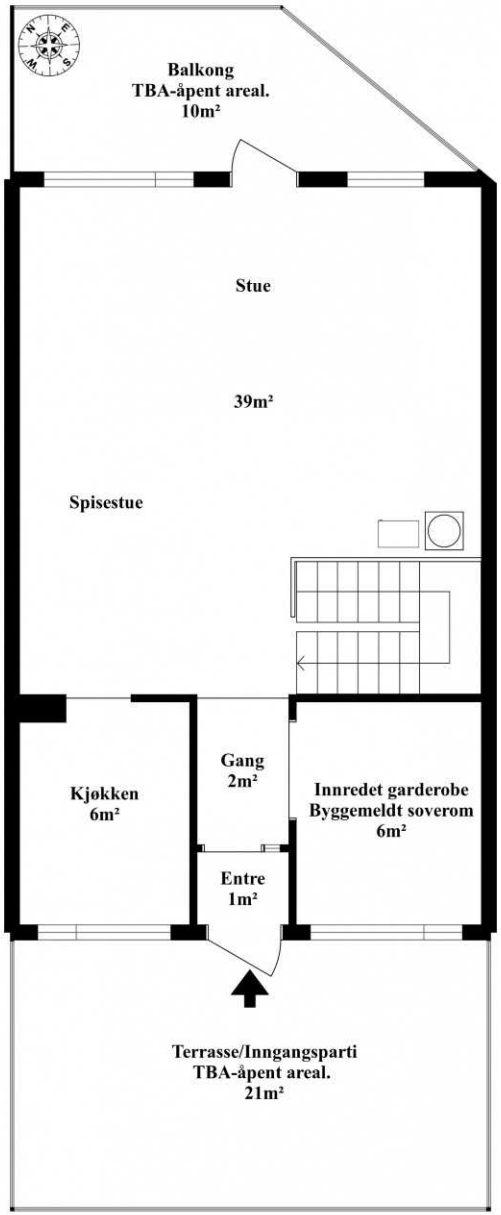

JENSEN







Nyveilia 162
1.Etasje.

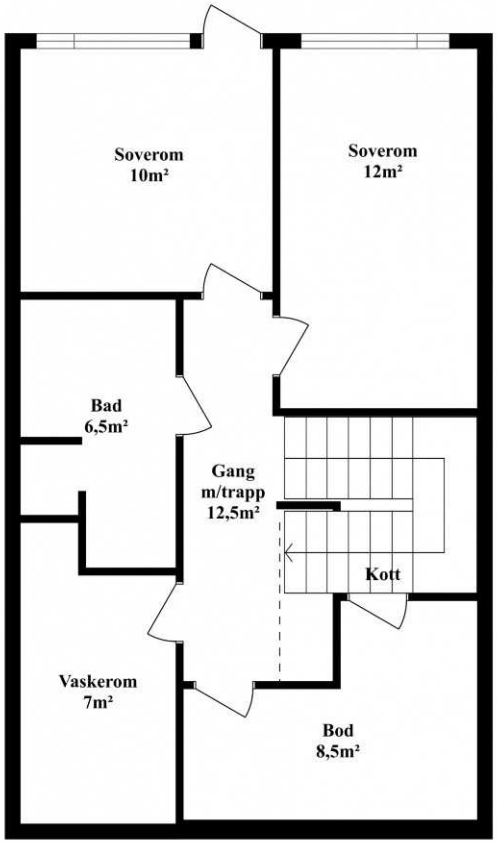


TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være riktig i alle detaljer, areal benevnelser eller målestokk.

Nyveilia 162

Sokkeletasje.



TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være riktig i alle detaljer, areal benevnelser eller målestokk.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Nyveilia 162 , 7072 HEIMDAL
TRONDHEIM kommune
gnr. 194, bnr. 360

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 18.08.2025 **Rapportdato:** 19.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14730-1658 **Referansenummer:** LU6500

Autorisert foretak: Trøndelag boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Persen **Vår ref:**

TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En fagdyp vurdering

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Trøndelag boligtakst AS

Trøndelag boligtakst AS besitter svennebrev/mesterbrev i tømrerfaget og er videreutdannet via Norsk Takst og Norges eiendomsakademi. Trøndelag boligtakst AS er godkjent våtromsbedrift for kontroll og tilstandsanalyse av våtrom. Bedriften innehar med dette 22 års kompetanse innen bygg og takseringsfaget. Bedriften er medlem av NITO - Norges ingeniør- og teknolog organisasjon.

TRØNDELAG BOLIGTAKST AS

Rapportansvarlig

Jo Persen
Uavhengig Takstingeniør
jo@trondelagboligtakst.no
958 34 094

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Nyveilia 162 , 7072 HEIMDAL
Gnr 194 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med byggemeldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres ingen vesentlige avvik. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er datert 30.10.1981.

Garasje

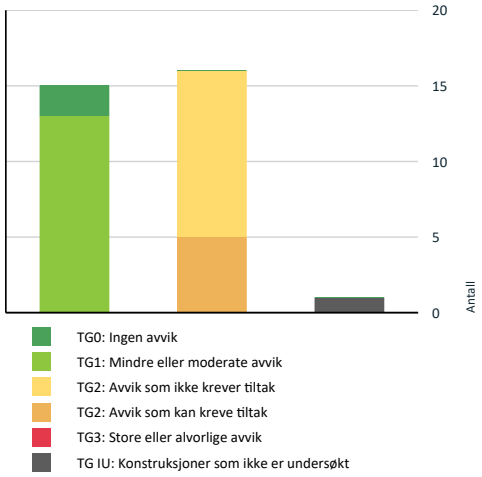
• Det foreligger ikke tegninger

Nyveilia 162 , 7072 HEIMDAL
Gnr 194 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

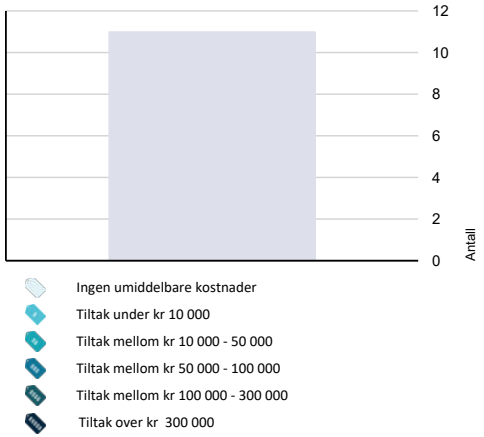
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er underlagt krav i "Forskrift til avhendingslova" som omfatter vurdering av helårs- og fritidsbolig. Frittstående bod og tilhørende garasje på fellesrekke er tilleggsbygninger og er ikke ytterligere tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Sokkeletasje. > Vaskerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1981

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Rekkehus er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i multielementer. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er tekket med pvc-duk overlagt singel/mose med ukjent nøyaktig alder. Taket er besiktiget på tak og ved innvendig tilstøtende himlinger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Ved kontroll av tilgjengelige utvendige overflater samt inspeksjon av tilstøtende innvendige himlinger registreres ikke symptomer på svikt/lekkasjer. Uavhengig av forannevnte vurderes tekkingen til å ha passert over halvparten av normal forventet funksjonstid med forhøyet risiko for tiltaksbehov i tiden som kommer.

TG-2 er satt med bakgrunn i ukjent nøyaktig alder og redusert gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Besiktigelse på tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligens beslag er av plastbelagt metall av ukjent alder. Det er etablert innvendig varmt nedløp fra tak flaten.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Bygningsdelene vurderes til å ha passert over halvparten av normal forventet funksjonstid med forhøyet risiko for tiltaksbehov i tiden som kommer.

TG-2 er satt med bakgrunn i ukjent nøyaktig alder og redusert gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens fasade har teglsteins forblending fra byggeåret med synlige drens/lufte åpninger. Det anmerkes slipp i teglsteinsrad over vindu/dør mot nord-øst. Utover dette fremstår fasader med tiltenkt funksjon som boligens klimaskjerm.

Det anbefales jevnlig tilsyn av fasade mot nord-øst med påfølgende tiltak ved eventuell forverring.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon/Loft
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og ved innvendig besiktigelse av himlingsflater. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon uten mulighet for tilstrekkelig kontroll. Konstruksjon er oppført av betongdragere og overlagte sperrer. Det registreres ikke symptomer på svikt eller tiltaksbehov på befaringsdagen.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret i sokkeletasje og utskiftede vinduer datert2007 og 2014 i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det kun er byttet glass i benevnt utskiftede vinduer. Vindus karm/rammer er fra byggeåret og trevirket fremstår med påfølgende forhøyet slitasjegrad. Isolerglass vinduer fra byggeåret har passert normal forventet funksjonstid. Ytelse av tetthet med isolerende egenskaper reduseres med alderen og risiko for punkteringer forhøyes. Enkeltvis justeringsbehov for friksjonsfri bruk samt stive pakninger registreres.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder med påvist slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Utskiftninger av eldre vinduer bør likevel påregnes i tiden som kommer. Da som et energibesparende tiltak og eller på grunn av svikt/punktering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel slitasjegrad.

TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdør med 2-lags glass datert 2016 og malte balkongdører datert 2000 og 2019. Det ble ikke registrert vesentlige tilstandssvekkelser eller funksjonsavvik på befaringsdagen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong med utgang fra stue mot nord-øst. Denne er oppført av impregnert og overflatebehandlet trevirke. Balkong er opphengt på husveggen og opplagret på drager ned til søyler og støpt punktfundamentering i grunn.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rapportens referansenivå for vurdering av balkonger med personsikkerhet er gjeldende forskriftskrav. Rekkverkshøyde på balkong tilfredsstiller ikke dagens krav.(100cm)

TG-2 er satt med bakgrunn i rekkverkshøyde avvik fra rapportens referansenivå. (NS3600)

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår uten vesentlige skader eller tilstandssvekkelser. Eventuelle kosmetiske tiltaksbehov er ikke underlagt rapportens mandat hvor normal bruksslitasje må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av et trebjelkelag med støpt plate mot grunn. Ved enkel nivellering av etasjeskille registreres ikke vesentlige helningsavvik/skjevheter. Helningsavvik utover dagens toleransekrav ved oppføring av boliger, samt stedvis knirk fra undergulv er likevel påregnelig, alder tatt i betraktning.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en radioaktiv gass som naturlig dannes når grunnstoffet uran brytes ned i jord, stein og vann. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Risikoøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er.

I henhold til Strålevernforskriften og anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) er det satt en tiltaksgrense på 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Ved radonnivåer over denne grensen anbefales det å gjennomføre tiltak for å redusere nivået. Fra og med 1. juli 2010 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig. Ved oppførelse av denne boligen var det ikke krav til radon tiltak. Boligen ligger i område hvor NGU registrerer aktsomhets grad "moderat til lav"/"usikker"/"høy".

TG-2 er fastsatt av referansenivåets(NS-3600) krav til dokumenterte verdier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales på et generelt grunnlag å foreta radonmåling i eldre boliger som ikke tidligere har dokumenterte måleverdier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret med utvendig heldekkende beslag og ildsted i 1.etasje av ukjent alder. Sotluke i trappeløp ned til sokkeletasje. Ildsted er ikke funksjonsprøvet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Nyveilia 162 , 7072 HEIMDAL
Gnr 194 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe fra byggeåret vil ha usikker gjenværende funksjonstid før behov for rehabilitering/tiltak.

TG-2 er satt på omtalte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Med bakgrunn i alder vil tidspunkt for pipe rehabilitering likevel være nærliggende. Det bør etableres ildfast plate på gulv under sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av konstruksjonens oppbygning uten hulrom. Ved alternativ måling med pigger i multimurens bunnsvill registreres en vektprosent på 45%.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konstruksjon mot terreng består av multimur elementer. Multimur er oppført med innvendig forskalingselement bestående av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum.

Oppbygningen er å betrakte som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens og er i dag en utfaset byggemetode. Ved måling med pigger i multimurens bunnsvill registreres en vektprosent på 45%. Verdier over 20 % gir risiko skjulte skadeforløp med sopp og råte dannelser mot multimur elementenes gips/trevirke. Forholdet oppstår ved utilsiktet fukt tilførsel, da vanligvis via kapillært fuktopptrekk fra grunn og/eller i kombinasjon med svekket dreneringsfunksjon.

TG-2 er satt på registrert fuktavvik.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Konsekvens er skjulte råteskader. For å lukke avviket må innvendig fuktpåvirket multimur element saneres/rives. Det vil i denne sammenheng være naturlig å oppgradere utvendig fuktsikring med dreneringssystem mot sør-vest.



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 45%.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer av malt/lakkert tre med lukkede trinn fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rapportens referansenivå for vurdering av trappeløp med personsikkerhet er gjeldende forskriftskrav.

TG-2 er satt med bakgrunn i overnevnte avvik fra rapportens referansenivå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er redusert personsikkerhet ved bruk. Det anbefales på et generelt grunnlag å etterstrebe ivaretakelse av gjeldende forskriftskrav til innvendige trappeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

SOKKELETASJE. > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i regi av tidligere hjemmelshavere ved ukjent tidspunkt, opplyst av selger. Det foreligger ingen dokumentasjon som verifiserer utførende med skjult utførelse. Med bakgrunn i foran nevnte risiko opplysninger foreligger ingen tetthetsgaranti eller reklamasjonsberettiget.

SOKKELETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og panel med spotter i himling. Overflater fremstår med normal grad av bruksslitasje, uten anmerkede tiltaksbehov.

SOKKELETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering registreres tilnærmet flatt gulv på utside og i avgrenset dusjsone.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Rapportens referansenivå er gjeldende krav til vannsikkerhet tilknyttet bruks og lekkasjevann med fallforhold på våtromsgulv.

Fallforhold tilfredsstiller ikke gjeldende krav til høydeforskjell(25mm) og dusjnisje avgrenser sluket fra øvrige tappepunkt i rommet.

TG-2 er satt med bakgrunn i omtalt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

SOKKELETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk av plast fra byggeåret og membran av ukjent/udokumentert utførelse på gulv og vegger. Nøyaktig utførelse i overgang gulv sluk er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Skjult utførelse av tettesjikt/membran er av udokumentert alder/utførelse. Rapportens referansenivå(NS3600) for vurdering av bygningsdelen krever dokumentasjon for å kunne sette TG-1.

Våtrommets tettesjikt/membran vurderes til å ha passert over halvparten av normal forventet funksjonstid. Selv om tettesjikt av underliggende smøremembran er beskyttet mot mekanisk påvirkning, vil produktene ha en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk utførking. Da i særs ved våtsoner med hyppig fukt eksponering/opptørking.

TG-2 er satt på udokumentert alder/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SOKKELETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det ble ikke anmerket vesentlige skader eller tiltaksbehov tilknyttet sanitærutstyr med innredning på befaringsdagen.

Hylle i servantskap er noe fuktpåvirket/svellet.

SOKKELETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er tilknyttet mekanisk avtrekk med tilluftsventilering under dørblad.

SOKKELETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved lokalt sted for hulltaking mot våtsone ble det ikke påvist symptomer på fuktskade eller fuktavvik. Hulltaking er foretatt mot våtsone fra tilstøtende vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%.

Undersøkelsen er begrenset til en hulltaking mot våtsone ihht. til minste krav i forskrift til avhendingslova. Sted for hulltaking er vurdert etter tilkomst, synlighet og erfaringsmessig størst sannsynlighet for fuktskade. Selv om det ikke avdekkes fuktavvik eller symptomer på skade ved valgt sted for hulltaking, kan ikke fravær av skjult fuktskade andre steder i våtrommet med sikkerhet verifiseres. Dette til orientering.

KJØKKEN

1.ETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nyveilia 162 , 7072 HEIMDAL
Gnr 194 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er oppgradert i regi av selgere i 2017 og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert platetopp, stekeovn, mikro, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt over stekesone.

Kjøkkenet fremstår i funksjonell beskaffenhet og det ble på befaringsdagen ikke registrert fuktavvik eller vesentlige tilstandssvekkelser.

På et generelt grunnlag vurdert etter gjeldende forskriftskrav og som et skadeforebyggende tiltak, anbefales det å etablere lekkasjedetektor tilknyttet automatisk vannstoppventil(aquastop) i rom med vann/avløpsinstallasjoner uten sluk/avrenningsmulighet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1.ETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ledet over tak. Kjøkkenet tilføres forøvrig friskluft naturlig via åpningsvinduer og ventiler.

SPESIALROM

SOKKELETASJE. > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskerommet er i hovedsak fra byggeåret 1981. Det er flis på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Utstyrt med bereder, stoppekran, vannmåler, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og sikringsskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved enkel nivellering registreres tilnærmet flatt gulv. Det er ikke etablert membran/tettesjikt på gulv og vegger. Vaskerom er i dag betegnet som våtrom. Benevnt vaskerom tilfredsstiller ikke gjeldende forskriftskrav til våtrom. Vurderes likevel til å betjene tiltenkt funksjon.

Hulltaking er unnlatt grunnet tilstøtende naboandel og terreng. Ved visuelle observasjoner og alternativt fuktsøk med indikator i våtrommet, registreres ikke symptomer på bakenforliggende skjulte skadeforløp.

TG-2 er satt med bakgrunn i omtalte avvik, vurdert etter gjeldende krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurderes ikke til å være behov for umiddelbare tiltak på befaringsdagen. Med bakgrunn i påviste forhold anbefales likevel beskjeden eksponering av fritt bruksvann og fortsatt bruk som vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige rørinstallasjoner av kobber i hovedsak fra byggeåret 1981.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Omfang av tiltak med historikk på utvendige stikkledninger er ikke kjent. Vanntilførsel er tilknyttet offentlig/kommunal tilførsel. Installasjoner fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringsdagen. Hovedstoppeventil med vannmåler er etablert på vaskerom i sokkeletasje.

Utover forskriftens krav til undersøkelsesnivå har ikke undertegnede rørfaglig bakgrunn. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder, da over halvparten av normal forventet funksjonstid for rørinstallasjoner fra byggeåret har passert. TG-1 er satt nyere rørinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Funksjonstid reduseres naturlig med alder og bruk, hvor risiko for plutselig brudd/lekkasjer med tiltaksbehov tilsvarende forhøyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er i hovedsak av plast fra byggeåret 1981.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Omfang av tiltak med historikk på utvendige stikkledninger er ikke kjent. Avløp er tilknyttet offentlig/kommunal bortledning. Det ble ikke registrert lekkasjer eller nedsatt ytelse av avrenningsfunksjon på befaringsdagen. Stakepunkt er etablert i sokkeletasje. Staking kan utføres via sluk eller andre avløps tilslutninger.

Utover forskriftens krav til undersøkelses nivå har ikke undertegnede rørfaglig bakgrunn. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder, da over halvparten av normal forventet funksjonstid for avløpsinstallasjoner fra byggeåret har passert. TG-1 er satt på nyere avløpsinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Funksjonstid reduseres naturlig med alder og bruk, hvor risiko for plutselig brudd/lekkasjer med tiltaksbehov tilsvarende forhøyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligens oppholdsrom tilføres friskluft via åpningsvinduer, vindusventiler og ventiler. Etablert ventilerings funksjon avviker ikke fra krav på oppførings tidspunktet/rapportens referansenivå. Funksjonen fremstår med tiltenkt ytelse på befaringsdagen, hvor det ikke registreres symptomer på utilstrekkelig ventilering. Det henvises forøvrig til respektive punkter for ventilering av våtrom, kjøkken og spesialrom, som vurderes etter gjeldende forskriftskrav til luftutbytte.

TG 1 Varmesentral

Det er etablert varmepumpe med "luft til luft" funksjon og punktoppvarming ved 1.etasjes trapperom. Varmepumpe er etablert i regi av autorisert installatør foretak i 2017.

På befaringsdagen vurderes funksjonen til å være normal. For faglig og tilstrekkelig tilstandsvurdering av slikt teknisk utstyr anbefales det å rekvirere en en autorisert installatør med f-gass-sertifisering. Periodisk filterbytte/rens og service intervaller ihht. produsentens anbefaling må påregnes for ivaretakelse av funksjon med ytelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er etablert på støpt vaskeromsgulv i sokkeletasje. Denne er på 200L og datert 2000. Det er etablert avrenning fra trykkventil til gulv med sluk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder har passert normal forventet funksjonstid. Bereder er tilknyttet strømforsyning via stikkontakt. Det gjøres oppmerksom på at dagens forskrift (NEK 400) stiller krav til fastkobling med bryter for beredere som er på over 1500W. Denne er på 2000W. Dette kravet kom i 2014 og er begrunnet med høy varmeutvikling og påfølgende brannfare.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder og avvik fra gjeldende krav til strømforsyning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Med bakgrunn i alder er risiko for tiltaksbehov i tiden som kommer påregnelig forhøyet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales å etterstrebe ivaretakelse av gjeldende lovverk tilknyttet utstyr tilkoblet strømforsyning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med skru og automatsikringer med fjernavleser er etablert på vaskerom. Boligens elektriske anlegg er tidvis oppgradert og det fremlegges dokumentasjon tilknyttet tiltak i selgers eie.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Nyveilia 162 , 7072 HEIMDAL
Gnr 194 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det ble på befaringsdagen ikke registrert symptomer på unormale tilstander og det er ikke opplyst om pålegg tilknyttet de elektriske installasjonene. Utover forskriftens krav til undersøkelsesnivå har ikke undertegnede elektrofaglig kompetanse og ytterlige tilstandsvurdering må eventuelt rekvireres uavhengig av denne rapporten.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke fremlagt branntekniske dokumentasjon for bygningen. Rapportens referansenivå for vurdering av brannsikkerhet i eldre boliger er minst byggeforskrift 1985. Det er etablert røykvarslere og slukke utstyr i henhold til krav etter minst byggeforskrift 1985. Utstyret er ikke funksjonsprøvet på befaringsdagen.

Selv om etablert brann/røyk teknisk utstyr tilfredsstiller rapportens referansenivå etter NS 3600, anbefales det på et generelt grunnlag å etterstrebe gjeldende forskriftskrav til forhold tilknyttet brannsikkerhet. (TEK17)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens dreneringssystem med utvendig fuktsikring er fra opprinnelig byggeår. Det foreligger ikke opplysninger om tiltak etter oppførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering med utvendig fuktsikring er også en bygningsdel som svekkes naturlig med alder og bruk, hvor en gjennomsnittlig funksjonstid er satt til 40 - 60 år.

Kontroll for verifikasjon av dreneringens funksjon ble begrenset til fuktsøk i sokkeletasje. Ved alternativ fuktmåling med pigger registreres fuktavvik mot sør-vest.

Boligens dreneringssystem med utvendig fuktsikring har uavhengig av overnevnte passert normal forventet funksjonstid.

TG-2 er satt på alder med omtalte symptomer på nedsatt ytelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens ved aldrende bygningsdeler kan være plutselig funksjonssvikt med utilsiktet skadeforløp. Med bakgrunn i alder anbefales jevnlig tilsyn av sokkeletasje som et forebyggende tiltak. En helhetlig oppgradering vil på sikt være påregnelig. Tidspunkt for dette er vanskelig å nøyaktig stadfeste.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Bygningens grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimur elementer. Multimur er oppført med innvendig forskalingselement bestående av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Oppbygningen begrenser innvendig kontroll av støpt grunnmur. Utvendig del av grunnmur er i hovedsak tildekket av tilstøtende terreng/konstruksjoner.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånet terreng med helning fra vest. Terreng på overside mot vest er opparbeidet tilnærmet flatt i en avstand på mer enn 3m fra husvegg. Noe forhøyet vanntrykk fra vest er likevel påregnelig.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilstandsrapport

I følge NVE`s aktsomhetskart ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Vurdere ikke til å være behov for tiltak på befaringsdagen.

TG-2 er satt med bakgrunn i omtalte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bygningskyndige har utover visuell besiktigelse og vurdering av NVE`s aktsomhetskart ikke geoteknisk bakgrunn. For ytterligere informasjon anbefales kontakt med Trondheim kommune/NVE.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

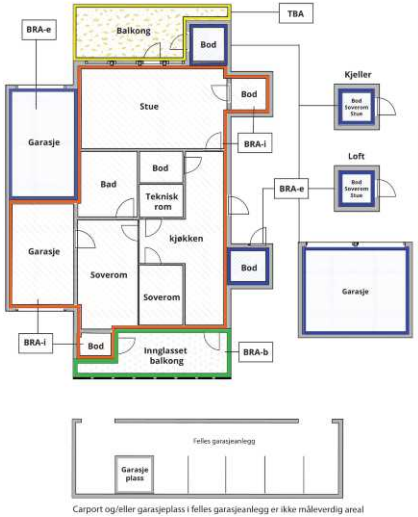
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje.	57			57	31
Sokkeletasje.	59			59	
SUM	**116**				**31**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje.	Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom/garderobe		
Sokkeletasje.	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom		

Kommentar

Andel av utvendig frittstående bod er ikke medregnet i boligens bruksareal grunnet lav takhøyde. Andel av tilhørende garasje på fellesrekke er medregnet i boligens BRA som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med byggemeldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres ingen vesentlige avvik. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er datert 30.10.1981.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje.		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje.		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	107	9
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Jo Persen	Takstingeniør
	Anne Berit Lykke	Kunde
	Frode Warmbo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	194	360		0	238.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nyveilia 162

Hjemmelshaver
Lykke Anne Berit, Warmbo Frode

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 850 000	2012

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling og lagring.

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.08.2025	Det ble ikke registrert avvik fra gitte opplysninger og observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	16.08.2025	Kommunalinformasjon er gjennomgått med vurdering under "lovlighet".	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nyveilia 162 , 7072 HEIMDAL
Gnr 194 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Frode Warmbo

Anne Berit Lykke

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nyveilia 162
7072 Heimdal

5001-194/360/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Svanholm glass
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av glass i de 2 største vinduene på stue.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Hugdal og Kristoffersen Byggservice DA
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet balkongdør stue

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Litt fukt på vegg i boden ved overtakelse i 2012 som ikke har utviklet seg. Se rapport fra salg i 2012

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Kloakk gikk i overvannsløpet fra rekka. Pålegg om utbedring fra kommunen, som ble utført av Granbo VVS AS og godkjent.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Granbo VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: Spyling og fjerning av fremmedlegeme

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Obs bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny varmepumpe

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Totaltek AS
Beskrivelse av arbeidet: Skifte til automatsikringer, og fullstendig utskifting av det elektriske i 1. Etasje, inkludert nytt opplegg til nytt kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Har ikke tilgang til denne lengre, men antar den eksisterer sammen med forrige salgsoppgaven fra 2012.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

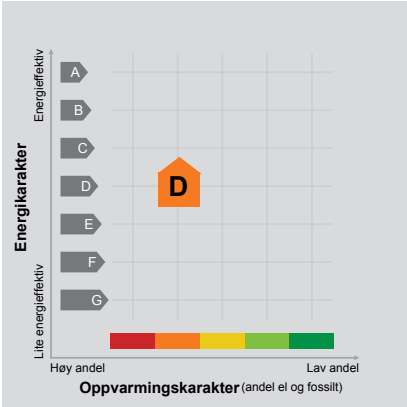
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Nyveilia 162
Postnummer	7072
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182740462
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156362
Dato	18.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 45 743 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

45 743 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

NYVEILIA 162

Nabolaget Romolslia/Nyveilia - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Okstadøy	Linje 72, 109	6 min / 0.3 km
Heimdal stasjon	Linje R70	4 min / 2.6 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min / 10.5 km
Trondheim Værnes		35 min

SKOLER

Romolslia skole (1-7 kl.)	182 elever, 14 klasser	13 min / 1.1 km
Flatåsen skole (1-10 kl.)	710 elever, 41 klasser	21 min / 1.6 km
Huseby barneskole (1-10 kl.)	510 elever, 47 klasser	24 min / 1.9 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 7 klasser	21 min / 1.7 km
Cissi Klein videregående skole		19 min
Heimdal videregående skole	730 elever	21 min / 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langhaugen 6b	6 min
Fogdenget 7	8 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

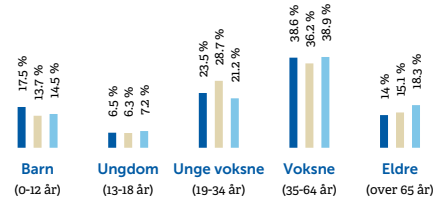
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Romolslia/Nyveilia	1 806	839
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Romolslia barnehage (1-5 år)	111 barn	10 min / 0.9 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år)	42 barn	17 min / 1.3 km
Kolstad barnehage (1-5 år)	125 barn	18 min / 1.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Romolslia	Post i butikk, PostNord	10 min / 0.9 km
Coop Extra Flatåsen		16 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

TRAFIKK

Lite trafikk 94/100

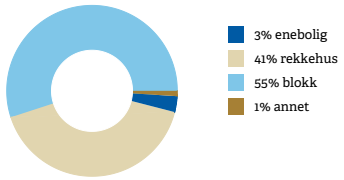
GATEPARKERING

Lett 91/100

SPORT

Okstadøy, fotball- basket- og skøy...	Ballspill	8 min / 0.7 km
Kolstaddalen- Ballbinge	Ballspill	11 min / 0.8 km
3T-Saupstad		20 min
Mudo Heimdal		21 min

BOLIGMASSE

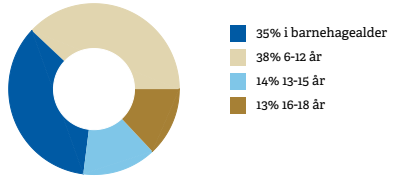


> «Rolig strøk, trivelige folk og bra miljø for dyreeiere»
>
> Sitat fra en lokalkjent

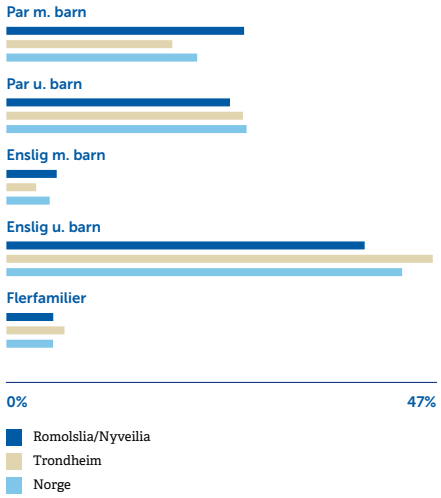
VARER/TJENESTER

City Syd	4 min
Vitusapotek Saupstad Senter	20 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



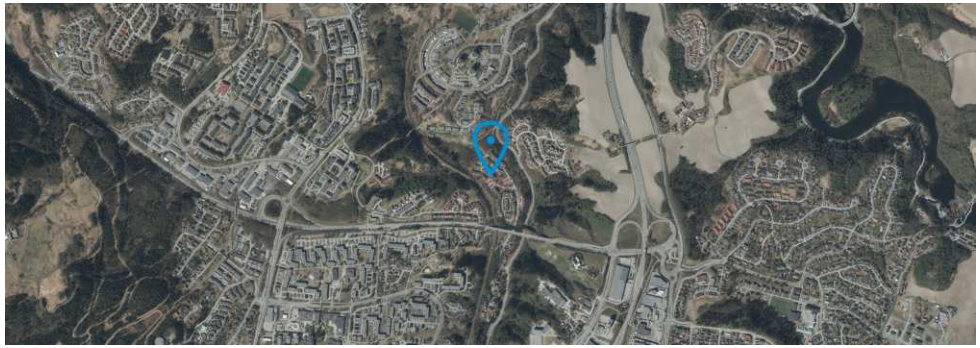
FAMILIESAMMENSETNING

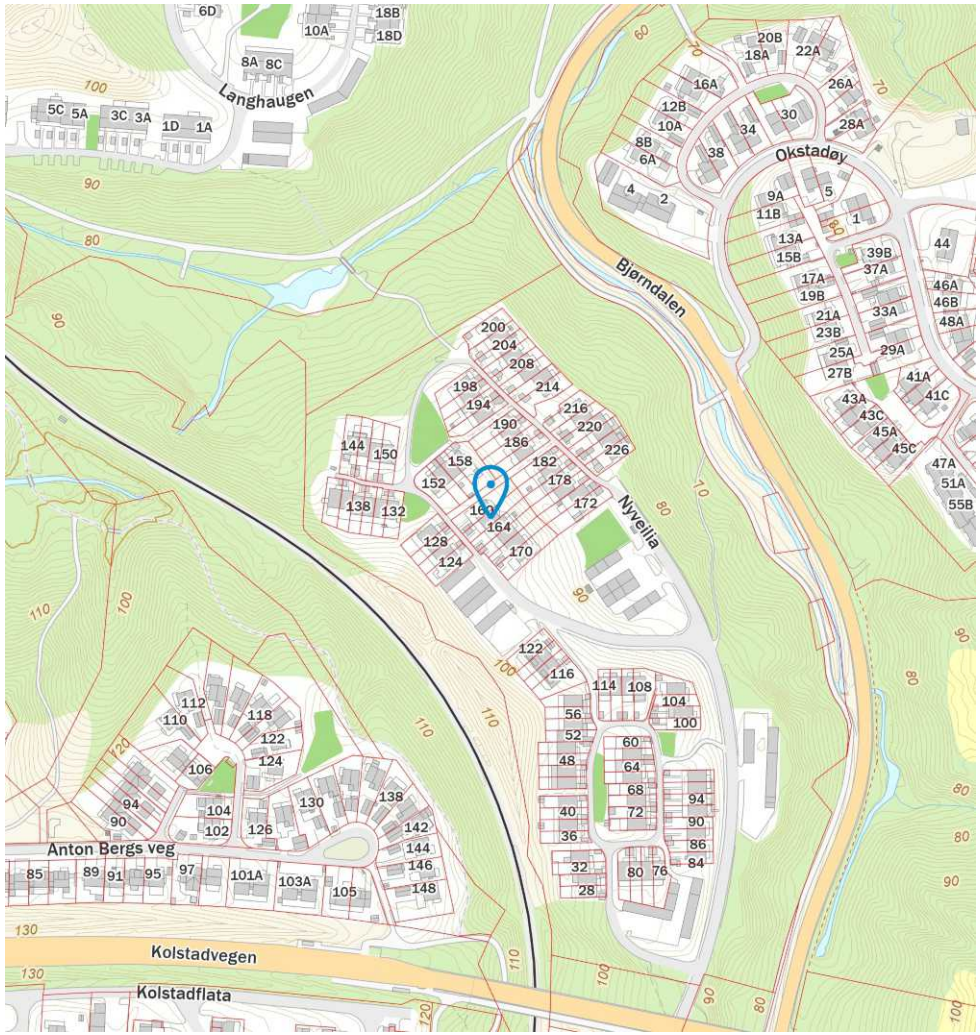


SIVILSTAND

	Romolslia/Nyveilia	Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

VEDTEKTER FOR NYVEILIA GRENDELAG

§ 1.
Grendelagets eiendom.
Grendelaget er eier av fellesarealene i Nyveilia, grendelagets private tekniske fellesanlegg og garasjeanlegg.

§ 2.
Lagets oppgaver.
Grendelag er et uoppløselig grendelag hvis formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å skape et trygt og godt bomiljø. Grendelaget står ansvarlig for drift og vedlikehold (snørydding, belysning osv.) av fellesarealer som lekeplasser, internveier, gangveier og ballplass, samt lagets garasjer og grendelagets tekniske fellesanlegg.

Grendelaget skal ikke selge eller fradele fellesareal eller del av fellesareal til andre formål enn hva som er forenelig med dette.
Dersom det likevel blir nødvendig at fellesareal skal overdras, for eksempel som følge av ekspropriasjon, kommunale eller andre offentlige vedtak eller på annen tvingende måte som grendelaget ikke kan motsette seg, kan slik sak behandles av styret som også er bemyndiget til å underskrive delings-/hjemmelsdokumenter i slike tilfeller.

§ 3.
Grendelagets avgrensning
Grendelagets virkeområde er gnr. 194/21, 194/245, 194/365, 194/366, 194/367, 194/369 i Trondheim kommune. For plikter og rettigheter knyttet til medlemmenes private bolig og eiendom så henvises det til reguleringsplanen for området samt til den til hver tid gjeldene lovverk. I tillegg er disse forholdene regulert av følgende tinglyste dokument: «Erklæring om felles vegg mellom eiendommene og sameieavtale».

§ 4.
Grendelagets styre
a) Grendelaget ledes av et styre som er grendelagets øverste myndighet mellom generalforsamling. Styret består av 3 medlemmer: leder, nestleder og sekretær. I tillegg velges ett varamedlem. Styret konstituerer seg selv, unntatt leder som velges på generalforsamlingen. Varamedlemmet kan delta på alle styremøtene.

b) Styret skal:
- Iverksette generalforsamlingens vedtak
- Stå for grendelagets daglige ledelse og ivareta fellesskapets interesser ovenfor andre instanser
- Forvalte grendelagets eiendeler/eiendom
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- Etter beste evne søke å oppfylle grendelagets formål etter gjeldende vedtekter
- Innkalle til dugnader etter behov
- Påse at grendelaget har gyldig forsikring til enhver tid
- Påse at det blir ført et regnskap for grendelaget i tråd med god regnskapsskikk og de til enhver tid gjeldende regler
- Aktivt informere medlemmene

c) Styret holder møter når leder bestemmer det eller minimum 2 av styremedlemmene krever det.

d) Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Det skal skrives møtereferat fra alle styremøtene.

e) Styret har disposisjonsrett over grendelagets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak fattet av generalforsamlingen. Alle utbetalinger skal attesteres av styrets leder og et styremedlem før utbetaling. Regnskapsåret går fra 1/1 til 31/12.

f) Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Lederen, eller i dennes fravær nestlederen, leder styrets møter. Styrebeslutningene krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

§ 5.
Medlemmenes plikter.

a) Pliktige medlemmer i grendelaget er de husstander/juridiske personer som til enhver tid er tomteeiere i feltet. Hvert hus har disposisjonsrett til 1 garasje i fellesgarasjeanlegget og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til.

b) Generalforsamlingen fastsetter årskontingenten samt terminer som betales til fastsatt frist. Midlene skal brukes i overensstemmelse med grendelagets formål. Ubetalte krav vil etter 1. gangs purring bli sendt til rettslig inndrivelse.

§ 6.
Generalforsamlingen.
Grendelagets øverste myndighet er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamlingen avholdes en gang hvert år, innen utgangen av april.

Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamlingen med 2 ukers varsel.
Bekjentgjøring skjer på grendelagets nettside samt ved e-post til medlemmene. Medlemmene må selv sørge for å være registrert i grendelaget. Ved ønske om å få innkallingen per post, må medlemmet aktivt melde dette til styret.

Innkallingen skal inneholde: Styrets årsberetning, revidert regnskap, budsjettforslag samt forslag som er kommet inn. Når innkallingen er foretatt på denne måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig gjennom de stemmeberettigede medlemmene.
Forslag som ønskes satt under votering må være kommet inn til styret senest 4 uker før generalforsamlingen holdes. Styret plikter å fastsette og kunngjøre dato for årets generalforsamling minst 5 uker før den skal holdes.
Det velges ordstyrer til å lede generalforsamlingen og en referent. Generalforsamlingens beslutninger protokollføres og sendes medlemmer per e-post samt legges ut på grendelagets nettside og per post til de medlemmer som har meldt styret om dette.

Dagsorden
På den ordinære generalforsamling skal styret legge frem følgende dagsorden:

- Opprop
- Godkjenning av innkalling
- Årsmelding fra styret
- Revidert regnskap
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsette kontingent
- Valg

§ 7
Stemmegivning
Generalforsamlingens beslutninger fattes ved alminnelig flertall blant de stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.
Det er én stemme per medlem. Ved stemmelikhet fattes beslutning ved hjelp av loddtrekning.
Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.
Vedtektsendring skal skje ved skriftlig votering og krever 2/3 flertall blant minst halvparten av lagets medlemmer.

§ 8
Valg.
På generalforsamlingen velges grendelagets styre. Huseierne er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret.
Leder velges av generalforsamlingen og har en funksjonstid på ett år. Det velges ett medlem til styret annethvert år, med en funksjonstid på to år. Med unntak av leder konstituerer styret seg selv. Dessuten velger generalforsamlingen hvert år:

- 1 varamedlem til styret for ett år
- 2 revisorer
- 2 medlemmer til valgkomiteen
- Eventuelle medlemmer til utvalg

§ 9
Ekstraordinær generalforsamling.
Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes når styret finner det påkrevet eller når minst 20% av medlemmene kommer med et skriftlig krav om dette. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært generalforsamling, jfr. §6.

Nyveilia Grendelag

Protokoll for ordinært årsmøte 01.04.2025

Sted: Rolia og videomøte
18 av 100 mulige stemmegivere var representert.
15 deltok fysisk, 3 deltok digitalt

Sak 1:Opprop

Antall Oppmøtte, stemmeberettigede og fullmakter telles opp og godkjennes av årsmøte

For - Vedtatt med 18 stemmer

Oppmøte godkjennes

Totalt antall stemmer: 18

Sak 2: Godkjenning av innkalling og dagsorden

For - Vedtatt med 18 stemmer

Innkalling godkjennes

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 18

Sak 4: Styrets årsberetning

Styret 2024 har bestått av
Styreleder: Tonje Høve 194
Styremedlem: Lars-Erik Ellewsen 214
Styremedlem: Thomas Ekremsæter 172
Styrets vara: Arnt Olav Skoge Furunes 62
Revisor: Frode Steinnes 54 og Berit Grundstad 80

Valgkomité: Jan Egseth 94 og Tor Kvislabakken 52

Forsamlingen i fjor ble avholdt i Rolia 11.03.2024 med mulighet for digital deltakelse via Google Meet.
Av 100 husstander var 18 representert fysisk og 3 digitalt.

Saker prioritert av styret i 2024:
• Dugnad
• Ferdigstilling av ekstra fellesgarasje for innlåsing av kostbart fellesutstyr
• Dialog gartner
• Dialog Brøyter
• Utbedring av taklekkasjer, råte og takrenner på garasjer
• Diverse utbedringer på garasjeporter.
• Lekeplassdugnad (lekeplasskomiteen i samråd med styret)
• Halloween arrangement (lekeplasskomiteen)
• Julegrantenning (lekeplasskomiteen)
• Trefelledugnader (1 av 2 ble gjennomført)

Saker som bør følges opp av nytt styre i 2025
• Oversikt over utstyr og opprydding i fellesgarasje.
• Flere trefelledugnader.
• Etablere serviceavtale garasjeporter.
• Forhandle ny avtale med gartner.
• Gjennomføre vårdugnad i god tid før 17.mai.
• Reforhandle pris med regnskapsfører, evt. Vurdere anbud på regnskapstjenester.
• Nedfelte containere for avfallshåndtering må vurderes.
• Fortsette julegrantenningen som tradisjon
• Få oversikt over hvilke kummer/rørledninger som tilhører grenda og vurdere kummenes/rørledningenes tilstand.
• Utbedring av tak på garasjer.

- Vårdugnad
Dugnaden ble avholdt med grilling og sosialt samvær. Godt oppmøte, og med god hjelp fra feier fikk vi ryddet godt opp til maifeiringen etter en vinter med mye strøing.

- Ferdigstilling av ekstra fellesgarasje for innlåsing av kostbart fellesutstyr
Ny fellesgarasje er ferdigstilt, kostanden ble høyrere for garasjen pga. asfaltering og det ble kjøpt lik garasjeport som øvrige garasjer. Dette ble vurdering i stedet for vanlig port/dør. Kostand ble høyere første år, men har lengere holdbarhet som gjør at porten blir rimeligere på sikt.

- Dialog gartner
Gartnerfirma må følges tett, etter en del klager i forbindelse med klipping opp mot jernbanen er det ønskelig at nytt styre tar en befaring med nåværende gartner og evt.vurderer anbud på tjenesten.

- Dialog brøyting/strøing
Brøyter er nå snart ferdig med 2 sesonger i Nyveilia, både grenda og brøyter har på den tiden gjort seg opp noen erfaringer. Vi har gjennomført ny befaring med brøyter og fått innlemmet gangsti/vei fra nr 84 og ned til garasjene i tun 1 øvre i kontrakten.
Det er også signert ny kontrakt for 2025/26. det er også gjennomført to ekstraordinære brøyterunder sammen med beboerne for å få ryddet opp etter store snøfall.

- Utbedring av taklekkasjer, råte og takrenner på garasjer
Diverse råteskader i garasjer og takrenner er rettet opp i løpet av 2024. det er kommet flere meldinger om lekkasje i tak som må tas tak i av nytt styre i 2025.

- Diverse utbedringer på garasjeporter
Flere garasjer som har opplevd skader i 2024, noen pga. påkjørsel oog andre slitte vaiere. I tillegg til motorproblemer på en garasje. Det bør avlegges midler i budsjettene fremover for å kunne ta kostandene ved sliteskader på garasjeporter i fremtiden. Garasjeportene er i år 7 år og garanti har gått ut.

- Lekeplassdugnad
Det ble gjennomført en lekeplassdugnad sein sommeren 2024, denne var initiert av lekeplasskomiteen. Styret bisto med innkjøp av utstyr og drikke. Det le da forsøkt å utbedre gressmatten på lekeplass i tun 2. i tillegg til diverse reparasjoner i alle tun og beis av lekeapparater.

- Halloween arrangement (lekeplasskomiteen)
Lekeplasskomiteen arrangerte Halloween feiring med stor suksess.
Mange barn (og voksne) syntes spøkelseshuset var skummelt. Håper på gjentakelse.

- Julegrantenning (lekeplasskomiteen)
Lekeplasskomiteen tente juletrelysene for femte år på rad, med god stemning og julegrøt ble det julestemning i grenda i 2024 også. 10-15 husstander med familie møtte opp og arrangementet ble en suksess i 2024 også.

- Trefelledugnad
Det ble gjennomført en trefelledugnad i 2024, dugnad nr. 2 ble ikke gjennomført pga. lite påmeldte. Styret for 2025 må vurdere ny trefelledugnad våren/høsten 2025.

- Avløp
«Kjeldsberg maskin» har en løpende servicekontrakt på tømming av sandfangkummer.

- Asfaltering
Det er blitt asfaltert med kald asfalt på større hull ved parkeringen i tun 1 nedre.

- Elanlegg
Det er i år ikke utført noe på elanlegget da tilstanden nå er god etter alt som er gjort de fem foregående årene.

- Elbil-ladeanlegg
Det ble installert noen få ladere i 2024 også. Ladeanlegget er forberedt for avlesning av brukt energi og nettilkobling. Anlegget er også lastbalanserende og mulighet for å redusere toppeffekten automatisk etter strømprisen. Det er viktig at ingen installerer lader uten å kontakte styret. Vi har nå fått fast elektrikerperson til å følge opp og holde oversikt over anlegget samt gjøre softwareoppdateringer, evt feilsøking og programmering av nye ladere.

- Lekeplasser
Lekeplasskontrollen AS har løpende avtale om å avdekke farer ved anleggene.
Det ble ikke avdekket større feil ved installasjonene våre i 2023.

- Rottefeller
Serviceavtale løper og fellene blir kontrollert og fylt med rottegift.

- Kontakte styret
Styret ber om at alle henvendelser foretas skriftlig for sporbarhet. Styret kan kontaktes via epost eller kontaktskjema på nett. Se under. For små og uformelle henvendelser kan kontakt via grendelagets side på facebook benyttes. For alle henvendelser som vil kreve et styrevedtak MÅ det sendes skriftlig henvendelse per mail.
Henvendelser til styremedlemmers private sms, facebook, messenger, epost osv regnes som privat anliggende og følgelig ikke som skriftlig henvendelse til styret.
www.nyveilia.no
nyveilia.grendelag@gmail.com

For - Vedtatt med 18 stemmer

Årsberetning godkjennes

Mot: 0 stemmer

Årsberetning godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 18

Sak 5: Regnskapet forrige år

Inntekter: 1.262 145 (mot budsjett 1.280.000,-)

Utgifter: 1.236 649,- (mot budsjett 1.311 000,-)

Driftsesultat: 25 496,- (mot budsjett -31 000,-)

Overskudd etter renteutgifter: -122 994,- (mot budsjett -178 000,-)

Se vedlagte årsregnskap og revisors beretning.

Kommentar i møte:
Noter har forsvunnet fra endelige årsregnskap fra regnskapsfører. ønskelig at dette ble lagt ved i referatet. se vedlagt.

Styrets forslag - Vedtatt med 18 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 18

Sak 6: Innkomne saker

Ingen saker meldt

For - Vedtatt med 18 stemmer

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 18

Sak 7: Budsjett kommende periode og fastsettelse av medlemskontingent

Styret foreslår å ikke endre medlemskontingenten dette år.
Styret budsjetterer med å gå i 0 for 2025.

For - Vedtatt med 18 stemmer

Forslag godkjennes

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 18

Sak 3: Valg av møtedirigent, møtesekretær og to personer til å underskrive møteprotokollen

Møtedirigent

Tonje Iraida W Høve Valgt

Totalt antall stemmer: 18

Møtesekretær

Tonje Iraida W Høve Valgt

Totalt antall stemmer: 18

Vitne signering av protokoll (2 posisjoner)

Stefan Roos 1. valg
Arnt Furunes 2. valg

Totalt antall stemmer: 18

Sak 8: Valg

Valgkomiteens innstilling:
Styreleder: Tonje Høve, 194 (På valg for 1 år)
Styremedlem: Lars-Erik Ellewsen, 214 (På valg for 2 år)
Styremedlem: Thomas Ekremsæter, 172 (på valg neste år)
Varamedlem: Tor Kvislabakken, 62 (På valg for 1 år)
Revisor 1: Berit Grundstad, 80 (På valg for 1 år)
Revisor 2: Frode Steinnes, 54 (På valg for 1 år)
Valgkomité: Jan Egseth, 94 og Stefan Carozza-Roos, 144 (På valg for 1 år)

Styreleder (1 år)

Tonje Iraida W Høve Valgt

Totalt antall stemmer: 18

Styremedlem (2 år)

Lars Erik Ellewsen Valgt

Totalt antall stemmer: 18

Styremedlem Vara (1år)

Tor Kvislabakken Valgt

Totalt antall stemmer: 18

Revisor (1år) (2 posisjoner)

Berit R. Grundstad 1. valg
Frode Steinnes 2. valg

Totalt antall stemmer: 18

Valgkomitee (1 år) (2 posisjoner)

Stefan Roos 1. valg
Jan Egseth 2. valg

Totalt antall stemmer: 18

Ordinært årsmøte 01.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Furunes, Arnt Olav Skoge	2025-05-02	Carroza-Roos, Stefan	2025-05-02

Identifikasjon

bankID Furunes, Arnt Olav Skoge

Identifikasjon

bankID Carroza-Roos, Stefan

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))


Oversiktskart for 194/360
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
29.07.2025 12:25:17
Side 2 av 4


194/360 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50m
29.07.2025 12:25:17
Side 3 av 4

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 360	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyveilia 162 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Bolig
- Park
- Felles lekeareal

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 275/80

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Ola Frost A/S
Erl. Skakkesgt. 2 B
7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Nyveilia 160-170
BYGGHERRE	Ola Frost A/S
BYGGEARBEIDETS ART	Rekkehus

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 9.3.1980
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. 1.7.80
Arbeidet er besiktiget 20-10-81
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☐ for nevnte:
☐ for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 5.11.81
P. Gulsvik

R 37a, bn. 19.06.79. **R37a**

(Lik R37, st.f. 07.03.79 med endring vedr. etasjehøyde i område B2, se planen, § 4.)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN KOLSTAD 194/1, NYVEILIA 194/21, M.FL. BJØRNDALEN VED BJØRNDALSBRUA.
(194/1, 194/13, 194/21, 194/27, 194/51, 194/55, 194/57, 194/62, 194/64).

§ 1.

Reguleringsgrense, byggegrense.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggelinjer for område B1 og som angitt i planen for område B2.

§ 2.

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av reguleringsplan/ bebyggelsesplan påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og fargebruk.

b. Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn skal godkjennes av bygningsrådet.

d. Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.
Langs veier og i veikryss må veilovens bestemmelser med hensyn til trær og vekster overholdes.

§ 3.

Område for småhusbebyggelse. (Område B1)

a. I området kan oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer som frittliggende bolighus. Sokkeletasje kan innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelser i byggeforskriftene.

b. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til boligbuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m². Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

FYLKESARKIVET I SØR-TRØNDELAG

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4.

Vedr. etasje-høyde, se planen.

Område for ~~tett~~ boligbebyggelse. (Område B2).

a. Området tillates bebygget med bolighus i tegl i 1 etasje + sokkel.

b. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg.

§ 5.

Felles grøntareal.

Felles grøntområder skal gies en parkmessig behandling. I disse områder kan det med bygningsrådets tillatelse oppføres anlegg som hører naturlig inn under områdenes bruk som felles rekreasjonsareal.

§ 6.

Felles lekeområde.

Området skal nyttes som kvartalslekeplass og tillegges funksjoner som hører naturlig inn under områdets funksjon som felles lekeplass.

§ 7.

a. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

b. Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Oddf. 4/3 79.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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. PLUSSdekningen 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 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250598 / Abbas Al-Rekabi, tlf. 912 71 757
Nyveilia 162, 7072 Heimdal.
Gnr. 194, Bnr. 360, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31250598
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.08.2025

EiendomsMegler 1

Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no