

Velkommen til

Buckhaugen 27, 7046 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Buckhaugen 27
7046 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 990 000,-	**BRA/BRA-i**	132 / 108 m²
Omkostninger	kr	151 210,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	6 141 210,-	**Boligtype**	Tomannsbolig
Andel fellesgjeld	kr	15 703,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	6 156 913,-	**Byggeår**	1995
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 108,-		

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Ingrid Hagemo Sæther
Eiendomsmegler

+47 988 00 359
ingrid.saether@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Buckhaugen 27, 7046 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 51, Bnr. 183, Snr. 18 og Gnr. 51, Bnr. 270, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	6 005 703,-
Prisantydning	kr	5 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	15 703,-
Omkostninger	kr	151 210,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 141 210,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	6 156 913,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 173 413,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 150 120,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 151 210,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Beløpet på 1.527,- er for Desember 2025. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året

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

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

Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

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

En oversikt over kommunale avgifter fra April 2025 og frem til Mars 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 108,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Avdrag: 1.077,-
Renter: 182,-
Kommunikasjonspakke 589,-
Ytre vedlikehold: 964,-
Felleskostnader brøkfordelt: 1.296,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 490 480,- pr 20-04-2026

Renter og avdrag
Låne ID: Lån 1 1636.26.34788
Bank: Dnb Bank ASA
Beskrivelse: Lån til Takarbeid
Type lån: Annuitetslån
Gjeldende nom. Rente: 7,07%
Dato for Innfrielse: 29.09.2028
Terminer pr. år: 12

Forretningsfører
Bonitas
Det forutsettes at interessenter setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om boligsameie før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 108 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 132 m²
TBA: 37 m²

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
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
I egen garasje tilknyttet boligen.

Sameiets eiendom
Gnr. 51, Bnr. 183, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 13 023 m². Felles eiet tomt

Byggeår
1995 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
Sokkel: Entré, bad, gang m/trapp og 2 stk. soverom
1. etasje: Kjøkken, stue m/trapp, toalettrom og soverom

Eksternt bruksareal:
Sokkel: Garasje og bod

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Entré (3,5 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Sikringsskap. Skyvedørsgarderobe.

Bad (7,4 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. 2 stk. veggskap samt høyskap. Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

Gang m/trapp (6,6 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Trapp. Skap.

Soverom 2 (12,7 m²):
Parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Sotluke.

Soverom 3 (9,7 m²):
Parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobe. Panelovn

1. etasje (ca. 66 m2):

Kjøkken (13,5 m²):
Fliser samt parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger Malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og komfyrvakt. Lekkasjesikring.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Motorisert solskjerming.

Stue m/trapp (40,7 m²):
Fliser samt parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger Malte himlingsplater.
Innredning: Vedovn. Utgang til balkong og terrasse. Motorisert solskjerming. Varmepumpe. Trapp.

WC (1,6 m²):
Fliser på gulv. Fliser på vegger. Malte himlingsplater.
WC har innredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap. Gulvmontert toalett.
Mekanisk avtrekk.

Soverom 1 (8,2 m²):
Fliser på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Bokhyller. Loftluke.

Dette iht. beskrivelse fra takstmannen.

Byggemåte
Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig, oppført i 1995, som er på 1 etasje over sokkel. Grunnmuren består av støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning samt plater. Valmtakskonstruksjonen er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger og gir i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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 04.08.1994

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
- Elektrisk
- Varmepumpe
- Vedfyring

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Internett- og tv-leverandør
Sameiet har en felles kommunikasjonspakke.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

Radon
Det er ikke foretatt radonmåling.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til nåværende blå/grønnstruktur samt framtidig bebyggelse og anlegg iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r20210019 Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen - Brøsetvegen
(19.10.2023). Regulert til park, bevaring av naturmiljø, annen veggrunn-grønytareal.

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med PlanID:
- r20210010 Brøsetekra 1, 3 og 9.
Denne planen gjelder detaljregulering av Brøsetekra 1, 3 og 9 og har som formål å legge til rette for boligblokker med tilhørende anlegg og adkomst. Planen åpner for blokkbebyggelse i ca. 4-6 etasjer og rundt 170 boenheter.

- r20240018 Søndre del av Brøset.
Denne planen er langt mer omfattende og gjelder utviklingen av en ny bydel på Brøset. Planforslaget legger til rette for inntil 1600 boliger, skole, barnehager, næringsareal, fellesfunksjoner og annen bymessig bebyggelse. Det planlegges rekkehus og leilighetsbygg i 2-8 etasjer.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen omfattes eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL med PlanID:
- r1162s Buckhaugen, gnr 51 bnr 183 (9.6.1994). R1162S Buckhaugen regulerer eiendommen til boligformål med tilhørende anlegg og grøntarealer, og er i praksis den opprinnelige planen for boligfeltet fra 1994.

Vi opplyser om at det er en plan om å etablere en sammenhengende sykkelveg med fortau langs Sigurd Jorsalfars veg fra Blussuvoll skole til Brøsetvegen.

Dette er en delstrekning av Brøsetruta
som er en del av hovedsykkelnettet i Trondheim. Brøsetruta strekker seg fra Øvre Bakklandet til Dragvoll.

Planen omfatter i tillegg nødvendig areal for tekniske installasjoner, midlertidig anleggsbelte og riggområde.

Bebyggelsen skal tilpasses den eksisterendesituasjonen, men samtidig gi rom for høyere tetthet og byggehøyder.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdel, målebrev, 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.
Primærbolig: 1 145 328,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 581 312,- for 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
kr 6 409,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Rita Irene Grande

Heftelser og servitutter
Pantsettelseserklæring
Dagboknr.: 12357
Dato: 04.07.1995
Beløp: 20 000
Panthaver: SAMEIET
Orgnr: 7 489 632

Obligasjon
Dagboknr.: 13914
Dato: 18.07.1995
Beløp: 20 000
Panthaver: SAMEIET BUCHHAUGEN
Orgnr: 1 222 743

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 12686
Dato: 16.08.1982
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 16152
Dato: 09.10.1992
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 13909
Dato: 18.07.1995
Bestemmelse om felles vegg
Bnr.270 er friområde
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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.

Andre relevante opplysninger
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Det er ikke foretatt radonmåling.

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:
- 1. etasje: Opprinnelig rom kalt "kledbod" er i dag blitt innlemmet i dagens stue. Dette er et søknadspliktig tiltak.
- Det er blitt bygget en terrasse.

Terrassen er ikke en del av seksjonen iht. seksjonering, og er etablert på felles eiet tomt. Kjøper vil da ikke få rettsvern eller eksklusiv bruksrett til denne. Konf. megler ved spørsmål.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Seksjonering:
SNR: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110 / 3588

Økonomi:

Boligsameiet Buckhaugen hadde pr. 31.12.2025:
Driftsresultat: 303.702,-
Disponible midler: 209.044,-
Årsresultat: 268.890,-
Egenkapital: -374.503,-

Årets resultat viser et overskudd på kr 268 890. Sameiets egenkapital er negativ med kr 374 503 og er således tapt. Sameiet er likevel likvid og betalingsdyktig da de disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) er på kr 209 044. Budsjettet blir økt for å kunne gjennomføre framtidig vedlikehold og på sikt bedre egenkapital og likviditet.

Nyttig info:

Utdrag fra årsberetning: I høst ble det oppdaget rotter nært oss. Etter to observasjoner på kort tid inngikk vi en to-årig avtale med skadedyrfirmaet Pelias. De følger opp åtestasjonene som er satt ut og leverer jevnlige rapporter. En beboer har også fått hjelp av samme firma etter å ha hatt mus på loft.

DYREHOLD:
Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

FELLESKOSTNADER:
Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt. Forskuddsbetales 01. i mnd. Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger. Nye vil bli tilsendt.

Felleskostnadene vil øke til kr. 4.613,- fra og med 01.07.2026. Se endringene under vedlagt info om felleskostnader.

VEDLIKEHOLD:
Vedlikeholds avsetning - Krever 2/3 flertall Sameiets lån avsluttes 31.03.27, styret foreslår at det legges inn «ekstra sparing» med tilsvarende beløp som erstatter renter og avdrag for å spare til fremtidig vedlikehold, bytte av vinduer.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 20 000,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, 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. 3.500,-
Fotograf kr. 5.500,-
Tilstandsrapport kr. 12.500,-
Stylist (veiledning) kr. 3.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.000,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.500,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Arnt Håvard Andresen i VerdiAnalyse AS den 20-04-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - Sokkel - Bad - Overflater Gulv

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Takstmannens kommentar til areal:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
1. etasje:
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket som "kledbod" er i dag innlemmet i stue.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet 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 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt membran i dusjhjørnet av murer hos Flisekompaniet A/S som vennetjeneste av eier. Samboer (død 2022) har arbeidet med å legge flis i 25 år uten fagbrev. Flis lagt på alle vegger og gulv av både faglært og eier (samboer død 2022). Dusjkabinett montert av eier i 2002. Toalett byttet av eier i 2004. Innredning montert av eier 2010.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Membran på vegger i dusjhjørne før det ble limt flis i 2002. Det er lagt flis i 2002 på gulv over flis som ble lagt av utbygger ved Murmester Bugge A/S etter datidens krav i 1995.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Trondheim Tak A/S
Beskrivelse av arbeidet: Utvendig vedlikehold på tak hvor det er lagt nytt asfalt takbelegg noe som er i henhold til sameiets vedlikeholdsplan.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: ABS - Teknikk AS
Beskrivelse av arbeidet: Veranda over inngangsparti hvor nytt asfalt dekke ble lagt.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja. I sameie er det flere typer tak konstruksjoner og ved de husene som har saltak har det vært en lekkasje som ble oppdaget i 2020 og utbederet i 2021/22.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
-Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Ukjent for meg, styre i samarbeid med forsikring
Beskrivelse av arbeidet: Vanskelig for meg å beskrive dette, da utbedringen er ukjent.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Det er oppdaget mus og rotter på område nå i høst/vinter 2025/26 og skadedyrfirma er kontaktet og utført tiltak. Det er enkelte utvendig boder hvor dette er oppdaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Pelias
Beskrivelse av arbeidet: Bokser er satt ut i enkelte områder, ukjent for meg hvor. Avtale inngått for 2 år.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Byttet kjøkkenvifte pga alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Elnanøkovent Istad Tekniske Trøndelag A/S
Beskrivelse av arbeidet: Byttet pga alder.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Fjeldseth A/S
Beskrivelse av arbeidet: Installert komfyrvakt.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Aalmo El
Beskrivelse av arbeidet: Komfyrvakt byttet pga feil.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Kjells markiser
Beskrivelse av arbeidet: Persienner/Solbeskytter montert utvendig - elektrisk styrt på innsiden - manuelt, delvis stue og kjøkken mot øst. I 2012 ble det montert det samme på stuevindu mot vest.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Værnes AS
Beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler som ble byttet av Trondheim Kommune i 2021 og ny digital 2025.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: AS Rørlegger Leangen Bademiljø
Beskrivelse av arbeidet: Byttet pga alder til OSO super S 200 liter.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: ACsenteret
Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe Fujitsu Norgespumpa 5,7. Motor er vegghengt på veranda og innvendig er pumpa montert mellom stue/kjøkken.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Halvor Husbyn Serviceteknikk Vifstad
Beskrivelse av arbeidet: Garasjeport byttet pga alder til en Hørmann EPU 40,speil, 250x212,5. Portåpner Liftronic.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003
Firmanavn: Varmesenteret A/S
Beskrivelse av arbeidet: Det hadde ikke vært ovn her tidligere, Varmesenteret utførte arbeide med montering av Victor Kleberstein vedovn.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Fjeldseth A/S
Beskrivelse av arbeidet: Utvidet strømtilførsel til kjøkken ifm ny kjøkkeninnredning, med nye kurser og lysarmatur.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Aalmo Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Termostater både på bad og gang/vindfang byttet til CTM Lyng pga feil. Ble også byttet i 2015 av Fjeldseth A/S pga alder.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Planlagt ny gang/sykkelvei langs Sigurd Jorsalfarsvei av Trondheim Kommune. Ikke påbegynt pt. Det skal i utgangpunktet ikke berøre sameiets areal i vesentlig grad. For øvrig er sameiets areal "fredet".

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja. Vedlikeholdsplan frem i tid for evt skifte av vinduer tidligst i 2030/2035. Sameie ønsker å sette av en andel (ca 500 per enhet) av fellesutgifter til fremtidig vedlikehold, allerede nå i juli 2026.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Park & Anleggspleie AS
Beskrivelse av arbeidet: Steinbelagt ved innkjøring til garasje og oppsetting av steinmur ut mot veien.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja:

2002 - Flislagt gulv på soverom i 2. etg. og delvis ved toalettrom. Lagt selv.
2002 - Flislagt entre/vindfang med terracotta flis, lagt selv.
2003 - Utvendig bod på terrasse - bygget selv.
2003 - Satte opp "gjerde" rundt terrassen - front skiftet i 2021, selvgjort.
2004 - Byttet dør mot vest - fra lukket til terrassedør - byttet selv.
2007 / 2011 / 2016 - Flislagt toalettrom både gulv og vegger, byttet innredning (selvgjort) og toalett (Badehuset 2011)
Ny stikkontakt/taklampe (2016) montert av Fjeldseth A/S.
2008 - Alle innvendige dører byttet pga alder til Christer Hvit - montert selv.
2009 - Trapp byttet pga alder til Tydal Trapp med trinn i Eik heltre - montert av Tydal Trappefrabrikk.
2009 - Lagt tak-ess Agnes i taket i stue/kjøkken, lagt selv.
2009 - Lagt parkett eik Verona wood-loc 2 sav 15 mm, lagt selv.
2020 - Lagt platt på veranda pga alder til Royal 28x120, lagt selv.
2021 - Lagt platt på terrasse til Furu CU-impregnert, lagt selv.

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
- Nabolgasprofil
- Selgers egenerklæring datert 02.04.2026
- Tilstandsrapport datert 20.04.2026
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger datert 03.03.1994
- Midlertidlig brukstillatelse datert 04.08.1995
- Vedtekter for Boligsameie Buckhaugen
- Resultatregnskap 2025 for Boligsameie Buckhaugen
- Endringer i felleskostnader
- Innkalling til årsmøte i Boligsameie Buckhaugen datert 10.03.2026
- Protokoll fra årsmøte i Boligsameie Buckhaugen datert 10.03.2026
- Seksjonering
- Kommunale avgifter
- Situasjonskart
- Regulering med områdeplan

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
Ingrid Hagemo Sæther
Eiendomsmegler
Telefon: 988 00 359
E-post: ingrid.saether@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.


































SIEMENS
SIEMENS














AEG
10 YEARS WARRANTY










27
POST










29
27

BUCKHAUGEN 27

Nabolaget Reitgjerdet/Teglverktunet - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Henrik Ourens veg Linje 12, 113	**3 min** 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	**7 min** 2.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**11 min** 4.2 km
Trondheim Værnes	**28 min**

SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	**7 min** 0.6 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	**15 min** 1.2 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	**22 min** 1.9 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	**6 min** 2.4 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	**13 min** 1.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	**14 min** 1.2 km
Cissi Klein videregående skole	**6 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trøndertaxi	**5 min**
St. Olavs Hospital avd. Brøset, Tron...	**9 min**

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 90/100

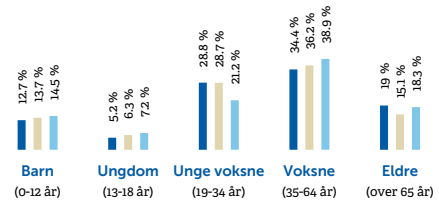
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Reitgjerdet/Teglverktunet	975	553
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Brøset barnehage (0-5 år) 95 barn	**7 min** 0.6 km
Sætra idrettsbarnehage (0-5 år) 115 barn	**11 min** 0.9 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år) 29 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Moholt PostNord, søndagsåpent	**10 min** 0.9 km
Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**12 min** 1 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

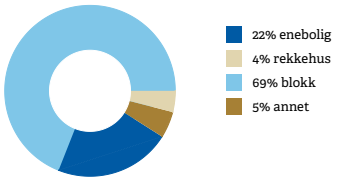
GATEPARKERING

Lett 87/100

SPORT

Eberg ballbane Fotball	**7 min** 0.6 km
Brøset idrettsplass Fotball, sandvolleyball	**8 min** 0.7 km
TrenHer Moholt	**10 min**
3T-Moholt	**12 min**

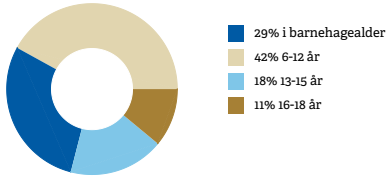
BOLIGMASSE



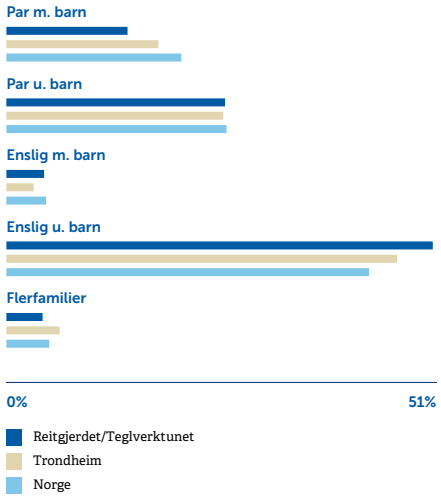
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	**12 min**
Apotek 1 Moholt	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



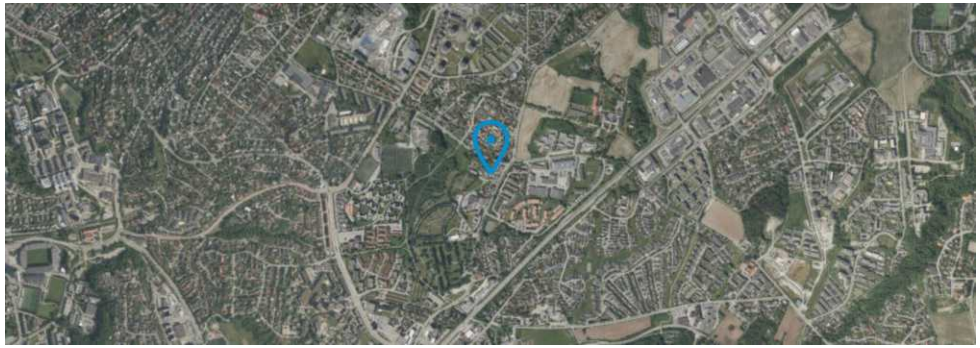
FAMILIESAMMENSETNING

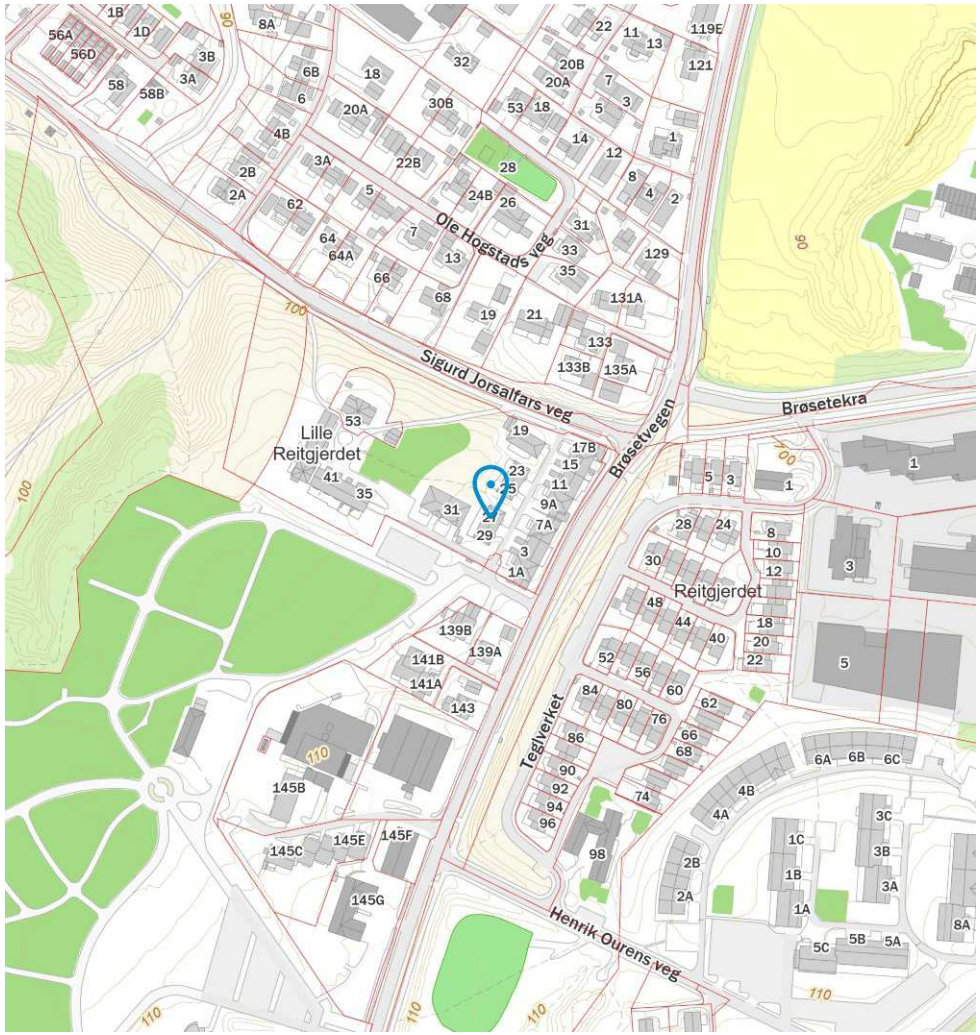


SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	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 2026





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 2026

bankID SIGNERT 02.04.2026 Grande, Rita Irene

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

Rita Irene Grande

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2002
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Buckhaugen 27
7046 Trondheim

5001-51/183/0/18

Fremtind

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?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt membran i dusjhjørnet av murer hos Flisekompaniet A/S som vennetjeneste av eier. Samboer (død 2022) har arbeidet med å legge flis i 25 år uten fagbrev. Flis lagt på alle vegger og gulv av både faglært og eier (samboer død 2022). Dusjkabinett montert av eier i 2002. Toalett byttet av eier i 2004. Innredning montert av eier 2010.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran på vegger i dusjhjørne før det ble limt flis i 2002. Det er lagt flis i 2002 på gulv over flis som ble lagt av utbygger ved Murmester Bugge A/S etter datidens krav i 1995.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Ja

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?: 2017

Firmanavn: Trondheim Tak A/S

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig vedlikehold på tak hvor det er lagt nytt asfalt takbelegg noe som er i henhold til sameiets vedlikeholdsplan.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen 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?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: ABS - Teknikk AS

   Beskrivelse av arbeidet: Veranda over inngangsparti hvor nytt asfalt dekke ble lagt.

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?

• 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?

• Ja

I sameie er det flere typer tak konstruksjoner og ved de husene som har saltak har det vært en lekkasje som ble oppdaget i 2020 og utbederet i 2021/22.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Ukjent for meg, styre i samarbeid med forsikring

   Beskrivelse av arbeidet: Vanskelig for meg å beskrive dette, da utbedringen er ukjent.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• Ja

Det er oppdaget mus og rotter på område nå i høst/vinter 2025/26 og skadedyrfirma er kontaktet og utført tiltak. Det er enkelte utvendig boder hvor dette er oppdaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Pelias

   Beskrivelse av arbeidet: Bokser er satt ut i enkelte områder, ukjent for meg hvor. Avtale inngått for 2 år.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Byttet kjøkkenvifte pga alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Elnanøkovent Istad Tekniske Trøndelag A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet pga alder.

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?:** 2016
   Firmanavn: Fjeldseth A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Installert komfyrvakt.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Aalmo El
   Beskrivelse av arbeidet: Komfyrvakt byttet pga feil.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
   Firmanavn: Kjells markiser
   Beskrivelse av arbeidet: Persienner/Solbeskytter montert utvendig - elektrisk styrt på innsiden - manuelt, delvis stue og kjøkken mot øst. I 2012 ble det montert det samme på stuevindu mot vest.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: Værnes AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler som ble byttet av Trondheim Kommune i 2021 og ny digital 2025.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: AS Rørlegger Leangen Bademiljø
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet pga alder til OSO super S 200 liter.
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: ACsenteret
   Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe Fujitsu Norgespumpa 5,7. Motor er vegghengt på veranda og innvendig er pumpa montert mellom stue/kjøkken.
7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Halvor Husbyn Serviceteknikk Vifstad
   Beskrivelse av arbeidet: Garasjeport byttet pga alder til en Hørmann EPU 40,speil, 250x212,5. Portåpner Liftronic.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003
   Firmanavn: Varmesenteret A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Det hadde ikke vært ovn her tidligere, Varmesenteret utførte arbeide med montering av Victor Kleberstein vedovn.

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?: 2015

Firmanavn: Fjeldseth A/S

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet strømtilførsel til kjøkken ifm ny kjøkkeninnredning, med nye kurser og lysarmatur.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Aalmo Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Termostater både på bad og gang/vindfang byttet til CTM Lyng pga feil. Ble også byttet i 2015 av Fjeldseth A/S pga alder.

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?

• **Ja**

Planlagt ny gang/sykkelvei langs Sigurd Jorsalfarsvei av Trondheim Kommune. Ikke påbegynt pt. Det skal i utgangpunktet ikke berøre sameiets areal i vesentlig grad.
For øvrig er sameiets areal "fredet".

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 om 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 om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Vedlikeholdsplan frem i tid for evt skifte av vinduer tidligst i 2030/2035. Sameie ønsker å sette av en andel (ca 500 per enhet) av fellesutgifter til fremtidig vedlikehold, allerede nå i juli 2026.

Generelt

37. Har boligen 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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Park & Anleggspleie AS

   Beskrivelse av arbeidet: Steinbelagt ved innkjøring til garasje og oppsetting av steinmur ut mot veien.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

2002 - Flislagt gulv på soverom i 2. etg. og delvis ved toalettrom. Lagt selv.
2002 - Flislagt entre/vindfang med terracotta flis, lagt selv.
2003 - Utvendig bod på terrasse - bygget selv.
2003 - Satte opp "gjerde" rundt terrassen - front skiftet i 2021, selvgjort.
2004 - Byttet dør mot vest - fra lukket til terrassedør - byttet selv.
2007 / 2011 / 2016 - Flislagt toalettrom både gulv og vegger, byttet innredning (selvgjort) og toalett (Badehuset 2011) Ny stikkontakt/taklampe (2016) montert av Fjeldseth A/S.
2008 - Alle innvendige dører byttet pga alder til Christer Hvit - montert selv.
2009 - Trapp byttet pga alder til Tydal Trapp med trinn i Eik heltre - montert av Tydal Trappefrabrikk.
2009 - Lagt tak-ess Agnes i taket i stue/kjøkken, lagt selv.

2009 - Lagt parkett eik Verona wood-loc 2 sav 15 mm, lagt selv.
2020 - Lagt platt på veranda pga alder til Royal 28x120, lagt selv.
2021 - Lagt platt på terrasse til Furu CU-impregnert, lagt selv.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig, byggeår 1995
Buckhaugen 27 , 7046 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 51, bnr. 183, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22596-1033 **Eiendomsverdi ref nr:** PK6101

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Håvard Andresen

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Arnt Håvard Andresen

Arnt Håvard Andresen
Uavhengig Takstingeniør
aha@verdi-analyse.no
464 27 212

VerdiAnalyse.

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 • 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.

Buckhaugen 27 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 183
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig, byggeår 1995 - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig, oppført i 1995, som er på 1 etasje over sokkel.
Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning samt plater.
Valmtakskonstruksjonen er tekket med takmembran.
Vinduer med 2-lags glass.
Byggemåte iht. takstmann.

INNVENDIG Gå til side

Entré (3,5 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Sikringsskap. Skyvedørsgarderobe.

Stue m/trapp (40,7 m²):
Fliser samt parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger Malte himlingsplater.
Innredning: Vedovn. Utgang til balkong og terrasse. Motorisert solskjerming. Varmepumpe. Trapp.

Soverom 1 (8,2 m²):
Fliser på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Bokhyller. Loftluke.

Soverom 2 (12,7 m²):
Parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Sotluke.

Soverom 3 (9,7 m²):
Parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobe. Panelovn

Gang m/trapp (6,6 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Trapp. Skap.

VÅTROM Gå til side

Bad (7,4 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. 2 stk. veggskap samt høyskap. Kran og avløp for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (13,5 m²):
Fliser samt parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger Malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og komfyrvakt.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Motorisert solskjerming.

SPESIALROM Gå til side

WC (1,6 m²):
Fliser på gulv. Fliser på vegger. Malte himlingsplater.
WC har innredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap. Gulvmontert toalett.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannstank.
Sikringsskap.
Motorisert solskjerming.
Varmepumpe.
Opplegg for sentralstøvsuger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig, byggeår 1995

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
1. etasje:
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket som "kledbod" er i dag innlemmet i stue.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

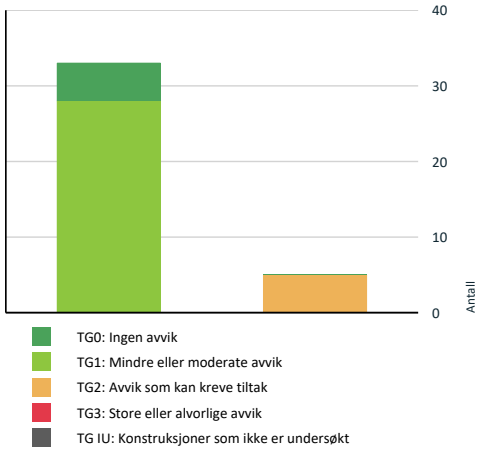
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Buckhaugen 27 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 183
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget.
Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser.
Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig, byggeår 1995

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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).
Det er påvist avvik i fuger.

Sammendrag av boligens tilstand

Ifølge informasjon fra eier i egenerklæring er våtrommet fra byggeår. I 2002 ble det foretatt en partiell oppgradering av våtrommet, som omfattet legging av nye fliser over det opprinnelig flislagte gulvet.

Det er registrert avvik i form av bomlyd under fliser, sprekker og riss i flisfuger, samt for liten høydeforskjell mellom fliser ved terskel og topp slukrist. Disse forholdene må ses i sammenheng med arbeidene som ble utført i 2002, samt den opprinnelige utførelsen av våtrommet etter teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

De fleste flisene på gulvet viser tegn til bom ved banketest. Fliser under dusjkabinett, vaskemaskin, toalett og innredning er ikke vurdert, da disse områdene ikke utsettes for mekanisk påvirkning i stor grad. Det er ikke påvist sprekker eller riss i flisfuger på disse stedene.

Fire fliser rett innenfor dørterskelen har i tillegg sprekker/riss i flisfuger, samt bomlyd ved banketest. Disse flisene sitter tilstrekkelig fast på nåværende tidspunkt. Fliser med bomlyd og sprekker/riss i flisfuger indikerer at flisene ikke sitter tilstrekkelig fast, og det er fare for utvikling til løse fliser.

Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring ved forverring.

Våtrom > Sokkel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Buckhaugen 27 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 183
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG, BYGGEÅR 1995

Byggeår
1995

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av membran/takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæring er det byttet takpapp av innleide håndverkere i 2017, vedlikeholdsarbeidet er utført i henhold til sameiets vedlikeholdsplan for felle bygningsdeler.

Utvendig vedlikehold av felles bygningsdeler som ytterdører, vinduer, taktekking, kledning, beslag og lignende, hører normalt under felles ansvar i større sameier. Det henvises derfor til styret i sameiet for informasjon rundt vedlikehold/oppgraderinger av felles bygningsdeler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatter.

Siden utvendige beslag kun er besiktiget fra bakkenivå, er vurderingen noe begrenset av dette, særlig for beslag over tak.

Utvendig vedlikehold av felles bygningsdeler som ytterdører, vinduer, taktekking, kledning, beslag og lignende, hører normalt under felles ansvar i større sameier. Det henvises derfor til styret i sameiet for informasjon rundt vedlikehold/oppgraderinger av felles bygningsdeler.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning samt felt med utvendige plater mot rafter fra byggeår.
Fasader ble sist overflatebehandlet i 2025 i følge selger.

Boligens utvendige overflater er jevnlig vedlikeholdt av eier i dens eiertid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har valm-taks form og er oppbygd med W-takstoler og taktro fra byggeår. Kaldloftet er besiktiget via loftsluke, det er ikke tilstrekkelig gangbart gulv på kaldloftet til å kunne utføre inspeksjon av loftsrommet. Kaldloftet ventileres via luftespalter ved takutstikk.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass.

Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør med slett overflate og glassfelt i fabrikkmalt utførelse fra byggeår/ukjent årstall.

Ytterdør hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Boligen har balkongdører med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass.

Balkongdører hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

TG 1 Terrasse 1. etasje

Beskrivelse

Boligen har terrasse med tilkomst via stue eller fellesareal. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler. Mot nabo er det etablert en liten bod med lav takhøyde for oppbevaring av diverse redskaper/puter osv.

På grunn av manglende tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføring av fundamentering videre kjent, men det er ikke funnet unormale forhold ved kontroll av overflater.

TG 1 Balkong 1. etasje

Beskrivelse

Boligen har balkong oppført som en trekonstruksjon fra byggeår, som er innfestet i vegglivet og fundamentert på søyler i front. Det er terrassebord på gulv. Rekkverket består av tre og er utvendig kledd med liggende kledning. Det er etablert beslag på toppen av rekkverk. Det er avrenning fra gulv via skjult/innebygget tettesjikt av asfaltpapp (byttet i 2025) og sluk/renne - som er tilkoblet nedløpsrør.

Buckhaugen 27 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 183
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det oppfordres på generelt grunnlag til inspeksjon av tettesjikt på balkonger med innebygget sluk/takrenne, samt at det etableres tilgang for inspeksjon og rengjøring av avrenningssystem. Inspeksjons-frekvens hver 12. måned/1 gang pr. år er normalt tilstrekkelig, men vær oppmerksom på lekkasjer/drypp fra underliggende konstruksjon, som kan være indikasjoner på lekkasjer i avrenningssystem eller tettesjikt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har overflater av gjennomgående samme type og kvalitet av varierende alder.

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tilvalg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg. Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at det regnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i akse fra terskel på bad til terskel ytterdør er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-2,5mm, totalt 5mm i hele rommets lengde.

Det er registrert mindre nivåforskjeller i etasjeskillet. Slike avvik kan skyldes normale variasjoner i utførelse, materialbevegelser og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger innenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor ikke å ha betydning for sikkerhet eller normal bruk, men kan gi mindre visuell opplevelse av helning eller behov for justering av møbler enkelte steder.

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i akse fra terskel balkongdør til terskel balkongdør er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-2,5mm, totalt 5mm i hele rommets lengde.
Måling av etasjeskille i akse fra yttervegg stue mot kjøkkenskap (mot nabo) er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-4mm, totalt 8mm i hele rommets bredde.

Det er registrert mindre nivåforskjeller i etasjeskillet. Slike avvik kan skyldes normale variasjoner i utførelse, materialbevegelser og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger innenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor ikke å ha betydning for sikkerhet eller normal bruk, men kan gi mindre visuell opplevelse av helning eller behov for justering av møbler enkelte steder.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår/ukjent årstall. Pipen er inspisert i begge etasjer på synlige deler. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om at elementpiper skal ha tilkomst for inspeksjon på 2 sider, noe pipen tilfredsstiller i dette tilfellet.

Pipen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon og sikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og er feiervesenets ansvar. Kjøper anbefales å innhente informasjon om siste feiing, tilsyn og eventuelle endringer på pipeløpet.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren består av oppholdsrom og boder med naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.
Veggene er delvis utforet og delvis fritt eksponerte murflater.
Hulltaking er utført i utforet vegg i soverom 2 for inspeksjon av konstruksjonen. Fuktsøk er gjennomført på både fritt eksponerte murvegger og betonggulv. Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser med økt risiko for fuktopptrekk og kondens bak utforede vegger og under oppforede gulv.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn, rekkverk i malt treverk. Det er montert håndløper på motsatt side på tre vegger i trappeløpet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse fra byggeår.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

VÅTROM

SOKKEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler. Arbeider ved oppføring av boligen er utført av fagfolk.

SOKKEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

SOKKEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 9mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• 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).

Buckhaugen 27 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 183
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fuger.

Ifølge informasjon fra eier i egenerklæring er våtrommet fra byggeår. I 2002 ble det foretatt en partiell oppgradering av våtrommet, som omfattet legging av nye fliser over det opprinnelig flislagte gulvet.

Det er registrert avvik i form av bomlyd under fliser, sprekker og riss i flisfuger, samt for liten høydeforskjell mellom fliser ved terskel og topp slukrist. Disse forholdene må ses i sammenheng med arbeidene som ble utført i 2002, samt den opprinnelige utførelsen av våtrommet etter teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

De fleste flisene på gulvet viser tegn til bom ved banketest. Fliser under dusjkabinett, vaskemaskin, toalett og innredning er ikke vurdert, da disse områdene ikke utsettes for mekanisk påvirkning i stor grad. Det er ikke påvist sprekker eller riss i flisfuger på disse stedene.

Fire fliser rett innenfor dørterskelen har i tillegg sprekker/riss i flisfuger, samt bomlyd ved banketest. Disse flisene sitter tilstrekkelig fast på nåværende tidspunkt. Fliser med bomlyd og sprekker/riss i flisfuger indikerer at flisene ikke sitter tilstrekkelig fast, og det er fare for utvikling til løse fliser.

Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring ved forverring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For liten høydeforskjell ved dørterskel og utilstrekkelig fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen samt økt fare for glatt gulv og fallskader. Sklisikkerheten på våtrommet reduseres, noe som påvirker både sikkerhet og brukervennlighet negativt.

Det bør vurderes å utbedre fallforhold og høydeforskjell ved neste rehabilitering for å sikre riktig avrenning og redusere risiko for vannansamling. Inntil rehabilitering kan det som et forebyggende tiltak etableres en vanntett membranoppkant for å hindre overrenning til tilstøtende rom.

Utbedring av fliser med bom, sprekker og riss bør sees i sammenheng med en helhetlig rehabilitering av rommet, da slike skader kan utvikle seg til løse fliser og ytterligere skade på gulvkonstruksjonen.

SOKKEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og ev. mansjett. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Registrerte avvik må ses i sammenheng med en fullstendig oppgradering av våtrommet.

SOKKEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. 2 stk. veggskap samt høyskap. Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

Ifølge informasjon gitt av eier er det byttet innredning i 2010, toalett i 2004 og etablert dusjkabinett i 2002.

SOKKEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet ventileres via sentralt avtrekk i boligen med tilluftsventilering under dørblad.

SOKKEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverom 2, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fliser samt parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger Malte himlingsplater. Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, damp ovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og komfyrvakt. Lekkasjesikring.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen, med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC fremstår med fliser på gulv. Fliser på vegger. Malte himlingsplater. WC har innredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap. Gulvmontert toalett.

Ifølge informasjon gitt av eier er det byttet innredning samt flislagt vegger i 2015, nytt toalett i 2011.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Buckhaugen 27 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 183
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobber rørsystem. Delvis synlig på baderom, toalettrom, sportsbod og i kjøkkenbenk/vaskeskap. Stoppekran i bod i garasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale av varierende alder. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert på befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via mekanisk sentralavtrekk, samt via åpningsvinduer og ventiler i vinduskarmer.

TG 0 Automatisk lekkasjesikring

Beskrivelse

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler er installert under kjøkkenbenken. Magnetventilene er etablert på vanninntaket for både varmt og kaldt vann i fordelerskapet på badet.

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningene, som da umiddelbart stenger av vanntilførselen til leiligheten.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i sportsbod. Tanken har el-tilkobling via støpsel. Overløp fra sikkerhetsventil er ført til avløp.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

TG 0 Varmepumpe

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe av type luft-til-luft. Utedel er installert på balkong i 1. etasje, innerdel er montert på tilstøtende vegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Solskjerming

Beskrivelse

Det er montert solskjerming i kassett på stuevindu og kjøkkenvindu i 1. etasje.

TG 1 Sentralstøvsuger-opplegg

Beskrivelse

Det er montert røropplegg for sentralstøvsuger i boligen.

Ifølge informasjon gitt av eier, har det aldri vært montert sentralstøvsuger i boligen. Det oppfordres til inspeksjon/vurdering av installasjonen av fagperson, da dette ligger utenfor undertegnedes kompetansefelt.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i entré, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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.
   1995 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.
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

   Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.
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?

Buckhaugen 27 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 183
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

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?
    Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets generelle alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra byggeår. Drenering og fuktsikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Utvendig vedlikehold av felles bygningsdeler som grunnmur, drenering, balkonger, ytterdører, vinduer, taktekking, kledning, beslag og lignende, hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Det henvises derfor til styret i borettslaget for informasjon rundt vedlikehold/oppgraderinger av felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det finnes utvendig fuktsikring av grunnmur, samt for å vurdere tilstanden på eksisterende drenering.
Ytterligere undersøkelser kan inkludere punktgraving eller kamerainspeksjon for å avdekke eventuelle skader eller igjenslamming av drensrør.
På grunn av alder kan tiltak for redrenering ikke utelukkes.

Manglende eller sviktende fuktsikring og drenering kan medføre fuktskader i skjulte konstruksjoner og økte utgifter til reparasjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmuren består av støpt betong. Muren er kledd med plater på innvendig side i oppholdsrom, noe som begrenser mulighet for kontroll mtp. sprekkdannelser. Muren er fritt eksponert i sportsbod, hvor kontroll av tilgjengelige overflater tillot inspeksjon, ingen unformale forhold registrert.

Utvendig vedlikehold av felles bygningsdeler som grunnmur, drenering, balkonger, ytterdører, vinduer, taktekking, kledning, beslag og lignende, hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Det henvises derfor til styret i borettslaget for informasjon rundt vedlikehold/oppgraderinger av felles bygningsdeler.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng med registrert fall ut fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett med private stikkledninger. Utvendig vann og avløpsledninger er eiers ansvar fra boligen via stikkledninger frem til kommunalt knutepunkt/anlegg.

Felles stikkledninger hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Buckhaugen 27 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 183
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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

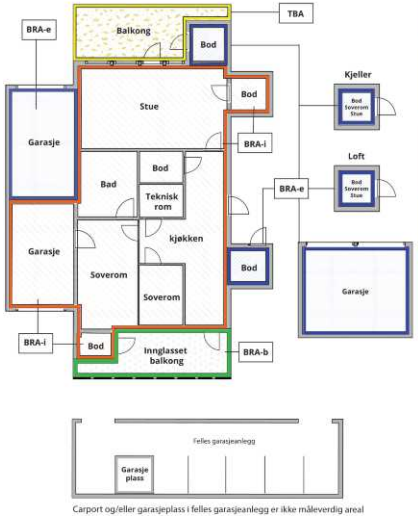
Hva er måleverdig areal?

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 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

Tomannsbolig, byggeår 1995

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	66			66	37
Sokkel	42	24		66	
SUM	**108**	**24**			**37**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, toalettrom		
Sokkel	Entré, gang, bad, 2 stk. soverom	Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
1. etasje:
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket som "kledbod" er i dag innlemmet i stue.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til egenerklæring.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig, byggeår 1995	108	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør
	Rita Irene Grande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	51	183		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Buckhaugen 27

Hjemmelshaver
Grande Rita Irene

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.04.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.04.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.04.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Energimerking Enova	12.04.2026	Enovas energiberegning for boligen er oppgitt til 25462 kWh pr år. Dokumentert reelt energiforbruk er i 2025 12415 kWh. Dette skyldes Enovas generelle beregningsmodell for sammenlignbare boliger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	Redigert etter mottatt kommunal informasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Buckhaugen 27 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 183
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

enova

Energiattest



Adresse	**Buckhaugen 27, 7046 TRONDHEIM**
Dato for energimerking **19.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283633**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10553733**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **183**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **177,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **182,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 000 kWh**



Buckhaugen 27, 7046 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Buckhaugen 27, 7046 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: 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 20: 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- snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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.

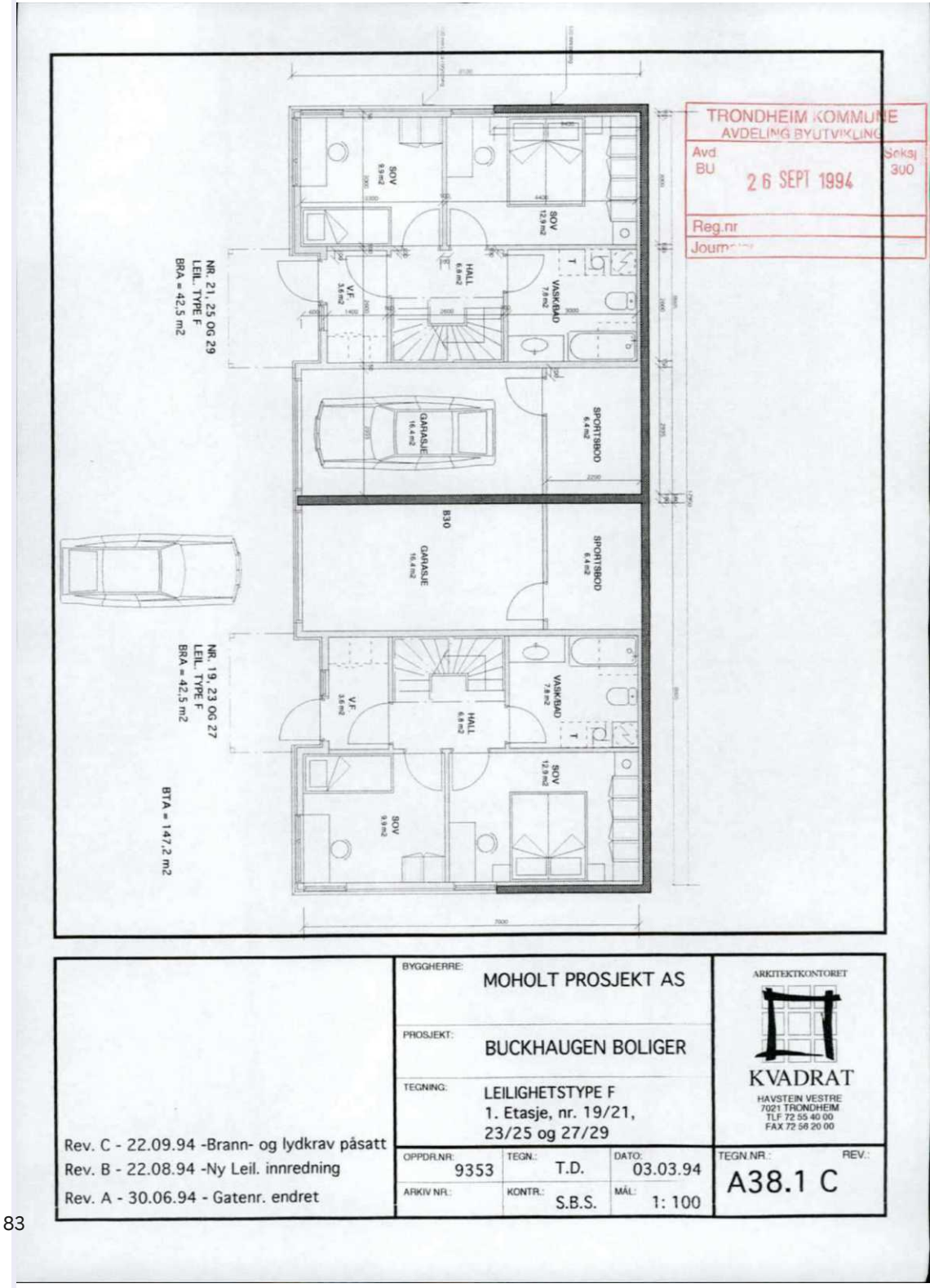
https://www.enova.no/energimerking

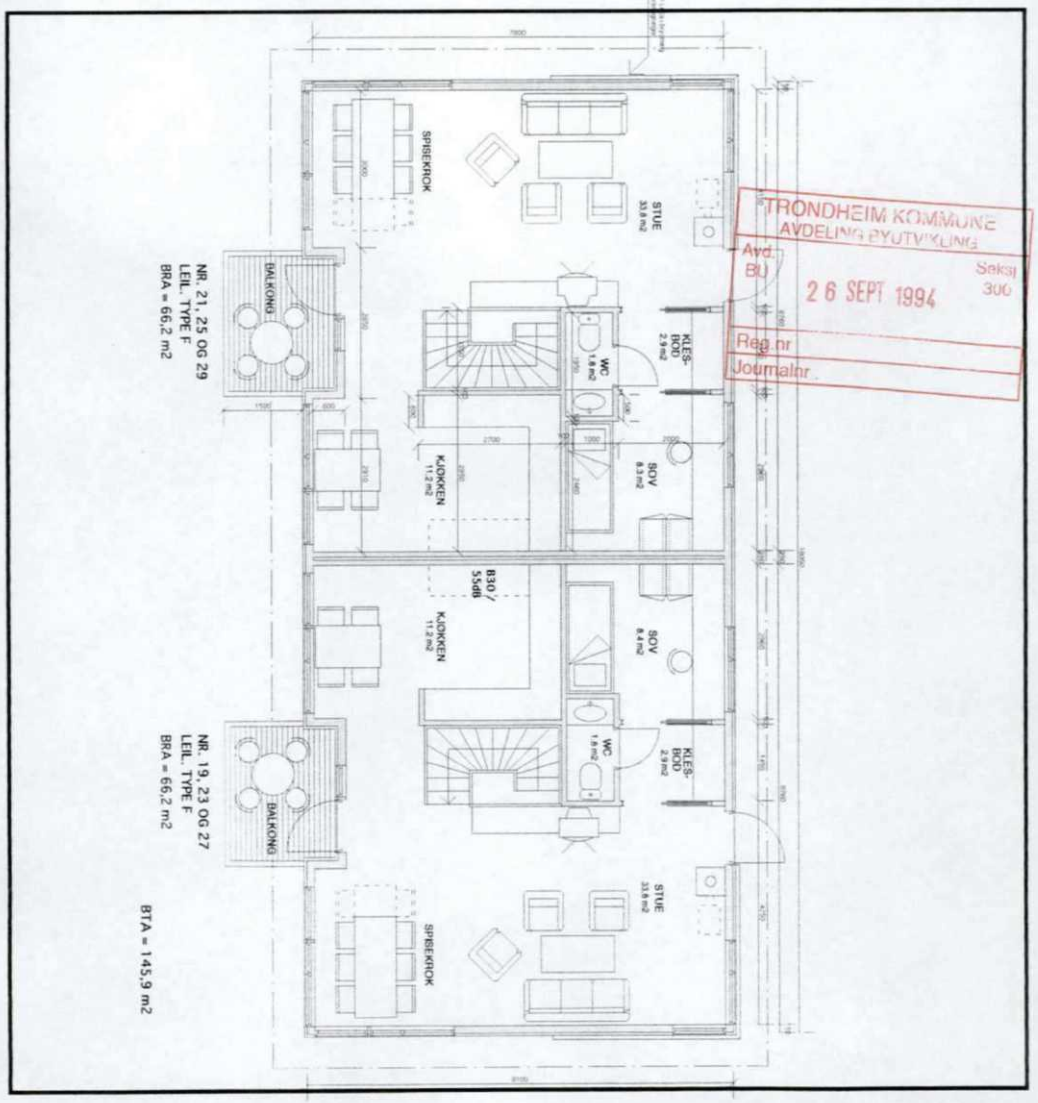
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no





TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
26 SEPT 1994
Reg.nr
Journalnr.

Rev. C - 22.09.94 -Brann- og lydkrav påsatt
Rev. B - 22.08.94 -Ny Leil. innredning
Rev. A - 30.06.94 - Gatenr. endret

BYGGHERRE: MOHOLT PROSJEKT AS			ARKITEKTKONTORET KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 55 40 00 FAX 72 56 20 00
PROSJEKT: BUCKHAUGEN BOLIGER			
TEGNING: LEILIGHETSTYPE F 2. Etasje, nr. 19/21, 23/25 og 27/29			
OPPDR.NR: 9353	TEGN.: T.D.	DATO: 03.03.94	TEGN.NR.: A38.2 C REV.:
ARKIV NR.:	KONTR.: S.B.S.	MÅL: 1: 100	

Kopi

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

A/S Veidekke Divisjon Nord
Postboks 3573
7002 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/74192/1993 oppgis ved alle henvendelser	04.08.1995

BYGGESTED: BUCH-HAUGEN 27-29 G.nr.: 0005101830000000

BYGGHERRE: A/S Veidekke Divisjon Nord

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG

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

Arbeidet er besiktiget den juli 95

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

Arne Øren
Bygningsinspektør

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

145886/95

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BUCKHAUGEN

Gjeldende fra mai 2019

1. EIERFORHOLDET

Eiendommen BUCKHAUGEN, gnr. 51, bnr. 183, Buckhaugen 1 – 51 i Trondheim, er et boligsameie bestående av 32 seksjonerte bruksenheter med tilhørende fellesarealer.

Eierforholdet er fastsatt i sameierbrøken beskrevet i vedlegg 1, som fremgår av oppdelingsbegjæringen til Byskriveren i Trondheim, og av den enkelte seksjons grunnboksblad.

2. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon med de rettigheter som tillegger denne.
Enhver overdragelse skal meldes til styret eller forretningsfører for registrering.

3. FYSISK RÅDERETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og den del av fellesarealet som naturlig tillegger seksjonen, jfr. Bebyggelsesplanen som vedlegges disse vedtekter. (Se vedlegg 2) Sameieren har rett til å nytte fellesarealene til det som de er beregnet for eller vanlig brukt til. Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Hunder skal føres i bånd også på sameiets område, i henhold til politiets vedtekter. Parkering skal i henhold til reguleringsplan ikke skje på tunet og langs veiene.

Fellesgarasje, med parkeringsplasser merket med seksjonsnummer, er reservert den enkelte seksjonseier. Parkeringsplassene kan ikke leies/lånes ut til noen utenfor sameiet. Det kan ved alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Utvendig behandling av, og større arrangementer på yttervegger, oppsetting av markiser skal godkjennes av styret. Det kan fritt settes opp altankasser, samt hekker, mindre gjerder eller terrasser o.l. på eget bruksareal. Styret kan gripe inn dersom bruken av eget bruksareal er til sjenanse for andre beboere. Styret overtar intet ansvar for offentlig godkjenning.

4. STYRETS OPPGAVER

Styret representerer sameiet utad og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder felles rettigheter og plikter, jfr. Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 § 60.

Styret skal sørge for forsikring, drift og vedlikehold av eiendommen og for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret treffer alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret tilsetter forretningsfører og andre lønnede medarbeidere ved behov, og utøver alle arbeidsgiverfunksjoner overfor disse.

Styret fører tilsyn med at sameiere utfører det vedlikehold de er pålagt og dekker de forpliktelser de for øvrig har til sameiet.

Styret kan oppnevne arbeidsutvalg for enkeltstående eller mer generelle oppdrag.

5 FELLES VEDLIKEHOLD OG FELLES KOSTNADER

Sameiet har ansvar for vedlikehold av alle fellesarealer utvendig og innvendig, herunder private veger, garasjer, ledningsnett, lekeplasser og gjerder. I tillegg kommer ytre vedlikehold av bygninger.

Unntatt fra felles vedlikehold er de utearealer som naturlig tillegger den enkelte seksjon og som disponeres av vedkommende seksjonseier. Sameiets ansvar gjelder heller ikke ytre vedlikehold av bygning på Buckhaugen 51.

Som felleskostnader regnes kostnader til felles eiendomsforsikring, felles eiendomsskatt, kommunale avgifter på fellesarealer, ytre vedlikehold av boligmassen, vedlikehold av fellesarealer, lys og oppvarming av fellesareal, hagestell, snøbrøyting og administrasjonsutgifter i sameiet.

Egenandeler i forbindelse med skader på utstyr inne i leilighetene betales av den enkelte seksjonseier. Sameiet tar ansvar for og betaler egenandeler på alle forhold som gjelder utvendige skader på bygningene, inkludert vinduer.

6. SAMEIETS PLIKTER

Den enkelte sameier plikter å vedlikeholde sin bruksenhet og den del av utearealene som naturlig tillegger den enkelte seksjon og som disponeres av vedkommende seksjonseier.

Eierne av Buckhaugen 51 er skilt ut fra resten av sameiet mht ytre vedlikehold og har ansvar for alt ytre vedlikehold av bygningen på sin seksjon. De er dermed også fritatt fra ansvar for vedlikehold av resterende bygningsmasse. Eierne av Buckhaugen 51 har fortsatt samme vedlikeholdsansvar som resten av eierne ovenfor sameiets felles eiendommer utenom

boligmassen. Buckhaugen 51 er underlagt de samme normer for ytre vedlikehold som resten av sameiet.

Den enkelte sameier hefter utad for sameiets felles forpliktelser i forhold til sin sameierbrøk, jfr. eierseksjonsloven § 30.

Så langt ikke annet er fastsatt, plikter den enkelte sameier overfor sameiet å dekke felles vedlikeholdskostnader og andre felleskostnader i forhold til sin sameiebrøk.

Unntatt er Kabel-TV som fordeles likt mellom sameierne.

Unntatt er utgifter til drift av fellesgarasjen under Buckhaugen 35-43, som fordeles mellom brukerne i nummer 35-53 med 1/12 pr parkeringsplass.

Styret kan overlate til sameierne å utføre vedlikeholdsoppgaver på dugnad. Hvis ikke annet er avtalt, skal dugnadsinnsatsen kompenseres ved fordelingen av utgiftene til tiltaket. Årsmøtet fastsetter en timepris for utligning av utgifter ved dugnader.

Unntatt fra dette er arbeid med utvendig beising/maling av egen enhet som utføres av den enkelte sameier som dugnad uten økonomisk godtgjøring. Der det er hensiktsmessig med hensyn til kvalitet på arbeidet eller arbeidsmengde utføres arbeidet i samarbeid mellom beboerne i de enkelte bygninger.
Beising/maling av felles endevegger for rekkehusene fordeles på leilighetene i den enkelte husrekke etter sameiebrøken.

Dersom en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet bestemme at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn sameierbrøken tilsier.

Kostnader til ytre vedlikehold av påbygg/bygg som den enkelte sameier har oppført må dekkes den enkelte selv.

Etter vedtak på årsmøtet kan styret kreve inn en andel av forventet fellesutgifter fra hvert av medlemmene. Midlene plasseres på rentebærende konto og kan bare brukes til drift og mindre investeringer i samsvar med sameiets formål.

7 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

8 BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier.

Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.

9 SIKKERHET

Til sikkerhet for de forpliktelser hver enkelt seksjonseier har overfor foreningen, skal det tinglyses en panterett for Sameiet på hver seksjon, stor kr. 20.000,-. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og har prioritet etter 90% av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet plikter ved senere salg å vike prioritet *for* inntil 90% av lånetakst avholdt i henhold til Forsikringsrådets regler.

10 ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Det ordinære årsmøte skal holdes en gang hvert år inne utgangen av juni måned. Sameiets styre innkaller skriftlig til årsmøtet med to ukers varsel. Innkallingen skal inneholde: styrets årsberetning, regnskap, budsjettforslag samt forslag som er kommet inn. Når innkallingen er foretatt på denne måte, er årsmøtet beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmer. Forslag som ønskes satt under votering må være innkommet til styret senest en uke før innkalling til årsmøtet sendes ut. Varsel om denne frist sendes ut senest fire uker før årsmøtet.

Dagsorden:

På det ordinære årsmøtet skal styret legge fram følgende dagsorden:

1. Valg av møteleder
2. Årsberetning
3. Regnskap

4. Innkomne forslag
5. Budsjettforslag og fastsetting av fellesutgifter
6. Valg

11 VOTERING

På årsmøtet treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall, med unntak av vedtektsendring som skal skje ved minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

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

12 VALG

På årsmøtet velges Sameiets styre. Seksjonseierne er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til gjenvalg når de sitter i styret.

Lederen velges av årsmøtet og har en funksjonstid på ett år. Det velges 2 styremedlemmer. Det velges hvert år ett styremedlem med funksjonstid på to år. Med unntak av lederen konstituerer styret seg selv. Dessuten velger årsmøtet:

2 varamedlemmer
2 medlemmer til valgkomiteen
Eventuelle andre valg

13 STYRET

Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer; leder, to styremedlemmer samt to varamedlemmer. Styremøter holdes når styreleder finner det nødvendig, eller når to medlemmer av styret forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmer av styret i god tid er varslet om styremøtet og minst tre er til stede. Er et medlem forhindret fra å møte, skal vedkommende i god tid varsle lederen.

Varamedlemmer skal alltid varsles og har anledning til å delta i styremøter, men har bare stemmerett ved styremedlems forfall.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøte.

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret skal føre ansvarlig regnskap og medlemsfortegnelse. Styret skal føre protokoll over alle møter samt sørge for velordnet arkiv. Sameiets kontante midler settes på rentebærende konto som disponeres av leder og et styremedlem i fellesskap, eller den styret gir fullmakt. Regnskapsåret skal følge kalenderåret.

14 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 § 38 og 39.

15 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Skriftlig og med to ukers varsel kan ekstraordinært årsmøte sammenkalles av styret når dette finner det nødvendig. Hvis minst seks seksjonseiere forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinært årsmøte. Dette årsmøte kan bare behandle den eller de saker som krav om årsmøte omfatter og som er kunngjort i innkallingen. Årsmøtet skal holdes snarest mulig etter kravet er fremsatt skriftlig overfor styret. Ekstraordinært årsmøte er beslutningsdyktig på samme måte som ordinært årsmøte.

16 UGILDHET

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

17 TVISTEMÅL i EIERSEKSJONSFORHOLD

Tvistemål i sameierforhold mellom sameiere hører under Trondheim Tingrett.

18 Eierseksjonsloven anvendelsesområde

Så langt annet ikke er gyldig bestemt i disse vedtektene eller vedtatt på årsmøte, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (eierseksjonsloven)

Revidert februar 2014,

Revidert 2016

revidert mai 2019

Revidert 10.03.26

Endring pkt. 9 til: «På årsmøtet treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall, med

unntak av vedtektsendring som skal skje ved minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer»

+ oppdateringer av henvisninger til ny Lov om eierseksjoner.

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT

For seksjon (*) nr..... kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet.....

den ..... men gir fullmakt til:

Navn: .....

.....
Sted dato/år

.....
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* ** ** *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Telefonnummer:_____ Mail:_____

Seksjonsnr (*) . _____

Boligsameiet Buckhaugen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader etter nytte 3		4 530	2 492	7 655	7 655
Felleskostnader nytte 1		358 664	361 200	361 200	361 200
Felleskostnader drift		437 136	311 893	507 105	507 105
Felleskostnader renter		88 071	101 211	68 123	68 123
Felleskostnader etter nytte 2		12 012	12 012	12 012	12 012
Felleskostnader avdrag		362 841	220 313	403 773	403 773
Kabel TV		215 946	207 520	219 108	219 108
Andre inntekter	1	30 000	4 315	0	0
Sum inntekter		**1 509 200**	**1 220 956**	**1 578 976**	**1 578 976**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	68 460	68 460	68 460	68 460
Drifts- og serviceavtaler	3	123 396	108 333	210 000	210 000
Forretningsførsel	4	60 904	52 400	60 900	60 900
Revisjon	5	19 993	12 500	10 000	10 000
Forsikring		199 759	139 518	150 900	150 900
Strøm		4 670	6 025	12 012	12 012
Kabel-TV		236 417	210 378	219 108	219 108
Vedlikehold	6	472 643	298 633	361 200	361 200
Kontorkostnader		3 500	10 281	4 000	4 000
Andre kostnader	7	7 374	8 305	10 500	10 500
Avskrivinger		8 382	8 382	0	0
Sum kostnader		**1 205 498**	**923 215**	**1 107 080**	**1 107 080**
Driftsresultat		**303 702**	**297 741**	**471 896**	**471 896**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		29 734	29 876	0	0
Rentekostnader		64 547	93 142	68 123	68 123
Sum finans	**8**	**-34 813**	**-63 265**	**-68 123**	**-68 123**
Resultat	**14**	**268 890**	**234 475**	**403 773**	**403 773**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		268 890	234 475	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

		Felleskostnader per seksjon fra og med 1 juli 2026										Felleskostnad i perioden april - juni
Seksjon	Adresse	Driftskostnader brok	Nytte 1: Ytre vedlikehold 01.07.2026-01.07.2027	Nytte 4: Vedlikeholdsavsetning fra 01.04.2027	Nytte 2: Drift garasje	Kabel-TV /Internett	Avdrag	Renter	Sum pr mnd 01.07.2026-31.03.2027	Sum pr mnd 01.04.2027-01.07.2027
1	Buskhaugen 1	kr 1 781	kr 706	kr 1 354	kr -	kr 667	kr 1 306	kr 92	kr 4 577	kr 4 530
2	Buskhaugen 1B	kr 1 748	kr 696	kr 1 329	kr -	kr 667	kr 1 284	kr 91	kr 4 506	kr 4 459
3	Buskhaugen 3	kr 2 483	kr 986	kr 1 887	kr -	kr 667	kr 1 824	kr 129	kr 6 111	kr 6 046
4	Buskhaugen 5	kr 2 483	kr 988	kr 1 887	kr -	kr 667	kr 1 824	kr 129	kr 6 111	kr 6 046
5	Buskhaugen 7 A	kr 1 781	kr 706	kr 1 354	kr -	kr 667	kr 1 306	kr 92	kr 4 577	kr 4 530
6	Buskhaugen 7 B	kr 1 748	kr 695	kr 1 329	kr -	kr 667	kr 1 284	kr 91	kr 4 506	kr 4 459
7	Buskhaugen 9 A	kr 1 259	kr 481	kr 919	kr -	kr 667	kr 869	kr 63	kr 3 328	kr 3 295
8	Buskhaugen 9 B	kr 1 259	kr 481	kr 919	kr -	kr 667	kr 868	kr 63	kr 3 328	kr 3 295
9	Buskhaugen 11	kr 1 715	kr 682	kr 1 304	kr -	kr 667	kr 1 260	kr 89	kr 4 434	kr 4 389
10	Buskhaugen 13	kr 1 715	kr 682	kr 1 304	kr -	kr 667	kr 1 260	kr 89	kr 4 434	kr 4 389
11	Buskhaugen 15	kr 1 715	kr 682	kr 1 304	kr -	kr 667	kr 1 260	kr 89	kr 4 434	kr 4 389
12	Buskhaugen 17 A	kr 1 259	kr 481	kr 919	kr -	kr 667	kr 869	kr 63	kr 3 328	kr 3 295
13	Buskhaugen 17 B	kr 1 259	kr 481	kr 919	kr -	kr 667	kr 869	kr 63	kr 3 328	kr 3 295
14	Buskhaugen 19	kr 1 797	kr 715	kr 1 366	kr -	kr 667	kr 1 323	kr 93	kr 4 613	kr 4 565
15	Buskhaugen 23	kr 1 797	kr 715	kr 1 366	kr -	kr 667	kr 1 323	kr 93	kr 4 613	kr 4 565
16	Buskhaugen 21	kr 1 797	kr 715	kr 1 366	kr -	kr 667	kr 1 323	kr 93	kr 4 613	kr 4 565
17	Buskhaugen 25	kr 1 797	kr 715	kr 1 366	kr -	kr 667	kr 1 323	kr 93	kr 4 613	kr 4 565
18	Buskhaugen 27	kr 1 797	kr 715	kr 1 366	kr -	kr 667	kr 1 323	kr 93	kr 4 613	kr 4 565
19	Buskhaugen 29	kr 1 797	kr 715	kr 1 366	kr -	kr 667	kr 1 323	kr 93	kr 4 613	kr 4 565
20	Buskhaugen 31	kr 1 654	kr 650	kr 1 242	kr -	kr 667	kr 1 200	kr 85	kr 4 296	kr 4 213
21	Buskhaugen 33	kr 1 654	kr 650	kr 1 242	kr -	kr 667	kr 1 200	kr 85	kr 4 296	kr 4 213
22	Buskhaugen 35	kr 2 287	kr 910	kr 1 738	kr 91	kr 667	kr 1 660	kr 119	kr 5 774	kr 5 714
23	Buskhaugen 37	kr 2 287	kr 910	kr 1 738	kr 91	kr 667	kr 1 660	kr 119	kr 5 774	kr 5 714
24	Buskhaugen 39	kr 2 287	kr 910	kr 1 738	kr 91	kr 667	kr 1 660	kr 119	kr 5 774	kr 5 714
25	Buskhaugen 43	kr 2 287	kr 910	kr 1 738	kr 91	kr 667	kr 1 660	kr 119	kr 5 774	kr 5 714
26	Buskhaugen 43	kr 2 287	kr 910	kr 1 738	kr 91	kr 667	kr 1 660	kr 119	kr 5 774	kr 5 714
27	Buskhaugen 45 A	kr 1 585	kr 630	kr 1 205	kr 91	kr 667	kr 1 164	kr 82	kr 4 240	kr 4 195
28	Buskhaugen 45 B	kr 2 712	kr 1 079	kr 2 061	kr 91	kr 667	kr 1 991	kr 141	kr 8 792	kr 8 630
29	Buskhaugen 47	kr 2 173	kr 864	kr 1 652	kr 91	kr 667	kr 1 596	kr 113	kr 5 524	kr 5 467
30	Buskhaugen 49	kr 2 173	kr 864	kr 1 652	kr 91	kr 667	kr 1 596	kr 113	kr 5 524	kr 5 467
31	Buskhaugen 53	kr 2 483	kr -	kr -	kr -	kr 667	kr -	kr -	kr 3 352	kr 3 352
31		**kr 58 620**	**kr 22 933**	**kr 42 697**	**kr 1 001**	**kr 21 297**	**kr 41 235**	**kr 2 915**	**147402**	**kr 145 918**

		Endring i felleskostnader								
Seksjon	Adresse	Driftskostnader brok	Nytte 1: Ytre vedlikehold 01.07.2026-01.07.2027	Nytte 4: Ekstra Ytre vedlikehold fra 01.04.2027	Nytte 2: Drift garasje	Kabel-TV /Internett	Avdrag	Renter	Sum endring fra juli	Sum endring fra april
1	Buskhaugen 1	kr 497	kr 708	kr 1 354	kr -	kr 98	kr 219	kr -161	kr 502	kr 455
2	Buskhaugen 1B	kr 488	kr 698	kr 1 329	kr -	kr 98	kr 215	kr -159	kr 494	kr 448
3	Buskhaugen 3	kr 693	kr 988	kr 1 887	kr -	kr 98	kr 306	kr -225	kr 661	kr 595
4	Buskhaugen 5	kr 693	kr 988	kr 1 887	kr -	kr 98	kr 306	kr -225	kr 661	kr 595
5	Buskhaugen 7 A	kr 497	kr 708	kr 1 354	kr -	kr 98	kr 219	kr -161	kr 502	kr 455
6	Buskhaugen 7 B	kr 488	kr 695	kr 1 329	kr -	kr 98	kr 215	kr -159	kr 494	kr 448
7	Buskhaugen 9 A	kr 337	kr 481	kr 919	kr -	kr 98	kr 149	kr -109	kr 372	kr 340
8	Buskhaugen 9 B	kr 337	kr 481	kr 919	kr -	kr 98	kr 149	kr -109	kr 372	kr 340
9	Buskhaugen 11	kr 479	kr 682	kr 1 304	kr -	kr 98	kr 211	kr -155	kr 487	kr 442
10	Buskhaugen 13	kr 479	kr 682	kr 1 304	kr -	kr 98	kr 211	kr -155	kr 487	kr 442
11	Buskhaugen 15	kr 479	kr 682	kr 1 304	kr -	kr 98	kr 211	kr -155	kr 487	kr 442
12	Buskhaugen 17 A	kr 337	kr 481	kr 919	kr -	kr 98	kr 149	kr -109	kr 372	kr 340
13	Buskhaugen 17 B	kr 337	kr 481	kr 919	kr -	kr 98	kr 149	kr -109	kr 372	kr 340
14	Buskhaugen 19	kr 502	kr 715	kr 1 366	kr -	kr 98	kr 221	kr -163	kr 505	kr 458
15	Buskhaugen 21	kr 502	kr 715	kr 1 366	kr -	kr 98	kr 221	kr -163	kr 505	kr 458
16	Buskhaugen 23	kr 502	kr 715	kr 1 366	kr -	kr 98	kr 221	kr -163	kr 505	kr 458
17	Buskhaugen 25	kr 502	kr 715	kr 1 366	kr -	kr 98	kr 221	kr -163	kr 505	kr 458
18	Buskhaugen 27	kr 502	kr 715	kr 1 366	kr -	kr 98	kr 221	kr -163	kr 505	kr 458
19	Buskhaugen 29	kr 503	kr 715	kr 1 366	kr -	kr 98	kr 221	kr -163	kr 505	kr 458
20	Buskhaugen 31	kr 456	kr 650	kr 1 242	kr -	kr 98	kr 201	kr -148	kr 468	kr 425
21	Buskhaugen 33	kr 456	kr 650	kr 1 242	kr -	kr 98	kr 201	kr -148	kr 468	kr 425
22	Buskhaugen 35	kr 638	kr 910	kr 1 738	kr -	kr 98	kr 282	kr -207	kr 617	kr 556
23	Buskhaugen 37	kr 638	kr 910	kr 1 738	kr -	kr 98	kr 282	kr -207	kr 617	kr 556
24	Buskhaugen 39	kr 638	kr 910	kr 1 738	kr -	kr 98	kr 282	kr -207	kr 617	kr 556
25	Buskhaugen 43	kr 638	kr 910	kr 1 738	kr -	kr 98	kr 282	kr -207	kr 617	kr 556
26	Buskhaugen 43	kr 638	kr 910	kr 1 738	kr -	kr 98	kr 282	kr -207	kr 617	kr 556
27	Buskhaugen 45 A	kr 442	kr 630	kr 1 205	kr -	kr 98	kr 195	kr 143	kr 457	kr 415
28	Buskhaugen 45 B	kr 757	kr 1 079	kr 2 061	kr -	kr 98	kr 334	kr -245	kr 713	kr 641
29	Buskhaugen 47	kr 606	kr 864	kr 1 652	kr -	kr 98	kr 268	kr -197	kr 591	kr 533
30	Buskhaugen 49	kr 606	kr 864	kr 1 652	kr -	kr 98	kr 268	kr -197	kr 591	kr 533
31	Buskhaugen 53	kr 693	kr -	kr -	kr -	kr 98	kr -	kr -	kr 791	kr 791

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
BOLIGSAMEIET BUCKHAUGEN

Tid: 10. Mars 2026 - Kl. 19:00
Sted: Freidighuset, Moholt

Styret innkaller med dette til ordinært Årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering
- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsregnskap for 2025
a) Godkjenning av regnskap
b) Gjennomgang av revisors beretning
c) Info fra styret (se vedlegg 1 for skriv fra styret)
d) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2026

3) Budsjettforslag for 2026
Vedlagt følger budsjettforslag for 2026. Postene er indeksregulert og justert. Det foreslås en økning på mellom kr. 427 og 774 pr mnd pr seksjon avhengig av eierbrøk. Endringen i felleskostnader vil gjelde fra 01.07.2026.

4) Vedlikeholds avsetning – Krever 2/3 flertall
Sameiets lån avsluttes 31.03.27, styret foreslår at det legges inn «ekstra sparing» med tilsvarende beløp som erstatter renter og avdrag for å spare til fremtidig vedlikehold, bytte av vinduer.

5) Vinduskomiteen orienterer – Til orientering
Vinduskomiteen informerer om jobben de har gjort knytta til skifting av vinduer samt tidsplan for framdrift.

6) Orienteringssak om forslag til Vedtektsendring – saken fremmes på årsmøte i 2027
Det foreslås å ta inn to nye punkter i vedtektene med følgende ny ordlyd. Dette medfører samtidig en endring fra dagens praksis med egenandelen. Det skal ikke fattes vedtak på årets årsmøte, men saken diskuteres.
(Markert med blå tekst i vedlagte vedtekter.)

7 FORSIKRING
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen.

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

8 BRANNSIKKERHET
Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier.
Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.

7) Hvordan motivere for styrearbeid i sameiet – Orienteringssak
Lena Øystrøm orienterer.

8) Valg – det skal velges

Styreleder for 1 år	På valg Ida Kvissel
Styremedlem for 2 år	på valg Jan A Aukan

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 27.02.2026
BOLIGSAMEIET BUCKHAUGEN
for styret

Bonitas Eiendomsforvaltning AS – *autorisert regnskapsførerselskap* | T: 73531800 | Kjøpmannsgata 52, Trondheim | Foretaksregisteret NO 987 579 773 MVA | www.bonitas.no



Foto: Roger Midtstraum.

Sittende styre:

Arild Bakken (valgt for to år)

Jan Aukan, styremedlem (valgt for ett år)

Ida Kvissel, styreleder (valgt for ett år)

Valgkomite:

Lena Øystrøm (23)

Trond Erling Lieng (41)

Styret har hatt møter hver måned, men unntak juli. Møtene er avholdt enten fysisk eller digitalt.

Før jul-25 fikk beboerne mail om hva vi har jobbet med den siste tiden og jeg beklager at det blir gjentakelser her.

Tradisjonen tro hadde vi dugnad i mai. Mye godt arbeid ble gjort og det gjelder i årene fremover å holde tradisjonen i hevd for å opprettholde standarden på uteareal. I fjor ble støyskjermen mot Brøsetvegen malt. Det hever inntrykket. I løpet av høsten kom stormen Amy. Den gjorde heldigvis ikke skade hos oss, men det er mer avbrekk fra trær som vi må ta til våren.

I fjor hadde vi bare kontainer for hageavfall og ikke for restavfall.

Årsmøte i fjor besluttet at vi 2. hvert år, også har kontainer for restavfall (altså i -26)

Arbeidet med tekking av verandaer på de brune husene ble sluttført ila vår/høst - 25. Det ble også oppdaget store råteskade på carport/bod ved nr 11/13 som ble utbedret, noe som medførte kostnader utover det vi hadde anbud på.

Mht brøyt&klipp har vi forlenget avtalen med Sagøy for tre år. Avtalen ligger i dokumenter. Vi hadde en liten diskusjon på fjorårets årsmøte om vi skulle finne et nytt firma som kunne ta det, men kom fram til at Sagøy fungerer bra og er forholdsvis rimelig. Dette fordeles som felleskostnad, med unntak av nr 53 som kun er med på brøyting. De ønsker ikke at fellesarealet klippes, og kan, ettersom de ikke er en del av sameiet, nekte dette. Styret valgte å ikke opprette en egen juridisk enhet som omhandler uteareal Buckhaugen hvor de i så fall hadde vært pliktige medlemmer.

Saken som har tatt mest tid er forsikringasavtalen. Vi innhentet tilbud fra to selskap og styret landet til slutt på å videreføre avtale med Gjensidige. Premien har derimot økt betydelig ettersom det i prosessen kom frem at vi har vært underforsikret - dvs den reelle bygningsmassen er større enn det vi hadde i den gamle avtalen.

I høst ble det oppdaget rotter nært oss. Etter to observasjoner på kort tid inngikk vi en to-årig avtale med skadedyrfirmaet Pelias. De følger opp åtestasjonene som er satt ut og leverer jevnlige rapporter. En beboer har også fått hjelp av samme firma etter å ha hatt mus på loft.

Komiteen som har sett på utskifting av viduer/verandadører legger fram hva de har jobbet med på årsmøtet. Komiteen er Aina Karsteinsen, Trond Malmo, Gjermund Sund og Ole Marius Frantzen (Frantzen kom inn da Eiken flyttet)

Etter framlegging på årsmøtet tar vi spørsmål og diskusjon om dette.

I løpet av året har det ikke vært store uforutsette hendelser som har endt i forsikringssaker.

Det var ingen innmeldte saker til årsmøtet via mail.

Pr tlf ble det varslet at grunnen ved nr 45 siger. Dette bør nytt styre ta tak i til våren.

På to-do lista for neste år:

-Utbedring av gjerdestolper i eplehagen

-følge opp rapporten for lekeområdet. Det gjenstår å sikre inngangen til sklia, samt kappe stål som stikker litt ut

-sanden under huskestativ må luftes (dugnadsjobb)

-tetting av glippe i garasjeporten - der kan mus og rotter komme gjennom

-ny rist i sluk i garasjekjelleren - for å hindre inngang rotter

-endring i grunnforhold ved 45 A må sjekkes når tælen går

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
BOLIGSAMEIET BUCKHAUGEN

Tid: 10. Mars 2026 - Kl. 19:00
Sted: Freidighuset, Moholt

Til stede fra styret: Ida Kvissel, Jan Asbjørn Aukan og Arild Bakken

I tillegg møtte representant May-Britt Måsøval Knutsen fra Bonitas Eiendomsforvaltning for gjennomgang av regnskap.

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: Ida Kvissel

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 16
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 17

Til sekretær ble valgt: May-Britt Måsøval Knutsen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Jan Asbjørn Aukan

Det var ingen bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Årsregnskap for 2025

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Regnskapet ble enstemmig vedtatt.

b) Gjennomgang av revisors beretning.

Vedtak: Revisjonsberetningen ble muntlig referert. Den inneholder ingen bemerkninger. Den sendes ut sammen med referatet.

c) Info fra styret. Denne var vedlagt innkallingen og ble gjennomgått av styreleder.

Vedtak: Denne ble tatt til orientering.

d) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2026
Det ble foreslått prisøkning årlig på 3%.

Vedtak: kr 62.000 + arb.giver.avg i styrehonorar for 2026.

Document ID 09222115557572353235 Signert IK, JAA

Sak 3 og 4 ble byttet om i saksgangen slik at det ble stemt over vedlikeholdsavsetning før man stemte over budsjett inkl vedlikeholdsavsetning.

3) Budsjettforslag for 2026
Vedlagt innkallingen fulgte budsjettforslag for 2026. Postene er indeksregulert og justert. Det er lagt inn økning i premien på forsikring og vedlikeholdsavsetning etter at renter og avdrag avsluttes våren 2027. Økning i felleskostnader gjelder fra 01.07.2026 og forutsettes å opprettholdes fram til neste justering 01.07.2027.

Vedtak: For: 16 Mot: 1

4) Vedlikeholds avsetning – Krever 2/3 flertall
Sameiets lån avsluttes 31.03.27, styret foreslår at det legges inn «ekstra sparing» med tilsvarende beløp som erstatter renter og avdrag for å spare til fremtidig vedlikehold, herunder bytte av vinduer.

Vedtak: For 12. Mot: 3. Blank: 2. Vedlikeholdsavsetning ble vedtatt.

5) Vinduskomiteen orienterer – orienteringssak
Vinduskomiteen informerte om jobben de har gjort knytta til skifting av vinduer samt tidsplan for framdrift.

Vedtak: Komitèens orientering sendes ut med referatet.

6) Orienteringssak om forslag til Vedtektsendring – saken fremmes på årsmøte i 2027
Det foreslås å ta inn to nye punkter i vedtektene med følgende ny ordlyd. Dette medfører samtidig en endring fra dagens praksis med egenandelen. Det skal ikke fattes vedtak på årets årsmøte, men saken diskuteres.
(Markert med blå tekst i vedtektene som fulgte innkallingen.)

7 FORSIKRING
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

8 BRANNSIKKERHET
Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier.
Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.

Document ID 09222115557572353235 Signert IK, JAA

Vedtak: saken tas til orientering i år. Det ble kommentert om siste setning i pkt 8 trenger å være med i neste års innstilling.

7) Hvordan motivere for styrearbeid i sameiet – Orienteringssak

Valgkomitèen har kommet med sin innstilling og styreleder orientere om at komitèen har fått flere avslag og også har vært i kontakt med advokat vedr styrelederververvet. Flere ba om ordet og det ble ytret ønske om at styreverv fortsatt fordeles blant eierne.

Det ble oppfordret til å si ja til å ta på seg oppgaver dersom man ikke kan sitte i styret Vinduskomiteèen er et eksempel på dette. Tidligere var det også utnevnt ansvarlige for trampoline, dugnad med mer. Det ble spurt om dette kan innføres igjen for å avlaste styret.

8) Valg – det skal velges

Styreleder for 1 år	På valg Ida Kvissel
Styremedlem for 2 år	på valg Jan A Aukan

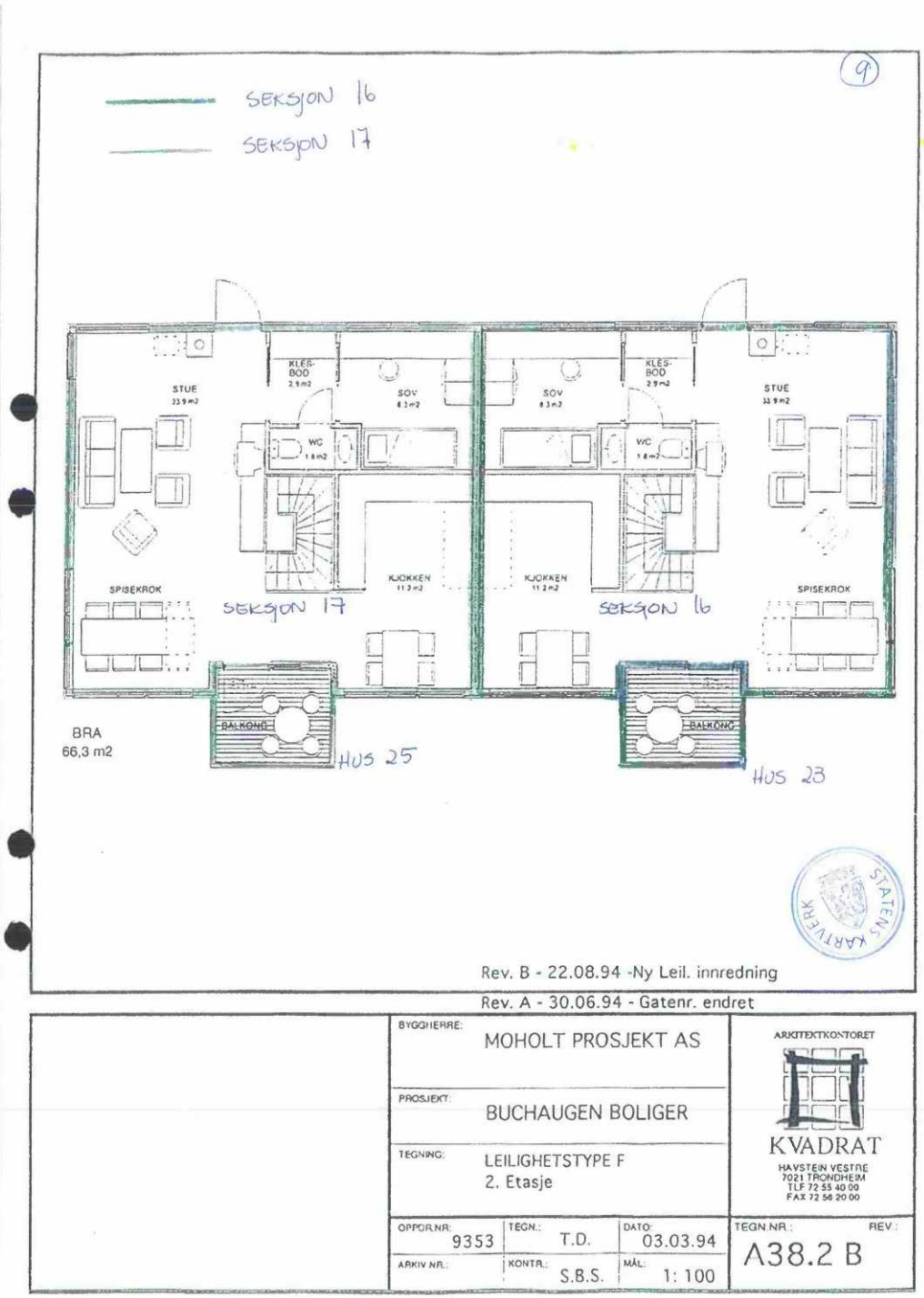
Etter valget består styret av:

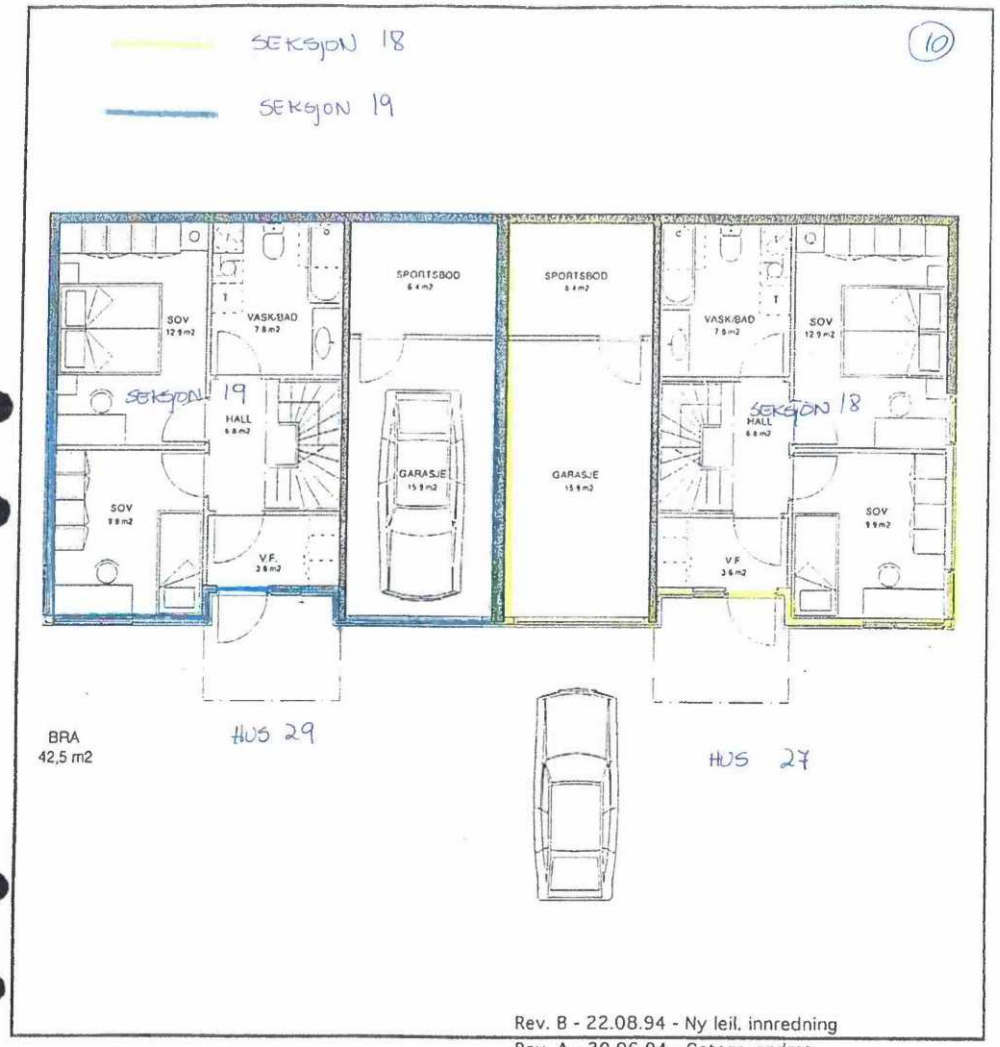
Styrets leder for 1 år:	Paal Kjartan Sørensen	(17B)
Styremedlem for 1 år	Arild Bakken (ikke på valg i år)	(15)
Styremedlem for 2 år:	Trond Malmo	(11)
Valgkomitè for 1 år:	Ida Kvissel (45B) og Anne Lise Skaare-Botner (51)	

Møtet ble hevet kl. 21.00

Ida Kvissel **Jan A Aukan**

Protokollen er signert digitalt





TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **01.04.2026**

ORDRENR: 9098126

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**51**	**Bnr:**	**183**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**18**
Adresse:	Buckhaugen 27, 7046 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1547,00,- i april 2025

BELØP (norske kroner): 1547,00,- i mai 2025

BELØP (norske kroner): 1627,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 1518,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 1518,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 1597,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 1518,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 1518,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 1597,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 609,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 609,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 3690,00,- i mars 2026

SUM (norske kroner): 18895,00

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

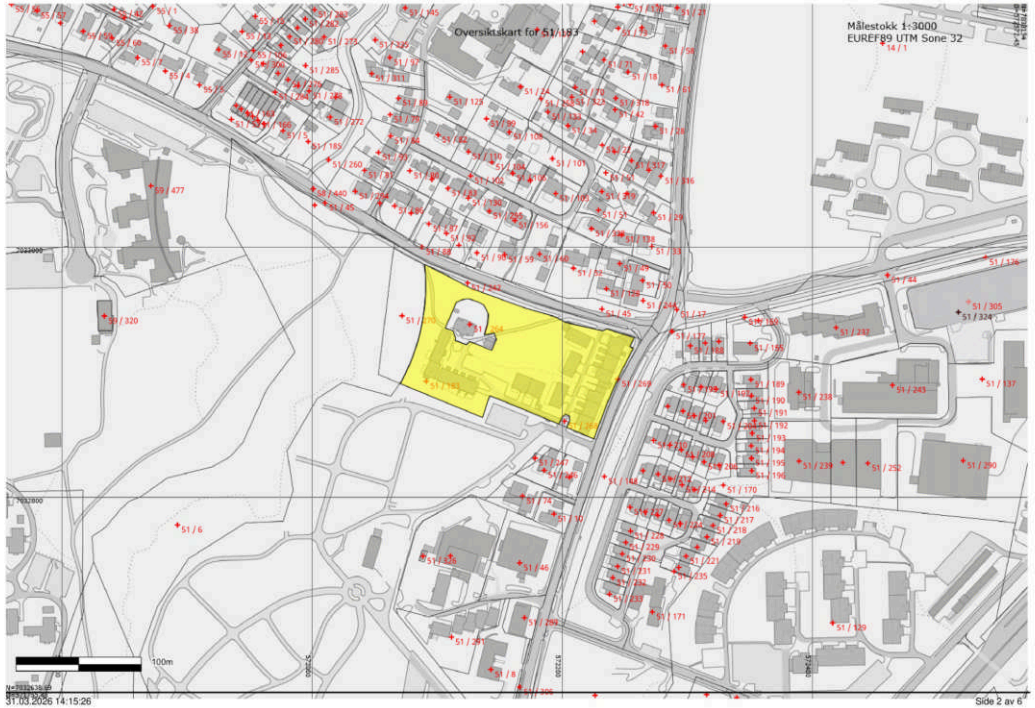
Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 183	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Buckhaugen 27 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

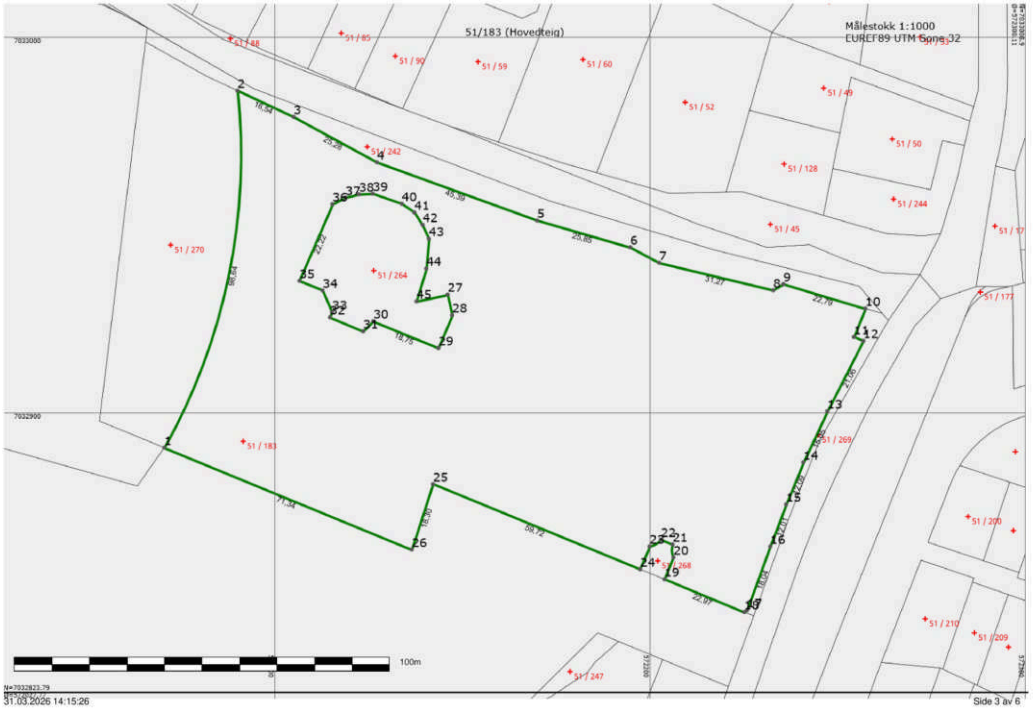
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 51/183
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
31.03.2026 14:15:26
Side 2 av 6

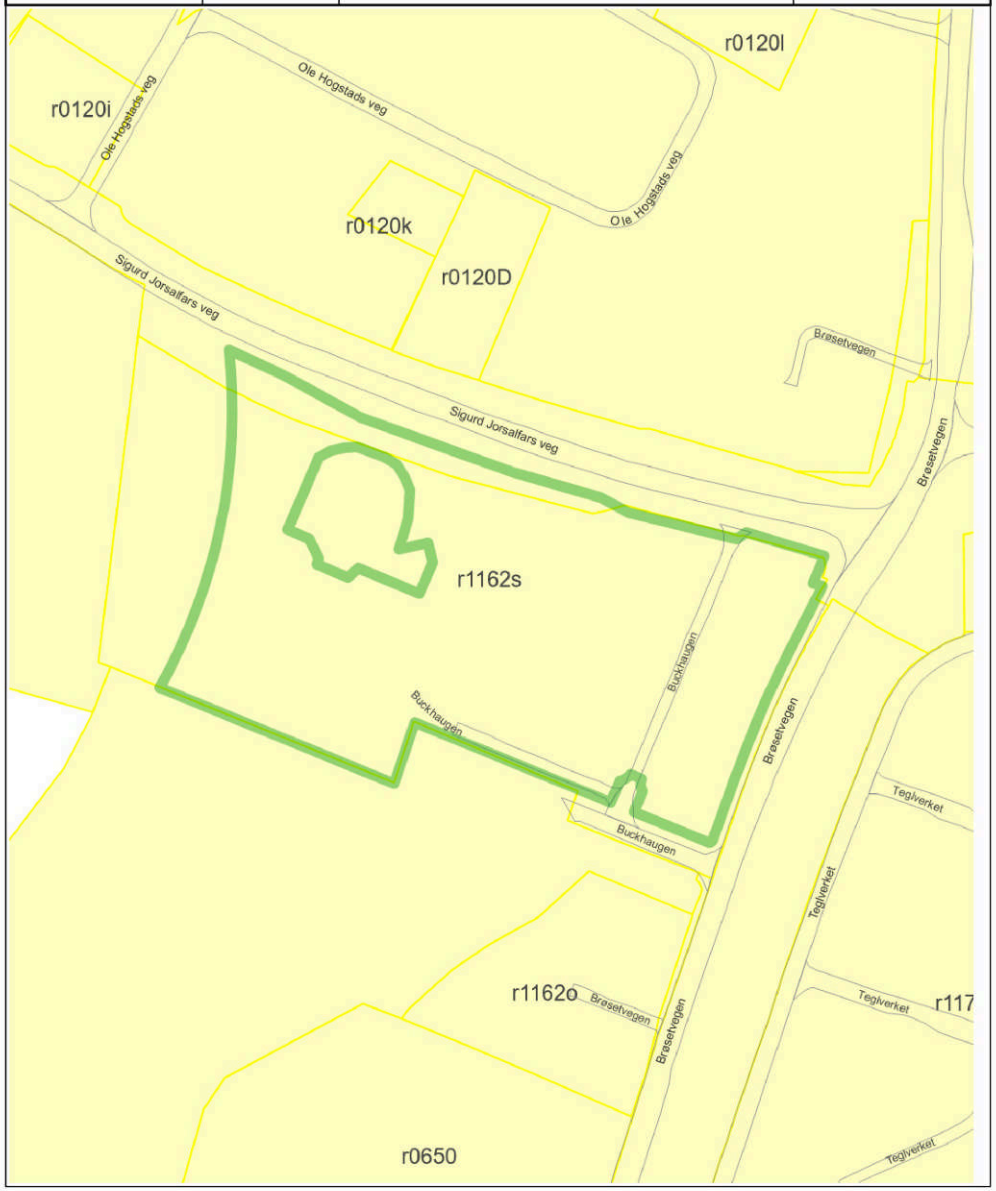

51/183 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
31.03.2026 14:15:26
Side 3 av 6

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 183	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Buckhaugen 27 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

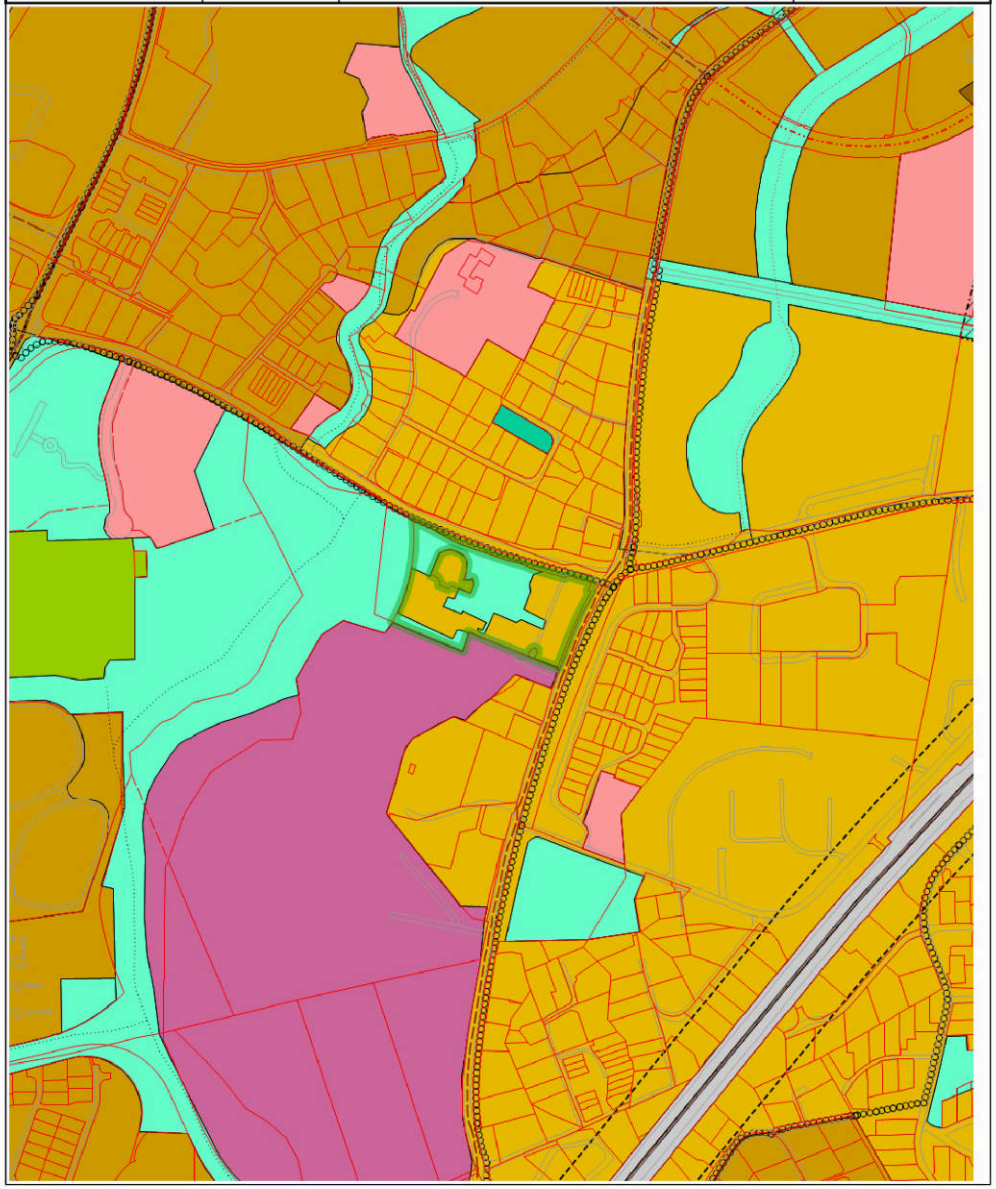
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 183	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Buckhaugen 27 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 183	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Buckhaugen 27 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

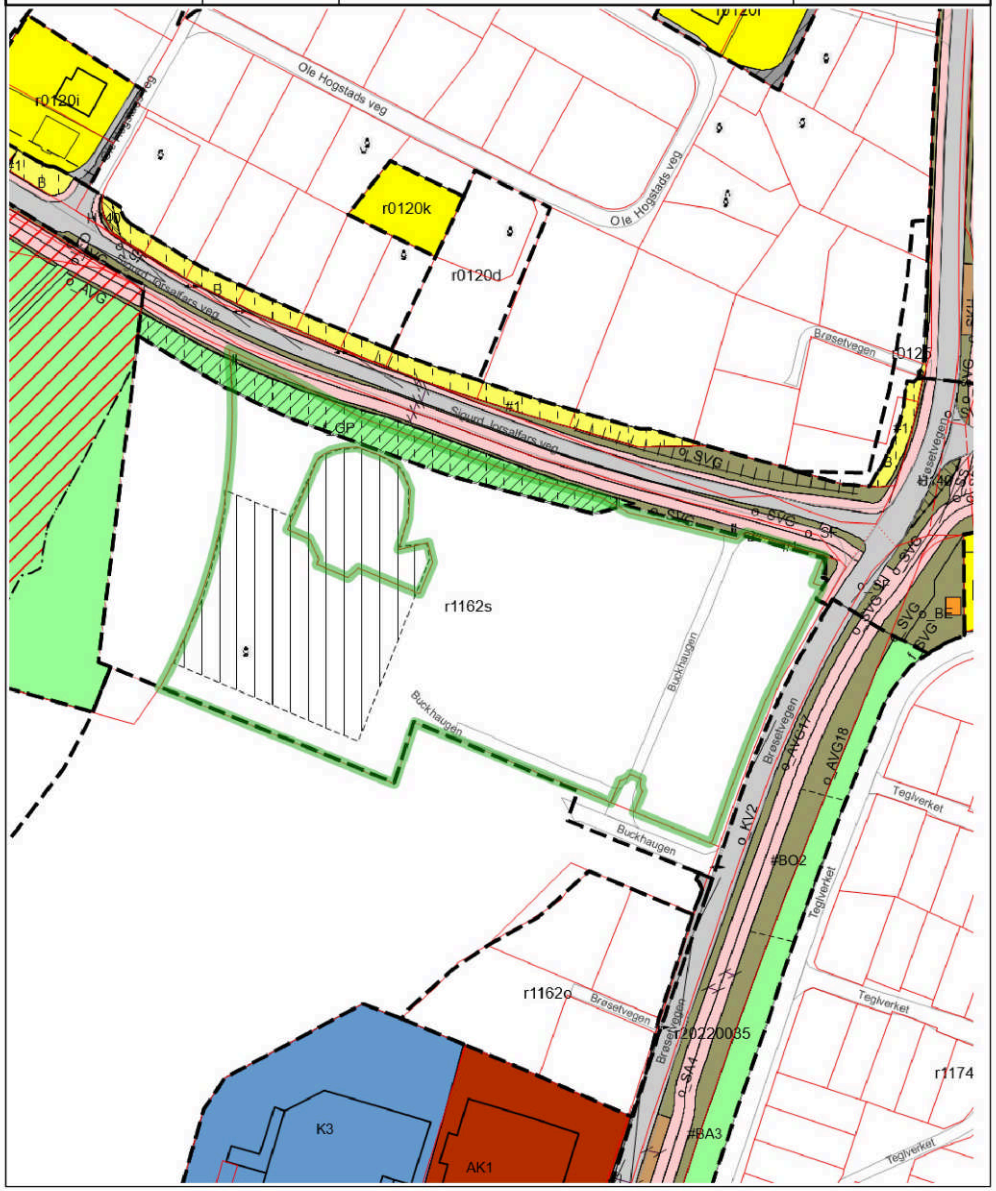
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- B: Høy antikvarisk verdi
- InfoAksomhet
- Bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Kanal og grøft
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- C: Antikvarisk verdi
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer med bokstav

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 183	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Buckhaugen 27 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bolig
- Kontor
- Allmennyttig formål - kirke
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring naturmiljø
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Turveg
- Friområde
- Park

R 1162 S, b.r. 09.06.94.

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR BUCH-HAUGEN, GNR 51, BNR 183

Plandato	01.11.93
Dato for siste revisjon av plankartet	18.05.94
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	27.05.94
Stadfestingssdato, plan med bestemmelser	.....

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med bebyggelses-plansgrense.

Området omfatter følgende reguleringsformål:

1. Byggeområder
   - Boliger

2. Offentlige trafikkområder
   - Støyskjermer
   - Kjøreveg
   - Gangveg

3. Offentlig friområde

4. Spesialområder
   - Bevaringsområde
   - Frisiktsone ved veg

5. Fellesområder
   - Felles lekeområde, park og hage
   - Felles avkjørsel og parkeringsplass
   - Felles gårdsplass og annet fellesareal

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger. Område B2

1.1.1 Boligene skal plasseres som vist på plankartet.
Tillatt etasjetall er 2. Dog kan kjeller tillates på boligrekken mot Brøsetvegen, dersom golvcote 1.etg, vist på plankartet beholdes.
Etasjehøyden skal ikke overstige 2,8 m brutto og tillatt takvinkel skal ikke være over 10 grader. Takform skal være valmtak som vist på plankartet.
Bygningene skal ha liggende trepanel og pusset grunnmuroverflate.

1.1.2 Utkjøring fra B2 til Sigurd Jorsalfars veg skal være stengt for andre en renovasjons- og vedlikeholdskjøretøyer.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Støyskjermingstiltak mot Brøsetvegen må tilfredsstille de krav som stilles i Miljøverndepartementets retningslinjer T8/79 og T1/86.

2.2 Støyskjerm skal utføres med liggende trepanel som i bygningene. Fargebruk skal være som bygningene. Utstrekning som vist på plankartet.

3. SPESIALOMRÅDER

3.1 Verneverdig bebyggelse. OMRÅDE B 1

3.1.1 Eksisterende bygninger som skal bevares er på plankartet merket med kraftig omriss. Bygningene skal benyttes som boliger med tilhørende anlegg.

3.1.2 Boligene skal plasseres som vist på plankartet. Tillatt etg. tall er 3. Dog tillates det bygget parkeringskjeller under bygningen mot sør. Vestfløyen skal tilpasses eksisterende kårhus i bredde, høyde og takvinkel. Fasaden må gi et klart uttrykk av skille mellom eksisterende og ny bebyggelse.
Bygningene skal ha saltak og stående trepanel som ytterkledning. Takoppløft utover det som er vist på plankartet tillates ikke.

Lekeareal mellom felles gårdsplass og hage skal opparbeides samtidig med boligene.

Beplantning og eksisterende trevegetasjon skal bevares.

3.1.3 Eksisterende, bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade skal gjennoppbygges på samme sted med tilsvarende eksteriør som tidligere.

3.1.4 Gårdsanleggets driftsbygning tillates revet.

3.1.5 Det tillates ikke bygd garasjer på felles p-plass FP1.

3.1.6 Nye vinduer i eksisterende bebyggelse skal være lik de opprinnelige m.h.t. oppdeling, post- og sprosseprofiler, samt foring og belistning både inne og ute. Likeledes skal åpningsfelt, slagretning og plassering i veggkonstruksjonen samsvare med det opprinnelige.

Ny bebyggelse skal ha vindus-, dør-, og portutforming som bidrar til en harmonisk arkitektonisk helhet innenfor området.

3.1.7 Store trær innenfor spesialområdet skal bevares og tillates bare felt etter nærmere vurdering i Bygningsrådet i samråd med sakkyndig på skjøtsel av trær.

Hageanlegget nord for hovedbygningen, inkl. gjerde skal holdes i hevd. Felles hage som vist på plankartet skal gjerdes inn med gjerde av samme type som ved hovedhuset.

3.1.8 Alle bygningsarbeider nevnt i plan- og bygningslovens § 93 skal for spesialområdet forelegges Byantikvaren før byggetillatelse blir gitt.

3.19 Utforming av skjermingstiltak mellom kirkegården og område B1 skal skje i samråd med Kirkevergen.

3.2 Frisiktsoner ved veg.

3.2.1 Frisiktsoner er vist på plankartet.

3.2.2 Alt som hindrer oversikten innen frisiktsonen fjernes, og terrenget skal om nødvendig nedplaneres slik at dette, inkl. event. beplantinger, ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebanen.

4. FELLESOMRÅDER

4.1 Felles lek, park og hage.

4.1.1. Felles leke-, park- og hageanlegg skal være felles for boligene innenfor spesialområde B1 og boligområde B2.

4.2.1 Felles avkjørsel FA1 skal være felles for spesialområdene B1 og boligområde B2.

4.3 Felles parkeringsplass

4.3.1 Felles parkeringsplass FP1 skal være felles for boligene innenfor spesialområde B1.

5. GENERELLE BESTEMMELSER

5.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan-og bygningsloven og bygningsvedtektene.

5.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatsrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20210019
Arkivsak: 2023/11742 og 2025/5847

Detaljregulering av Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen - Brøsetvegen

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.08.2023
Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023
Dato for endring av reguleringsplan : 16.05.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart merket Norconsult, datert 01.07.2022, sist revidert 04.07.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en høystandard hovedrute for gående og syklende på en strekning langs Sigurd Jorsalfars veg fra Lillebergvegen til Brøsetvegen.

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

- Boligbebyggelse (1110) (B)
- Undervisning (1162) (BU)
- Idrettsanlegg (1400) (BIA)
- Energianlegg (1510) (BE)
- Fjernvarmeanlegg (1520) (BFA)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160) (BOP)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)

- Kjøreveg (2011) (SKV)
- Fortau (2012) (SF)
- Sykkelanlegg (2017) (SS)
- Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018) (SVT)
- Annen veggrunn, grøntareal (2019) (SVG)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

Postadresse: ORGNAVN Byplankontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 7
Telefon: 72 54 25 00
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

46822/2025

- Turveg (3031) (GT)
- Friområde (3040) (GF)
- Park (3050) (GP)

Hensynssoner (PBL § 12-6)
- Frisikt (H140)
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
- Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor regulerte bestemmelsesområder er det angitt vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Bestemmelsesområder
- # 1: Midlertidig bygge- og anleggsområde
- # 2: Utforming (1) – oppfylling av skråning

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlig formål
Felt merket med "o_" i plankartet skal være offentlig

§ 3.2 Teknisk plan
Teknisk plan for alle offentlige samferdselsanlegg og sideareal som inngår i planen skal være godkjent av Trondheim kommune før anleggsstart.

§ 3.3 Rotvennlig forsterkningslag
Der det skal være trær, skal det etableres rotvennlig forsterkningslag.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Energianlegg (BE)
Det tillates å oppføre energianlegg innenfor området etter plan godkjent av Trondheim kommune og netteier.

§ 4.2 Fjernvarmeanlegg (BFA)
Det tillates å oppføre fjernvarmeanlegg innenfor området etter plan godkjent av Trondheim kommune.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
Det tillates etablert belysning, og nedgravd teknisk infrastruktur innenfor arealet.

Eventuelle avvik fra skråningsutslag på +/- 0,5 meter tillates.

Arealene skal tilsås-/plantes etter ferdigstillelse av veganlegget.

Det tillates oppført støyreduserende tiltak. Kommunen må godkjenne utforming, høyde og materialbruk før tiltak oppføres.

Innenfor o_SVG skal det etableres permeable løsninger for overvannshåndtering.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turveg (GT)
Turveg skal utformes som anvist i plankartet, med minimumsbredde på 2,5 meter. Det tillates ikke asfaltering av turvegene.

§ 6.2 Friområde (o_GF)
Friområdet skal benyttes til lek og rekreasjon. Det tillates kun bebyggelse som har en naturlig tilknytning til dette formålet.

Det tillates terrengoppfylling på 2-4 meter i Bekkvolldalen.

§ 6.3 Park (f_GP)
Det tillates kun bebyggelse som har en naturlig tilknytning til formålet.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)
I frisiktsone tillates ikke sikthindrende elementer høyere enn 50 cm over kjørebanen. Disse skal utformes iht. Statens vegvesens vegnormaler.

§ 7.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
Det tillates ikke bebyggelse for opphold innenfor sonen. Netteier skal kontaktes vedrørende utforming av tiltak som berører sonen.

§ 7.3 Bevaring naturmiljø (H560)
Hensynssonen omfatter trær som skal bevares og sikres under anleggsperioden og ved ferdigstillelse av tiltak. Det er ikke tillatt med tiltak som kan skade levedyktigheten til trærne som skal bevares. Det må ikke kjøres, parkeres eller lagres materialer eller masser over trærnes rotsone.

Det tillates felling av trær dersom trærne er til hinder for gjennomføring av planen. Felling skal skje etter en faglig vurdering og i samråd med grøntforvalter i kommunen. Trær som må felles skal erstattes på egnet sted innenfor hensynssonen.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 8.1 Midlertidig anleggsområde (#1)

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundamenter / kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen. Områdene skal istandsettes i henhold til godkjent teknisk plan.

Området skal ha tilrettelagt sti for å ivareta framkommelighet for myke trafikanter i anleggsfasen.

Innenfor området tillates varige terrengendringer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket.

§ 8.2 Utforming – oppfylling (#2)

Innenfor #2 tillates tiltak for overvannshåndtering.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før anleggsstart. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 tabell 6 og T-1442 tabell 4, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Planen må vise at trær som skal bevares er sikret beskyttelse, både av krone, stamme og rotsonen. Den må i tillegg vise at det ikke skal kjøres, parkeres eller lagres materialer eller masser i sikringssonen.

§ 9.2 Omlegging av ledninger

Før anleggsstart skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

§ 9.3 Vann- og avløpsplan (VA plan)

Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak eller senest før anleggsstart.

§ 9.4 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før anleggsstart. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 9.5 Forurenset grunn

Før anleggsstart må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 9.6 Arkeologiske forhold/ Kulturminner

Dersom det gjøres funn av historiske spor i grunnen i form av mulig automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stoppes og fylkeskommunen kontaktes.

§ 9.7 Fremmede arter

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet. Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse.

§ 9.8 Belysningsplan

Det skal foreligge en belysningsplan for alle de offentlige trafikkområdene før anleggsstart. Belysningsplanen skal være i tråd med Trondheim kommune sin belysningsnorm.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 10.1 Ferdigstillelse av berørte arealer

Alle formål som berøres av anleggsarbeidet skal tilbakeføres og revegeteres.
Sidearealer som blir berørt skal settes i stand senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg.

Signatur

Planident: r20210010
Arkivsak: 2023/8633

Detaljregulering av Brøsetekra 1, 3 og 9, detaljregulering (20/196)

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.08.2025
Dato for godkjenning av Bystyret: 28.08.2025

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, datert 17.02.2022, senest endret 14.11.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Hensikten med planen er å regulere Brøsetekra 1, 3 og 9 til boligformål med tilhørende anlegg og adkomster. Eksisterende bebyggelse på eiendommene rives. Kjøreadkomst fra Brøsetekra legges via felles kjøreadkomst til næringsområdet.

Området reguleres til:
BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119)
- Forretning/kontor/industri (1811)
- Kontor/industri (1830)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

GRØNNSTRUKTUR
- Friområde (3040)
- Park (3050)

HENSYNSSONER
- Frisikt (H140)

BESTEMMELSESOMRÅDER

Postadresse:
ORGNAVN
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde #1
Bestemmelsesområde for åpning mellom bygg #2
Bestemmelsesområde for uteoppholdsareal, sykkelveg og fortau #3
Bestemmelsesområde for midlertidig renovasjonsareal #4

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Støy
Lydnivå på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille støygrenser gitt i grenseverdiene i tabell 2 av Klima- og miljødepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

3.2 Utomhusplan
Med søknad om tiltak innen områdene for bebyggelse og anlegg skal det følge detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, opparbeidelse og møblering av fellesareal med leke- og oppholdsplass, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, interne tilkomst- og gangveger i tillegg til stigningsforhold for disse utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, oppstillingsplasser for bil og sykkel, gjesteparkering, HC-parkering, avfallshåndtering (nedkast til avfallsug og ved behov midlertidig løsning), lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, løsninger for lokal håndtering av overvann og snøopplag samt hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Planen skal vise fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

3.3 Fjernvarme
Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

3.4 Energianlegg
Nettstasjon tillates oppført innenfor planområdet. Plassering skal skje i henhold til «Generelle krav til plassering av nye nettstasjoner i Tensio TS sitt konsesjonsområde.»

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse
Innenfor felt BB1 skal det være blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Under grunnen tillates etablert parkeringskjeller med nedkjøringsrampe.

Det tillates ikke bebyggelse innenfor felt BB2.

4.1.1 Utforming og plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Markterrasser, balkonger og karnapper kan krages ut inntil 2,8 meter utenfor byggegrensene innenfor areal avsatt til boligbebyggelse. Sykkelskur med maksimal byggehøyde 2,5 meter kan plasseres utenfor byggegrenser så lenge det skjer innenfor areal avsatt til boligbebyggelse. Nevnte utvidelser tillates ikke langs Brøsetekra mot o_SKV.

Ramper for adkomst til inngangsparti tillates etablert utenfor viste byggegrenser innenfor areal avsatt til boligbebyggelse.

Byggehøyder skal ikke overstige koter vist i plankartet. For Bygg H tillates at inntil 60 % av bygget kan ha maksimum byggehøyde kote 116,3.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maksimum høyde på 1,5 meter over viste kotehøyde, et areal på maksimum 10 % av takflaten og skal plasseres minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Bygg G og H skal ha flate tak. Bygg E og F skal ha flatt tak eller saltak. Resten av bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel minimum 17 grader og maksimum 30 grader. Bebyggelsens fasade langs Brøsetekra, mot o_SKV, skal ha maksimum gesimshøyde kote 112,5.

På inntil 35 % av fasaden mot Brøsetekra, mot o_SKV1, tillates takoppbygg med gesimshøyde inntil 1,0 meter under maksimal kotehøyde angitt på plankart.

Det tillates takterrasser der rekkverk er trukket inn 1 meter fra fasadelivet. Rekkverk kan ha høyde inntil 1,5 meter over gesims.

Det tillates ikke etablert svalganger i fasader mot Brøsetekra o_SKV1, Teglverket eller mot f_SKV1.

I Bygg A og/eller Bygg B skal det mellom Brøsetekra o_SKV1 og uterom sør for nevnte bebyggelse etableres en gjennomgående åpning i bygningsrekken med minimum 4,0 meter bredde på bakkeplan. Åpningen skal være tilgjengelig for rullestolbrukere. Åpningen tillates ikke overbygd.

Bebyggelsen skal ha variasjon i farge og materialbruk. Det skal benyttes varme farger eller naturlige trefarger som hensyntar omkringliggende bygningsmiljø. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer med hverandre. Fasadene skal ha tegl eller puss som hovedmateriale.

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

Etablering av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær er ikke tillatt nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

4.1.2 Utnytting

Maksimal grad av utnytting innen BB1 skal ikke overstige 15.500 m² BRA. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Nettstasjoner og overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.

Innenfor området BB1 skal det etableres minimum 110 boenheter. Ved trinnvis utbygging skal det sammen med byggesøknaden følge oversikt over forventet videre utnyttelse.

Bebyggelsen skal ha variert boligsammensetning. Maksimum 35 % av leilighetene skal være mindre enn 45 m² BRA og minimum 40 % av boenhetene skal være større enn 50 m² BRA. Minimum 10 % skal være fireroms eller større. Det tillates maksimum 10 % ettromsleiligheter.

4.1.3 Støytiltak boliger

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

Det tillates etablering av boliger i nedre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå Lden ≤ 55 dB der soverom kan plasseres, og tilgang til egnet uteplass med lydnivå Lden ≤ 55 dB.

Det tillates etablering av boliger i øvre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå Lden ≤ 55 dB der minst ett soverom skal plasseres, og tilgang til egnet uteplass med støynivå Lden ≤ 55 dB.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge dokumentasjon på at kravene til støy er oppfylt.

4.1.4 Parkering og tilkomst

BB1 skal ha adkomst fra Brøsetekra.

Det skal etableres minimum 0,6 og maksimum 1,0 parkeringsplass for bil og minimum 3,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet, eventuelt pr. 70 m² BRA boligbebyggelse.

Parkeringsplass for bil skal i hovedsak etableres i garasjeanlegg under terreng. Det kan etableres maksimalt to parkeringsplasser for bil på terreng, der minst en skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 5 % av alle parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne.

Minimum 60 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak. Det skal tilrettelegges for minimum 5 % transportsykler.

4.1.5 Uteoppholdsareal

Ubebygd areal innenfor BB1 skal opparbeides som felles uteoppholdsareal for boligene i planområdet.

Det skal settes av minimum 50 m² til uteopphold pr. boenhet hvorav minst halvparten skal opparbeides til felles lek og opphold.

Uteoppholdsplassene og lekeareal skal plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Der uteoppholdsareal etableres over parkeringsdekke skal det være gjennomsnittlig 0,5 meter jordoverdekning over drenerende masser.

Felles uteoppholdsareal skal beplantes, møbleres og ha trygghetsskapende belysning. Det skal opparbeides leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for mennesker med ulike behov.

Lekeplassene skal plasseres på de stedene hvor det er best solforhold over lengre tid. De skal ha variert innhold og gi tilbud både til små barn og større barn, være tilgjengelige og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet og samhandling. Ved lekeplassene skal det etableres sitteplasser.

4.2 Renovasjon
Boliger innen BB1 skal tilknyttes avfallssuganlegg på Brøset. Nedkast for avfallssug skal etableres med maksimum 50 meters avstand fra inngangene til bebyggelsen.

Innen bestemmelsesområde #4 kan det etableres returpunkt med bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal gå i avfallssuganlegget, inntil felles returpunkt med Brøsetkera 5, 7 og 13 er etablert.

Plassering av nedkast for avfallssug og returpunkt, og nedgravde containere ved behov for midlertidig renovasjonsløsning, skal fremgå av utomhusplanen.

4.3 Garasjeanlegg for boligbebyggelse
Garasjeanlegget f_BG skal være felles for beboerne innen BB1.
Arealet skal brukes til parkering for bil og sykkel, boder, tekniske rom, heisanlegg, avfallsrom, ski- og sykkelrom og andre fellesrom.

4.4 Forretning/kontor/industri
Innen F/K/I tillates bebyggelsen plassert innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Maksimum høyde skal være 9,5 meter målt fra grunnens planerte nivå.

4.5 Kontor/industri
Innen K/I tillates etablert støttemur med maksimum høyde 1,5 meter mot offentlig samferdselsanlegg.

Det tillates ikke bebyggelse innenfor felt K/I.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg
Veg vist som o_SKV1 og o_SKV2 er offentlig kjøreveger og skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen.

Veg vist som f_SKV1 er felles kjøreveg for følgende gnr. innen bnr. 51: 137, 237, 238, 239, 243, 249, 252, 290, 305. Innen f_SKV1 kan det etableres anlegg i grunnen for nødvendig fordrøyning av overflatevann fra boligområdet BB1.

Veg vist som f_SKV2 er felles kjøreveg for følgende gnr. innen bnr. 51: 237, 238, 239, 243, 249, 252, 290.

Veg vist som f_SKV3 skal ha envegskjøring mot Teglverket og tillates kun benyttet av lastebil og renovasjonsbil. f_SKV3 skal ha et lengdefall nordover på minimum 3 % og sidekanter med kantstein for å ivareta funksjon som flomveg.

Før f_SKV3 kan tas i bruk skal det etableres trafikksikkerhetstiltak i form av fartsdemping eller lignende. Tiltak gjennom skiltplan kan vurderes som alternativ.

5.2 Fortau, sykkelanlegg og gangveg
Fortau vist som f_SF er felles fortau for følgende bnr. bnr. 51: 137, 237, 238, 239, 243, 249, 252, 290, 305. Fortauet skal opparbeides med minimum 2,0 meters bredde.

Ved planting av trær innen o_SVG skal det innen offentlig sykkelanlegg og fortau benyttes rotvennlig forsterkningslag.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal
Annen offentlig veggrunn, grøntareal (o_SVG), langs Brøsetekra er offentlig areal og skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen. Det tillates etablert belysning, og teknisk infrastruktur som nedgraves innenfor arealet. Arealene skal beplantes med trær og tilsås etter ferdigstillelse.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde
Arealene o_GF skal opparbeides med et grønt preg.

6.2 Park
Området o_GP skal opparbeides som et parkområde i sammenheng med arealer nord for området.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt
Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsoner (H140).

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDE

8.1 Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde #1
Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen for endring av gang- og sykkelanlegg langs Brøsetekra.

Området tillates tilrettelagt med sti for å ivareta framkommelighet for myke trafikanter i anleggsfasen. I området tillates varige terrengendringer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket.

Tiltak innen midlertidig anleggsområde skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundamenter / kjeller og andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Når tiltaket er ferdig bygd, opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene skal istandsettes og gå tilbake til det underliggende reguleringsformålet. Kommunens administrasjon delegeres myndighet til å foreta slik justeringen i planregisteret.

8.2 Bestemmelsesområde for åpning mellom bygg #2
Mellom Bygg C og/eller Bygg D skal det etableres en gjennomgående åpning i bebyggelsen mellom Teglverket og uterom øst. Åpningen skal ha minimum 4,0 meter bredde på bakkeplan og være tilgjengelig for rullestolbrukere. Adkomsten tillates ikke overbygd.

8.3 Bestemmelsesområde for uteoppholdsareal, sykkelveg og fortau #3
Innen bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides uteoppholdsareal, sykkelveg og fortau, dersom det ikke er behov for f_SKV3 for lastebiler og renovasjonsbil. Sykkelvegen skal ha en bredde på to meter og fortauet skal ha en bredde på to meter.

8.4 Bestemmelsesområde for midlertidig renovasjonsanlegg #4
Innen bestemmelsesområde #4 kan det opparbeides midlertidig renovasjonsanlegg for fraksjoner som ikke går i avfallssuganlegget. Bestemmelsesområdet opphører og skal opparbeides til uteoppholdsarel når felles løsning i detaljregulering for Brøsetekra 5,7 og 13 er tatt i drift.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, trafikksikker fremkommelighet for skolebarn, massetransport, renhold og støvdempning, støyreduserende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som

angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, sist endret 27.09.2022, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

9.2 Renovasjon, vann- og avløp, trafikk og utomhusplan
Teknisk plan for vann og avløp og renovasjon skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utom-husplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

Overvann skal ledes frem til nærmeste resipient. Bygninger og terreng skal utformes slik at naturlige flomveger bevares eller etableres, og at sikkerhet mot overvannsflom ivaretas.Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonsteknisk norm".

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for renovasjon. Dersom tilkobling til avfallsuganlegget ikke er mulig når bebyggelsen tas i bruk tillates det anlagt midlertidige renovasjonsanlegg på bakkenivå for inntil 100 boenheter, inntil avfallssugterminal med tilhørende rørsystem er bygd ut innen r20100026 Brøset eller r20210042 Del av Brøset med tilliggende veger. Midlertidig renovasjonsløsning skal teknisk plangodkjennes før igangsettingstillatelse.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallssug med rørføringer forberedt for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg, skal være etablert etter plan godkjent av kommunen før første tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan gis. Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg og offentlig grønnstruktur skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

9.3 Riving av bygg
Med søknad om tillatelse til riving av bygg skal det legges frem daterte foto av eksteriøret av eksisterende bygg. Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter.

9.4 Geoteknikk
Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det kreves geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.5 Forurensing i grunnen
Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av

forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

9.6 Belysningsplan
Det skal foreligge en belysningsplan for alle de offentlige trafikkområdene. Belysningsplanen skal være i tråd med Trondheim kommune sin veglysnorm.

9.7 Skolekapasitet
Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger i BB1.

9.8. Klimagassberegning.
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge klimagassberegning som viser utslipp av klimagasser i anleggsfasen, som følge av arealbruksendringer, og ved tiltak for hele bygningens livsløp.

I klimagassberegningen skal benyttes miljødirektoratet regneverktøy for arealbruksendringer og NS 3720.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

10.1 Etablering av tekniske anlegg
Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning, både permanent løsning og ved behov for midlertidig, og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger innen BB1.

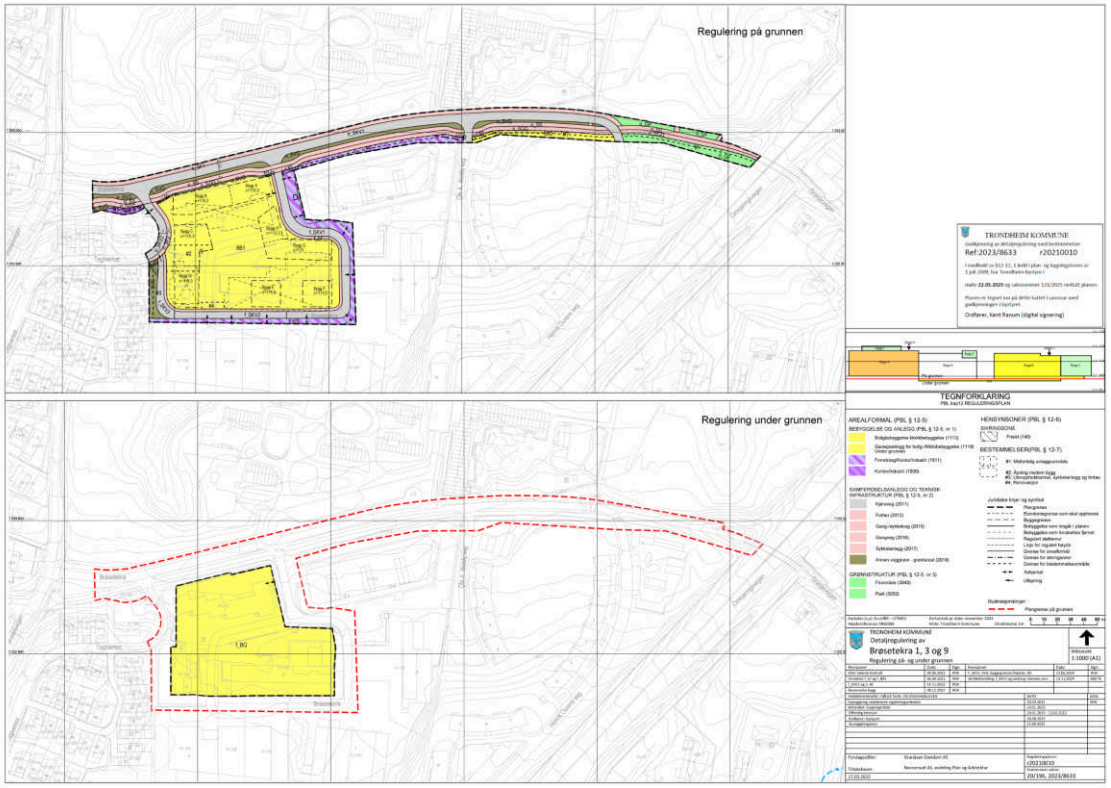
Påkobling til stasjonært avfallssuganlegg skje senest tre måneder etter at avfallssuganlegget er satt i drift.

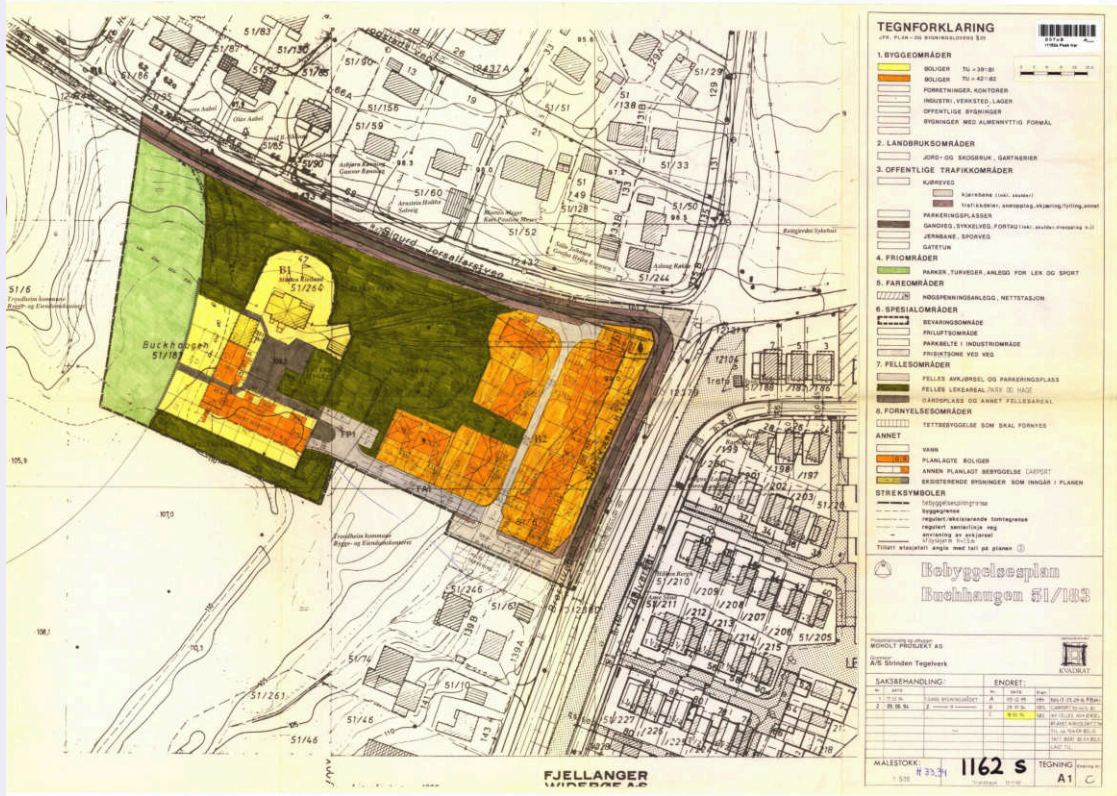
10.2 Felles samferdselsarealer
Felles kjøreveg f_SKV1, f_SKV2, f_SKV3, felles fortau f_SF skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innen BB1.

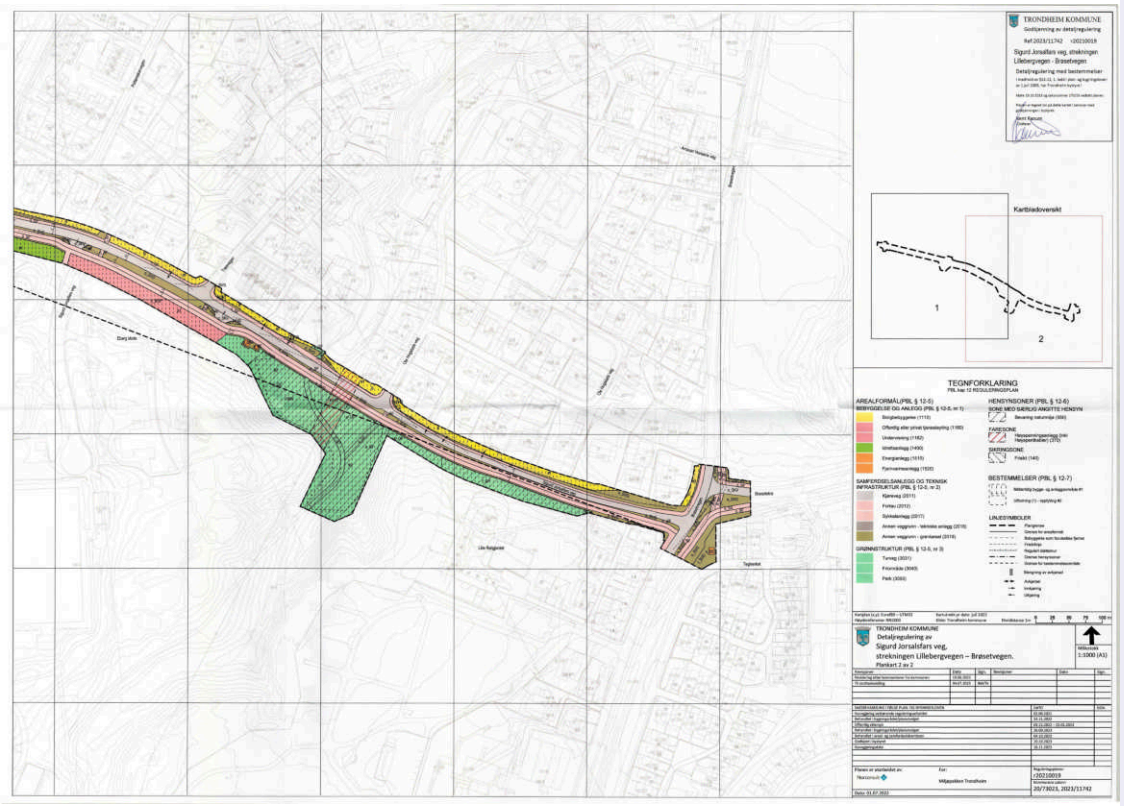
10.3 Offentlige samferdselsarealer
Sykkelveg med fortau (o_SVG, o_SS, o_SGG) fra planområdets avgrensning ved Brøsetvegen til og med adkomstvei f_SKV1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innen felt BB1.

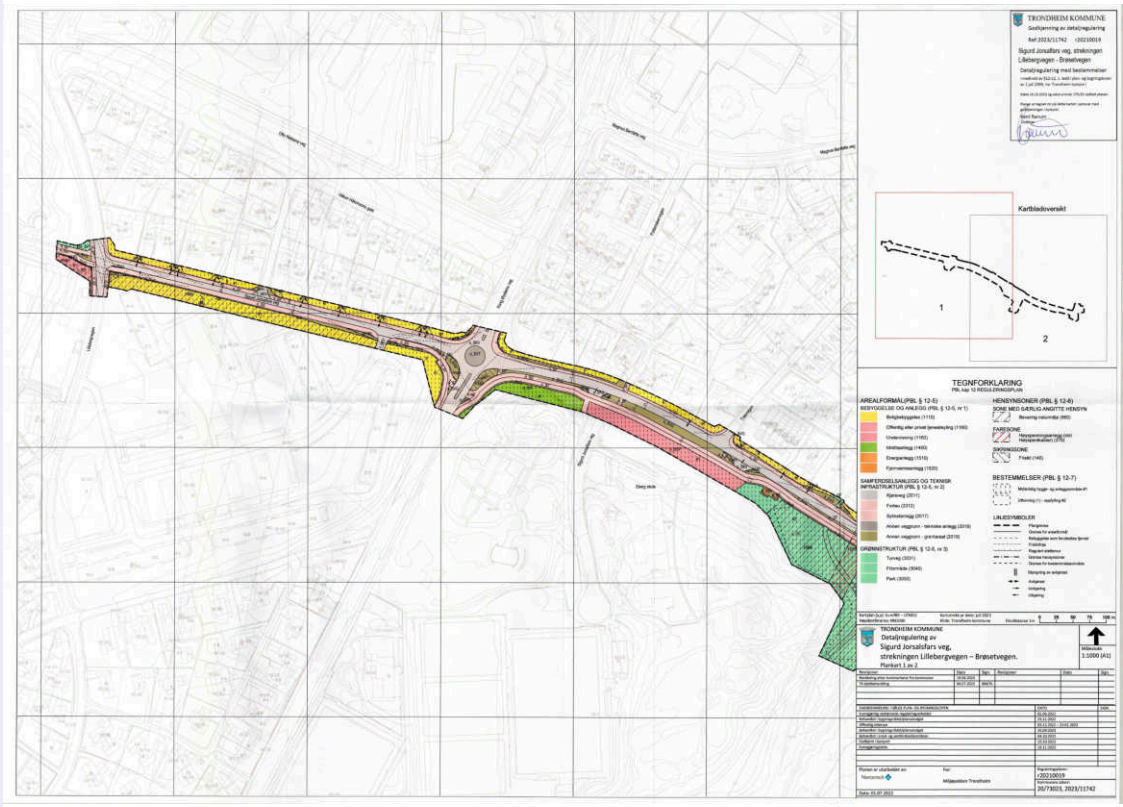
10.4 Felles uteoppholdsareal
Felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til boliger innen BB1. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og etablering av plener.

Signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*


Regulering på grunnen
Regulering under grunnen
TRONDHEIM KOMMUNE
Ref:2023/8633
r20210010
TEGNFORKLARING
Detaljregulering av
Brøsetekra 1, 3 og 9
Regulering på- og under grunnen


TEGNFORKLARING
Buckhaugen 51/183
FJELLANGER


TRONDHEIM KOMMUNE
Godtjenning av detaljregulering
Ref.2023/11742 - r20210019
Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen - Brøsetvegen
Detaljregulering med bestemmelser
Kartbladoversikt
1
2
TEGNFORKLARING
PBL-kap.12 REGULERINGSPLAN
AREALFORMÅL(PBL § 12-5)
HENSYNSONER (PBL § 12-6)
BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Sigurd Jorsalfars veg,
strekningen Lillebergvegen – Brøsetvegen.
Plankart 2 av 2
Målestokk
1:1000 (A1)
Miljøpakken Trondheim
20/73023, 2023/11742


TRONDHEIM KOMMUNE
Godtjenning av detaljregulering
Ref.2023/11742 - r20210019
Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen - Brøsetvegen
Detaljregulering med bestemmelser
Kartbladoversikt
1
2
TEGNFORKLARING
PBL-kap.12 REGULERINGSPLAN
AREALFORMÅL(PBL § 12-5)
HENSYNSONER (PBL § 12-6)
BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Sigurd Jorsalfars veg,
strekningen Lillebergvegen – Brøsetvegen.
Plankart 1 av 2
Målestokk
1:1000 (A1)
Miljøpakken Trondheim
20/73023, 2023/11742

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

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

Notater

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: 34260109 / Ingrid Hagemo Sæther, tlf. 988 00 359
Buckhaugen 27, 7046 Trondheim.
Gnr. 51, Bnr. 183, Snr. 18 og Gnr. 51, Bnr. 270, 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 11 500,- 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: 34260109
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.05.2026

EiendomsMegler 1

Ingrid Hagemo Sæther
Eiendomsmegler

988 00 359
ingrid.saether@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no