

Velkommen til

Uglavegen 31 A, 7071 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Uglavegen 31 A
7071 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 490 000,-
Omkostninger	kr	138 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 628 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1951
BRA/P-Rom	162 / 156 m²
Soverom	4

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!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Uglavegen 31 A, 7071 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 103, Bnr. 1703, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 490 000,-
Omkostninger	kr	138 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 628 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 643 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 137 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 138 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 24 460,-
Per termin 2 av 4 i 2023.
Det er fire terminer i året.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA/P-rom: 162 m²/156 m².
Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014", gjeldende fra 9.februar

2015. Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil, er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Areal pr. etasje
BRA:
Bruksareal totalt: ca. 162 m2

Sekundærareal totalt: ca. 6 m2

P-rom:
Primærareal totalt: ca. 156 m2

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 521 m² på eiet tomt.

Byggeår
1951 ifølge takstmann.

Innhold
Kjelleretasje, under tilbygg.
Primærrom: Trapperom og soverom.

1. etasje.
Primærrom: Entré, hall, bad, toalettrom, 2 stuer og kjøkken.
Sekundærrom: 2 boder.

1. etasje.
Primærrom: Gang og 3 soverom.

Standard
Kjelleretasje.
Trapperom:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Trapp.

Soverom:
Betonggulv, mur på vegger, panelhimling.

1. etasje.
Entré:
Flis på gulv, malt tapet på vegger, malt panelhimling.
Innredning: Trapp.

Hall:
Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panelhimling.
Innredning: Trapp og garderobeskap.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjnisje med glassvegg og dusjgarnityr montert på vegg. Badekar. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert WC.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Toalettrom:
Flis på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Gulvmontert WC og håndvask.

Stue 1:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Vedovn, trapp og varmepumpe.

Stue 2:
Parkett på gulv, malt panel på vegger, plater i himling.
Innredning: Trapp.

Kjøkken:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Bod 1:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt panelhimling.

Bod 2:
Belegg på gulv, panel på vegger, panelhimling.
Innredning: Garderobe.

2. etasje.
Gang:
Laminat på gulv, malt panel og malte flater på vegger, malt panelhimling.
Innredning: Trapp.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panelhimling.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panelhimling.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panelhimling.
Innredning: Garderobeskap.

Beliggenhet
Boligen ligger fint til i et meget populært og barnevennlig område på Ugla. Boligen ligger på en stor og flott tomt med pent opparbeide uteområder og gode solforhold. Det er gode kollektivforbindelser med både buss og trikk. Nærmeste trikkestopp ligger 4 minutter unna og Gråkallbanen har hyppige avganger til sentrum, som fra Herlofsonløypa tar ca. 20 minutter.

Området har et bredt tilbud på barnehager, med Kystadåsen og Myra som de to nærmeste. Ellers er det flere lekeplasser og uteområder i området. Boligen sokner til Dalgård barneskole og Ugla ungdomsskole.

Bydelen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca. 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper. Granåsen-skisenter ligger ca. 3,5 km unna som er Trondheim hovedarena for vinteridrett, knyttet til skihopping, kombinert, langrenn og skiskyting.
Ikke langt fra boligen ligger Lianvatnet, Haukvannet, Kyvannet Theisendammen, hvor det er svært populært å bade og gå tur på varme sommerdager.

Dersom man ønsker å drive med idrett er det svært godt tilbud for dette på Byåsen. Flere store idrettsanlegg og klubber byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, allidrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball. Det er også bredt utvalg dersom man ønsker å trene på treningssenter, her kan man velge mellom blant annet 3T og Impulse.

Adkomst
For veibeskrivelse til eiendommen anbefales bruk av digitale kartløsninger som f.eks. Google Maps, 1881 eller Gule Sider.

Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 ved fellesvising.

Byggemåte
Bygningen, som er en enebolig, er oppført i 1940 og senere tilbygd i flere omganger. Huset er på 2 etasjer + kjeller.
Hovedkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i tegl og limtre.
Etasjeskiller av tre.
Utvendige fasader av bordkledning.
Takkonstruksjonene er tekket med takstein og metallplater.
Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 tegnetboligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 30.01.67 og ferdigattest for tilbygg fra 30.08.1979.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen i Trondheim kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
F - Gul

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig (r0349). Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei opp til bolig som vedlikeholdes i fellesskap med nabo.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 050 000,- for 2021
Sekundærverdi kr 3 780 000,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Ingeborg Collin

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om fiber-, data- og telekabel
Dagboknr.: 3149660
Dato: 09.10.2020
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 3149660
Dato: 09.10.2020
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 3149660
Dato: 09.10.2020
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 3149473
Dato: 09.10.2020
Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 106196
Dato: 27.01.2021
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 106150
Dato: 27.01.2021
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om støttemur

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 17389
Dato: 21.09.1983
Gjelder tilbygg i en min.avst. 3,70 m fra felles grense
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal/ planløsning:

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjelleretasje:
- Kjeller under tilbygg mot sørøst som inneholder soverom og trapperom fremgår ikke av byggemeldte tegninger.
1. etasje:
- Huset er tilbygd med det som i dag benyttes som entré og bod 1, samt deler av bad.

Soverom 1 i 2. etasje oppfyller ikke dagens forskriftskrav til romvolum.
Rømningsvindu på soverom i kjeller er plassert høyt på vegg, ett møbel må derfor monteres under vindu for å lette rømning.

Bruk av soverom som ikke oppfyller dagens krav og endring fra S-rom til P-rom er et søknadspliktig tiltak og kjøper overtar ansvar og risiko.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedsføringspakke Standard inkl. respons kr 15 000,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 200,- (inkl. mva).
Gebyr diverse registersøk kr 1 250,- (inkl. mva).
Utleggsgebyr kr 600,- (inkl. mva).
Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- (inkl. mva).
Oppgjørsgebyr kr 4 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 10-04-2025 av Andre Krogstad i Fyksen Takst.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Eldre vinduer
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
- Tomteforhold > Terrengforhold

TG-IU:
Innvendig > Krypkjeller

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under

balkonger
- Innvendig > Overflater - Entré og loft
- Innvendig > Overflater - himling kjøkken
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Våtrom > Fuger dusj > Bad
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad
- Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
- Spesialrom > Overflater og konstruksjon >
Toalettrom
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjelleretasje:
- Kjeller under tilbygg mot sørøst som inneholder soverom og trapperom fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

1. etasje:
- Huset er tilbygd med det som i dag benyttes som entré og bod 1, samt deler av bad.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
- Oppussing av bad i 1. etasje samt diverse elektriske arbeider jmfr. selgers egenerklæring.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
- Soverom 1 i 2. etasje oppfyller ikke dagens forskriftskrav til romvolum.
Rømningsvindu på soverom i kjeller er plassert høyt på vegg, ett møbel må derfor monteres under vindu for å lette rømning.

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Totalrenovering av bad. Faglært arbeid utført av Krystian bygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja: På bad; Helt nytt i 2022

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja: Totalrenovering. Faglært arbeid utført av Krystian bygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.
3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade,
pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Renovering av pipe og innsetting av ny peisovn Faglært arbeid utført av Alfapipe AS . Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller
tidligere eiere?
Ja (1 av 2): Nytt elektrisk anlegg i 1 etg i fbm totalrenovering 1 etg. Varmekabler på bad, samt under parkett 1 etg. Utskifting av varmtvannstank 2023. Faglært arbeid utført av Elman . Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.
Ja (2 av 2): Flytting og service varmepumpe. Faglært arbeid utført av Trøndelag. Varmepumpeservice . Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja: Gjennomgang etter renovering Faglært arbeid utført av Husker ikke . Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja: Etablering av ny elbillader på vegg Faglært arbeid utført av Elman. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Nytt røropplegget til bad ifbm renovering. Røri rør etablert. Faglært arbeid utført av Ifbm totalrenovering av bad . Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?
Ja: Ved overtakelse av huset i 2021 var det fyringsforbud. Nytt invedig pipeløp ble etablert og godkjent i 2021.

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjellereller krypkjeller?Ja: Huset er bygget på berg og noe fukt kan trekke inn i kjellergulvet ved kraftig nedbør. Dette tørker fort opp igjen, men fuktsensitive materiale bør ikke lagres på gulv.

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?
Ja: Vinduer i 2. etg trekker noe og må påregnes åskiftes/utbedres. Noe istappdannelse på tak i vinterhage.

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja: Hvitevarer på kjøkkenet (oppvaskmaskin og kjøleskap) er av eldre dato og må påregnes å skiftes.

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
- Planskisser
- Tilstandsrapport datert 16.10.2023
- Selgers egenerklæring datert 15.10.2023
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Kulturminnekart, reguleringsplaner, kommuneplanens arealdel, planoversikt, kartutsnitt
- Byggegodkjente tegninger
- Erklæring

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
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
Epost: sigbjorn.vesta@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Byåsen
Org.nr. 936 159 419
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






























































PULP FICTION
Rock
Marshall



UGLAVEGEN 31A

Nabolaget Ugla - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Ugla	Linje 11, 50, 108	7 min / 0.6 km
Kyvannet	Linje 9	8 min / 0.6 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	9 min / 4.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min / 8.2 km
Trondheim Værnes		42 min

SKOLER

Dalgård skole (1-10 kl.)	540 elever, 34 klasser	12 min / 1 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	623 elever, 32 klasser	22 min / 1.8 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	254 elever, 16 klasser	22 min / 1.9 km
Ugla skole (8-10 kl.)	473 elever, 30 klasser	6 min / 0.5 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	349 elever, 21 klasser	6 min / 2.6 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	6 min / 2.6 km
Skansen Videregående Steinerskole		12 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

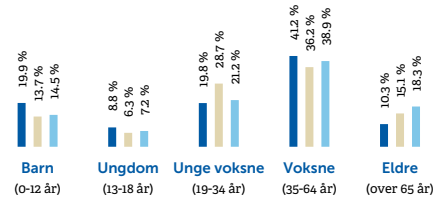
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ugla	1 674	656
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Myra barnehage (1-5 år)	69 barn	7 min / 0.6 km
Kystadåsen barnehage (1-5 år)	51 barn	11 min / 1 km
Haukåsen friluftsbarnehage (1-5 år)	60 barn	14 min / 1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Kyvannet	Post i butikk, PostNord	9 min / 0.7 km
Kiwi Dalgård		10 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Trikk
3. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

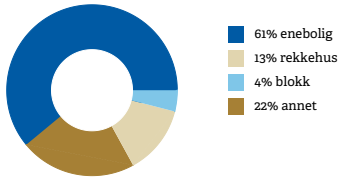
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Myra Idrettsplass	Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	5 min / 0.4 km
Ugla skole	Aktivitetshall	5 min / 0.5 km
3T-Byåsen		6 min
EasyFit Byåsen		7 min

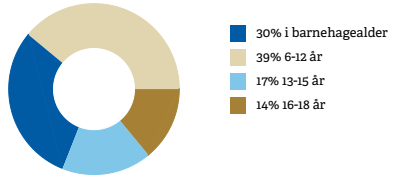
BOLIGMASSE



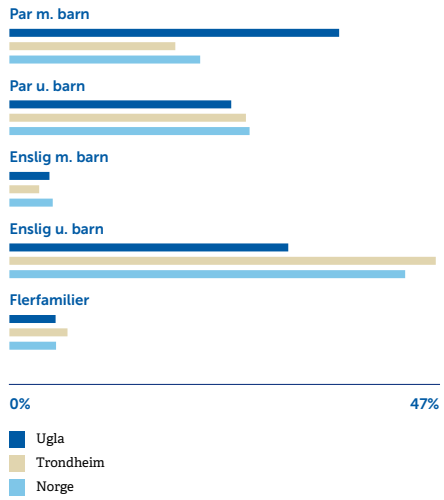
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	6 min
Vitusapotek Havstad Torg	25 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

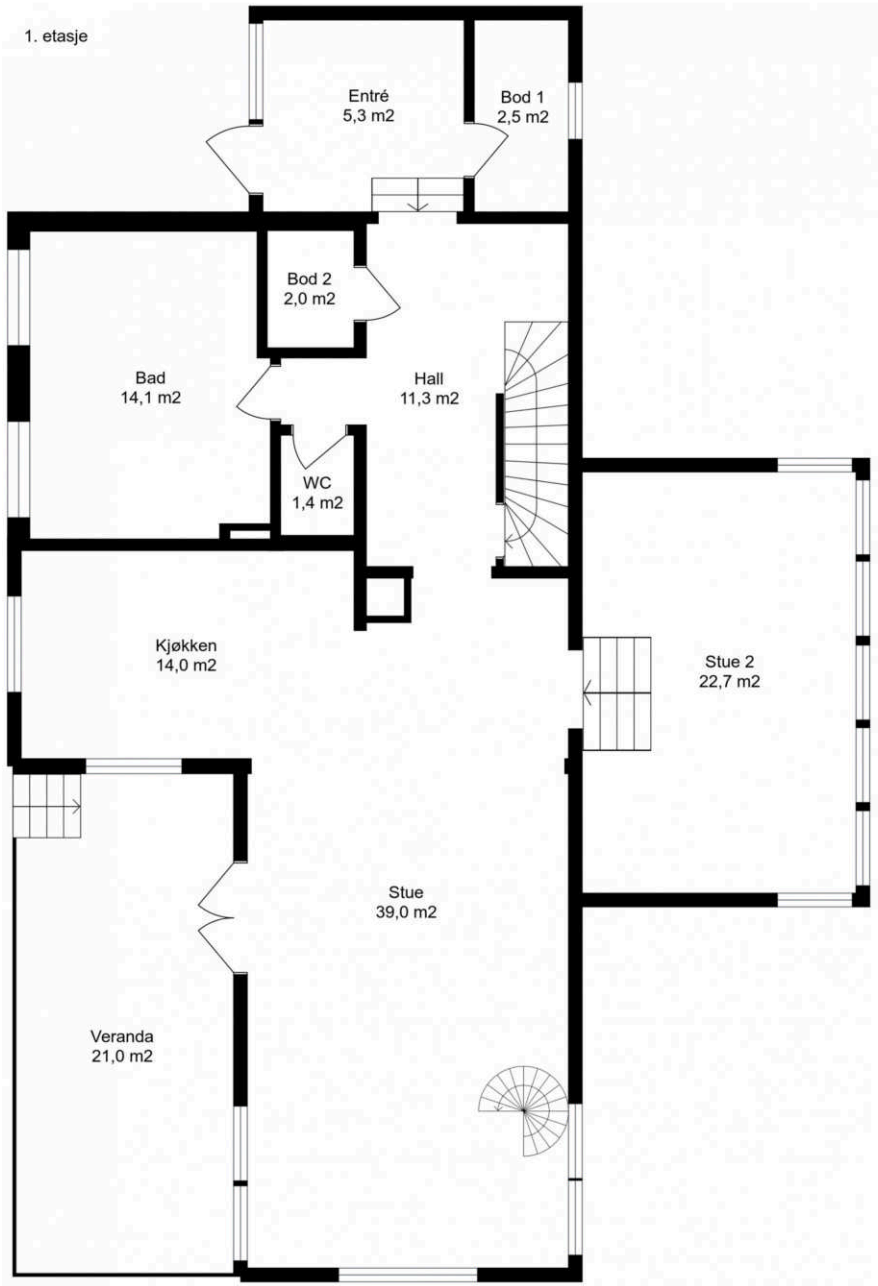


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

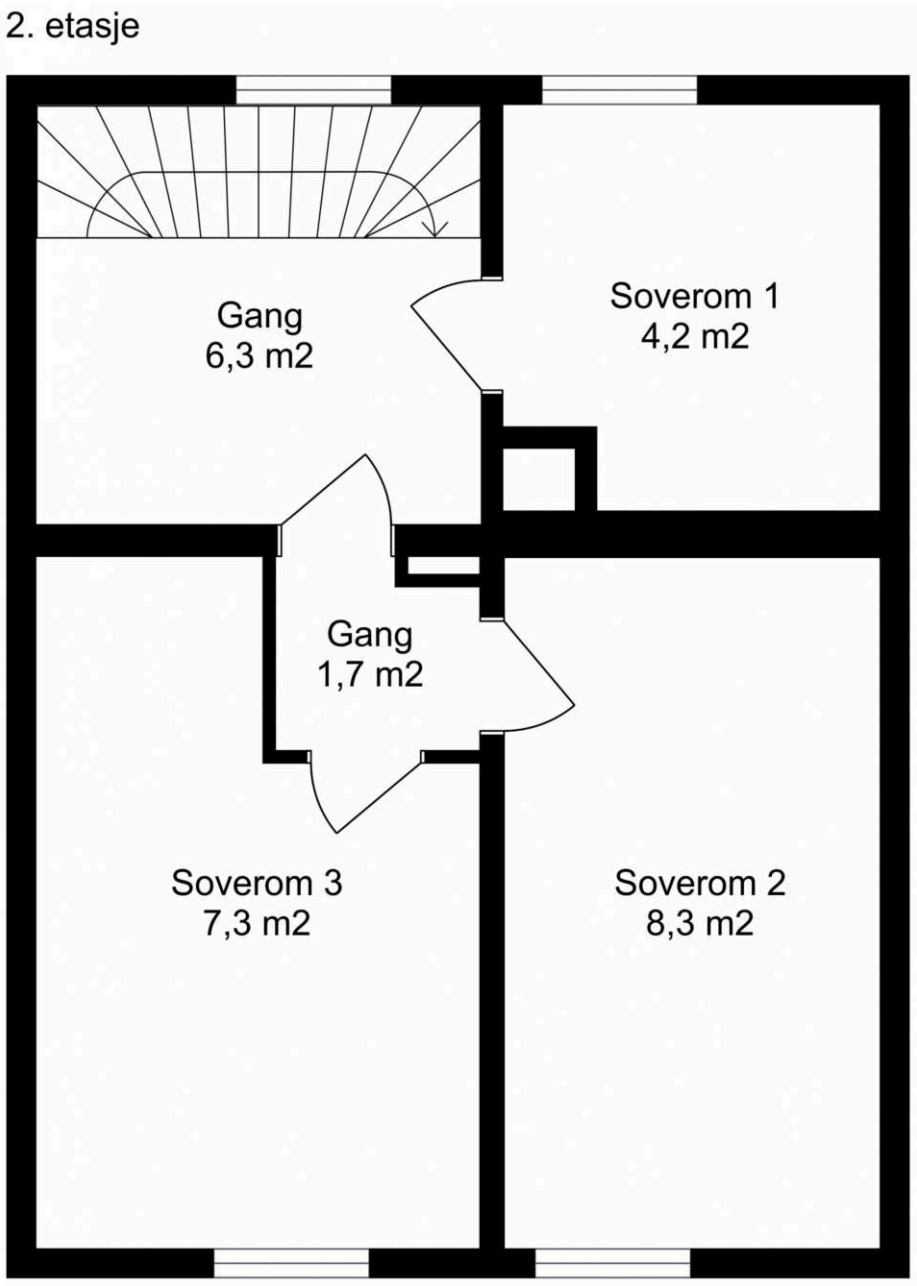
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Vest - Byåsen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Vest - Byåsen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



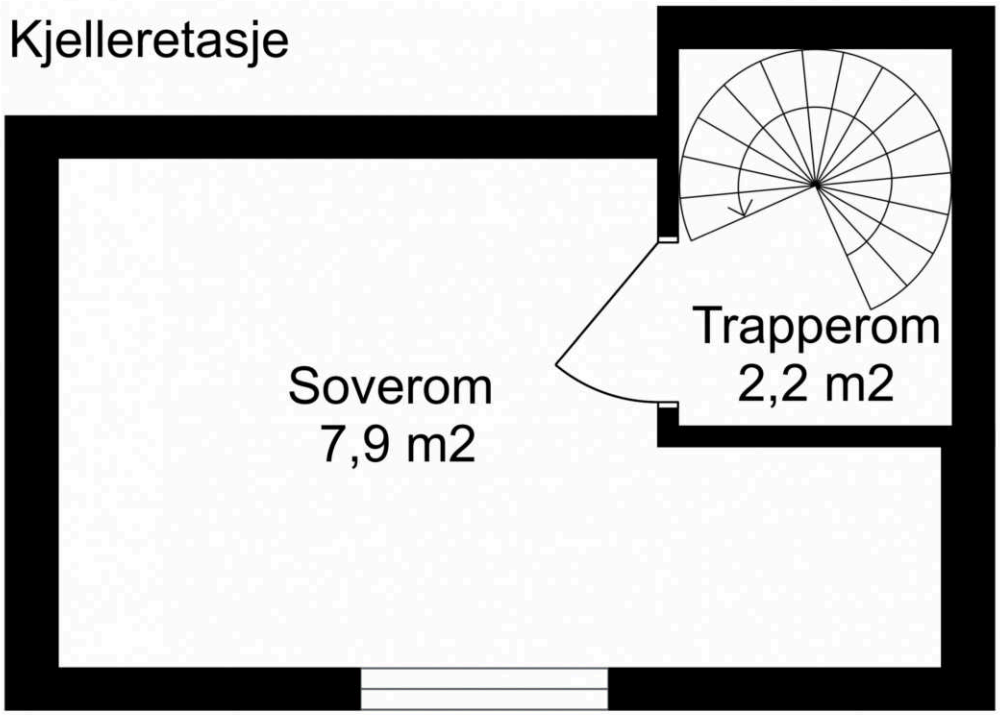
FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tilstandsrapport

Uglavegen 31 A , 7071 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 103, bnr. 1703

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 26.02.2024 **Oppdragsnr.:** 14482-1656 **Referansenummer:** CY6917

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Krogstad **Vår ref:**

FYKSEN TAKST

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.

Rapportansvarlig

André Krogstad

andre@fyksentakst.no
970 09 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle r 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Uglavegen 31 A , 7071 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1703
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

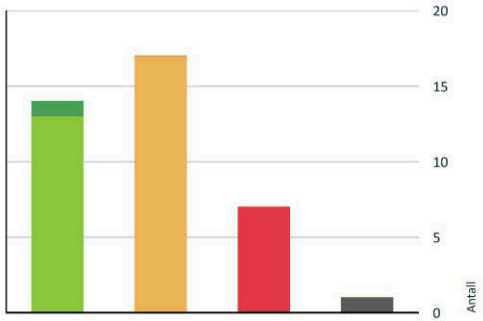
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjelleretasje:
- Kjeller under tilbygg mot sørøst som inneholder soverom og trapperom fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

1. etasje:
- Huset er tilbygd med det som i dag benyttes som entré og bod 1, samt deler av bad.

Sammendrag av boligens tilstand

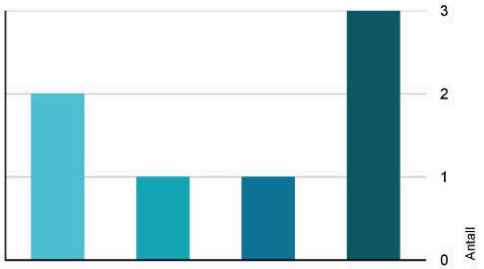
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - Entré og loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - himling kjøkken.	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Uglavegen 31 A , 7071 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1703
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1940

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
1979	Tilbygg	Stue mot sørøst ble ytterligere tilbygd.
1967	Tilbygg	Stue mot sørøst ble tilbygd.
1956	Tilbygg	Stue mot nordøst ble tilbygd.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein og metallplater av eldre ukjent dato. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Undertaket ble ikke kontrollert pga manglende tilgjengelighet.

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

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

TG 3 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av metall av eldre dato. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag (på 1 av 2 piper) og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Utvendige beslag har utettheter.
- Snøfangere mangler på deler av taket. TG 2.
- Det er ikke adkomst for feier til pipe som er i bruk. TG 2.
- Takrenne mot nordøst har lekkasjer og er utslitt. TG 3.
- Luftehatt ligger ikke godt mot taktekkingen, fukt kan drive inn ved uvær.
- Det er ikke montert takrenne på side mot nord og ved pipe i hjørnet ved tilbygd stue. TG 3.
- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved inngangsparti og tilbygde stuer mot nordøst. TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Andre tiltak:

Takrenner med lekkasje bør utbedres snarest. Øvrige avvik anbefales utbedret ved bytte av taktekking.

Kostnadsestimatet sikter til utbedring av lekk takrenne og manglende takrenne.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er oppført som ulike trekonstruksjoner ved de ulike byggeårene. Fasadene er kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
- Det er lite lufting samt manglende musebånd/hinder for gnagere på deler av fasadene. Dette er uheldig mtp. at eventuell fukt som kommer inn bak kledningen bruker lang tid på å tørke ut. Det var imidlertid ikke vanlig å lage lufting bak kledning ved de ulike byggeårene.
- Kledning er avsluttet nært terreng utenfor bod 1 og entré.
- En del tørkesprekker og værslitt kledning spesielt mot sør og vest.
- Sprekker og tegn til råte i nedre del over vindusbrett/vannbrett
- Det er benyttet feil type materialer ved noen av omrammingen på vinduene/balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En samlet oppgradering av fasader anbefales fremfor videre vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over den originale delen er oppført av tømmerstokker som et åstak. Det er svært begrenset mulighet for kontroll, via luke i gang. Det er en synlig ventil på hver ende av kryploftet. Undertaket var ikke synlig da dette var kledd med papp. Mesteparten av hovedtaket er lukket og kledd uten mulighet for kontroll utover destruktive inngrep.

Takkonstruksjonene over tilbyggene er lukket og kledd uten mulighet for kontroll. TGIU.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved bytte av taktekking, bør oppbygning av takkonstruksjonen kontrolleres.

TG 1 Nyere vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3- lags glass av nyere alder i deler av boligen.

TG 3 Eldre vinduer

Det er eldre vindu i entré, tilbygd stue mot nordøst, i 2. etasje, ett på kjøkkenet og ett på badet.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Videre bemerkes det mange vindu med punktert glass.

Vindu i bod 1 har søl av fugeskum på karm, dette må slipes bort for å fjernes.

Ellers har de eldste vinduene har treg betjening/nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

De eldste vinduene anbefales byttet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Dører

Boligen har ytterdør av nyere dato og malt balkongdør i tre datert 2007.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er av eldre ukjent dato. Konstruksjonen er oppført i tre delvis over en eldre del i betong.
Gulvet er belagt med terrassebord av tre, rekkverket er av malt tre.

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

Videre er treverket værslitt og det er synlig skjevhet i gulvet.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder. Gulv i 1. etasje er nylig byttet.

TG 2 Overflater - Entré og loft

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flere gulvflis har sprukket i entré.
Noe fuktsvelling i laminatgulv på soverom 2.
Døråpning i vegg er kledd igjen, men mangler sparkling og maling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes lokale tiltak/oppussing stedvis i boligen.

TG 2 Overflater - himling kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i himling ved pipe. Trolig som følge av en mindre bevegelse/svakhet i plateskjøt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sparkling med papirremse og maling.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag, gulv mot grunn er av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene ble målt flere steder i boligen i 1. etasje og 2. etasje. Videre bemerkes det knirk i gulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har utvendig elementpipe av eldre ukjent dato. Denne er ikke i bruk.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering av pipe om den skal tas i bruk.

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Teglsteinspipe fra byggeår står ca midt i den originale delen. Pipeløpet er nylig rehabilitert i følge eier. Ildsted av nyere dato er tilkoblet på stue/kjøkken. Sotluke er plassert i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er todelt, den ene delen er under det originale bygget. Denne delen er en grovkjeller med lav takhøyde og eksponert mur flere steder.

Den andre delen ligger under tilbygd stue mot sørøst og er innredet med trapperom og soverom, ytterveggene er utforet og kledd.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Eldre del, grovkjeller:
- Det registreres saltutslag og tegn til fukt på eksponert mur.
- Høye fuktindikasjoner registreres på gulv ved bruk av overflatesøk med fuktindikator
- Fuktopptrekk fra grunn må påregnes da boligen er oppført uten fuktsikring iht. datidens byggeskikk.

Tilbygd del:
- Kjelleren har en risikokonstruksjon ved at yttervegg(er) er utforet og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen. Vi minner også om at drenasje på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvensen ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

- Det ble utført fuktmåling i hulltaking i utforet vegg i entré, uten at unormale fuktverdier ble registrert, men det registreres bruk av plast dampsperre i utforede vegger, dette avviker fra dagens anbefalte oppbygning og kan bidra til at eventuell fukt stenges inne/magasineres i veggen.

- Utforede vegger er kun isolert på innvendig side. På et generelt grunnlag anbefales det at 2/3 deler av isolasjon monteres på utvendig side.

- Ved datidens byggeskikk ble det ikke etablert fuktsperre mellom gulv på grunn og betong, risikoen for fuktopptrekk er til stede.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Andre tiltak:

På et generelt grunnlag, anbefales det å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i rom under terreng.

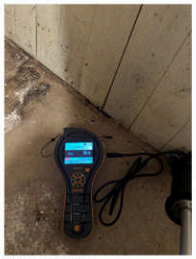


Overflatesøk på gulv.

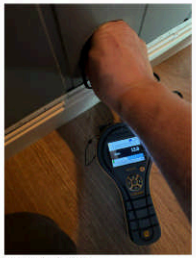
Uglavegen 31 A , 7071 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1703
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Høyt fuktinnhold i panel i grovkjeller.



Normale fuktverdier ved hulltaking.

TG IU Krypkjeller

Det er tegn til at det er en krypkjeller under tilbygd stue mot nordøst. Det er ventiler i fremkant av muren, videre er det et hulrommet som fremgår av byggemeldte tegninger.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens, og følgende regler bør alltid overholdes:
- kryperommet skal være tilgjengelig for inspeksjon
- kryperommet må ikke brukes som lagringsplass for organisk materiale, f.eks. trevirke
- kryperommet må ha tilstrekkelig ventilasjon
- avdunsting fra grunnen må begrenses med membran/plastfolie

En krypkjeller er generelt sett en risikokonstruksjon. For å forhindre fuktproblematikk i denne typen konstruksjon, anbefales det at en egnet type plast legges på grunnen og at rommet ventileres tilstrekkelig.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har trapper fra de ulike byggeårene.

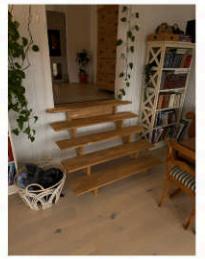
Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

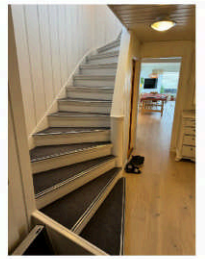
Avvikene gjelder for trapp til 2. etasje og tilbygd stue.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimatet sikter til etablering av rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører av varierende alder.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset av innleide håndverkere. Dokumentasjon på rommets oppbygning er fremvist.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det lokale fallet i dusjsonen ble testet med vann på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er påvist andre avvik:

- Gulvet uten for dusjsone har minimalt med fall. Dette er uheldig ved en eventuell lekkasje.
- Rørgjennomføring i gulv ved badekar mangler mansjett/tetting. Gjennomføringen er derfor sårbar mtp fukt ved en eventuell vannlekkasje på gulv.
- I hjørnet ved vaskemaskin bemerkes kalde områder på gulvet, ved måling av overflatetemperatur på gulvet er det tydelig lokale variasjoner. Årsaken er ukjent, men det kan skyldes trekk i konstruksjonen. Dette kan medføre problemer med kondens og fuktskader inne i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Vanntett oppkant ved dørterskel anbefales etablert som et kompenserende tiltak.
- Ved vannsøl/vannlekkasje utenfor dusjsone må det påregnes svabring av gulv.
- Tetting og innfesting av rørgjenomføring i gulv ved badekar anbefales utført.
- Nærmere undersøkelse av trekk i gulv anbefales utført.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Ned mot sluk er det påført flislim og evt membran er skjult. Det forutsettes at membran/slukmansjett er klemt til sluket med klemring, dette for å sikre en tett overgang mellom gulv og sluk.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjnisje med glassvegg og dusjgarnityr montert på vegg. Badekar. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert WC. Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

1 ETASJE > BAD

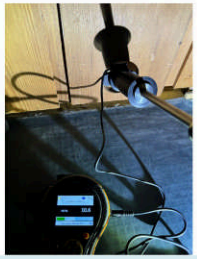
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at det var massivt treverk i veggen, slik at en visuell kontroll av oppbygningen ikke lot seg gjennomføre.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent alder.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Uglavegen 31 A , 7071 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1703
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Dør til integrert kjøleskap lukker ikke ordentlig.
- Fuktsvelling fronter ved oppvaskmaskin
- Små sår i parkett på gulv vask.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvikene anbefales utbedret.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av ukjent alder. Rommet ventileres med naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger til badet er av plast, rør-i-rør. Rørskapet er montert i kjeller.
Øvrige vannledninger er av kobber av ukjent eldre dato.
Stoppekran er plassert i kjeller.

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

Videre er det hull i sidevegger og bunn av rørskap. Det ikke etablert avløp fra rørskap til gulv med sluk. Dette avviker fra prinsippet med rør-i-rørsystem hvor eventuelt lekkasjevann skal ledes kontrollert til sluk for å unngå skader.
Panelovn er plassert provisorisk med skjøte ledning inntilrørskapet, trolig som frostsikring. Løsningen er brannfarlig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden kobberrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Rørskapet anbefales tettet, samt påmontert avløp.
Permanent frostsikring må etableres til rørskap.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2021 på badet, tilpasninger mot kjøkken og stamme i kjeller er av eldre ukjent dato.

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

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 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i yttervegger og vinduskarmer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert i kjeller. Overløp er ført til gulv, det er en glippe i vegg mot gang med sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet er plassert på loftet. Skapet har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

- Det registreres 2 hull/utette gjennomføringer i bunn av sikringsskapet. (TG 3)

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.
   2023 Ved oppussing av stue.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent før eiers tid.

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

   Samsvarserklæring er fremvist for:
   - Montering av varmepumpe i 2019.
   - Montering av stikkontakt utenfor kjøkenvindu i 2022
   - Installasjon av elbillader i 2022
   - Oppgradering av anlegg i 2. etasje, deler av 1. etasje og deler av kjeller i 2021.
   - Varmefolie under gulv i deler av 1. etasje i 2021.

   Samsvarserklæring for arbeider ved oppussing av bad og kjøkken samt eventuelle øvrige deler av anlegget mangler. (TG 2)

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
    Ja

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

    - Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2).
    - Det registreres 2 hull/utette gjennomføringer i bunn av sikringsskapet. (TG 3)
    - Sikring nr 17 mangler avdekning. (TG 2)

    På bakgrunn av dette anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

    Kostnadsestimatet sikter til kontroll og ikke utbedring av evt. ytterlige avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler mangler i begge kjellere, videre er det kun et eldre 6 kg brannslukningsapparat i boligen.

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

Uglavegen 31 A , 7071 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1703
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, men det er synlig berg flere steder på og rundt eiendommen.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen og den utvendige fuktsikringen. Det er noe synlig knotteplast som fuktsikring mot sørøst.

Videre var det ingen synlig fuktsikring over terreng, det forutsettes at dette er avsluttet like under jordbånd.
Det opplyses om at dreneringen og fuktsikring som ligger under bakkenivå ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessige slitasje.

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

Videre kan det ikke utelukkes at deler av kjelleren mangler drenering/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong, tegl og lettklinkerblokker fra de ulike byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Dette er synlig utenfor badet fra gårdsplass.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i ett skrånende område.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Terrenget har fall mot grunnmur på nordside (TG 3). Eier opplyser at det skal være etablert en drensgrøft i regi av tidligere eier for å kompensere for overflatevann i dette området. Denne var ikke synlig.

- Videre mangler det permanent sikring av høydeforskjell mot nabo i sør. Det er etablert midlertidige metallgjerder på deler. TG 3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Permanent sikring mot sør anbefales etablert.
Terreng mot nord bør renses for vekster. Egnede tiltak bør deretter vurderes mtp. grunnens utforming/type.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendig vannrør og avløpsledninger er av eldre ukjent dato.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett.
Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

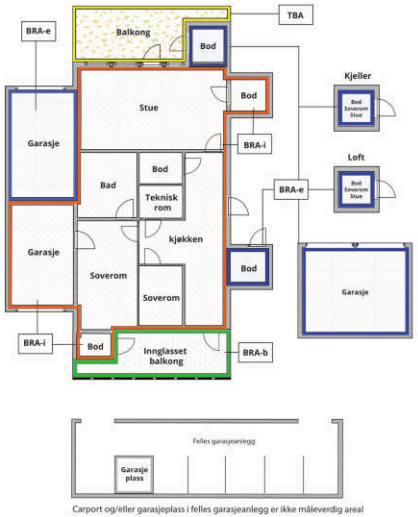
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	30			30	
1 Etasje	122			122	21
Kjelleretasje	10			10	
SUM	**162**				**21**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1 Etasje	Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Toalettrom, Stue, Stue 2, Trapperom, Bod, Bod 2		
Kjelleretasje	Soverom, Gang, Bod, Bod 2		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at den originale kjellerdelen ikke er måleverdig pga lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjelleretasje:
- Kjeller under tilbygg mot sørøst som inneholder soverom og trapperom fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

1. etasje:
- Huset er tilbygd med det som i dag benyttes som entré og bod 1, samt deler av bad.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppussing av bad i 1. etasje samt diverse elektriske arbeider jmfr. selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverom 1 i 2. etasje oppfyller ikke dagens forskriftskrav til romvolum.
Rømningsvindu på soverom i kjeller er plassert høyt på vegg, ett møbel må derfor monteres under vindu for å lette rømning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	André Krogstad	Takstingeniør
16.10.2023	André Krogstad	Takstingeniør
	Ingeborg Collin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	103	1703		0	521.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Uglavegen 31 A

Hjemmelshaver
Collin Ingeborg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.09.2023	Levert megler	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	11.09.2023	Levert megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.10.2023		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.10.2023		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse		Levert megler	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.10.2023	
2	23.10.2023	
3	05.02.2024	
4	05.02.2024	
5	26.02.2024	
6	26.02.2024	
7	26.02.2024	

Uglavegen 31 A , 7071 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1703
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Uglavegen 31 A,
7071 TRONDHEIM

- Utfylt av: Ingeborg Collin
- Utfylt dato: 15.10.2023 kl. 09:09
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2021

Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Totalrenovering av bad

Faglært arbeid utført av Krystian bygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

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

Ja: På bad; Helt nytt i 2022

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja: Totalrenovering

Faglært arbeid utført av Krystian bygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Renovering av pipe og innsetting av ny peisovn

Faglært arbeid utført av Alfapipe AS . Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 2): Nytt elektrisk anlegg i 1 etg i fbm totalrenovering 1 etg. Varmekabler på bad, samt under parkett 1 etg. Utskifting av varmtvannstank 2023

Faglært arbeid utført av Elman . Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Ja (2 av 2): Flytting og service varmepumpe

Faglært arbeid utført av Trøndelag Varmepumpeservice . Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Gjennomgang etter renovering

Faglært arbeid utført av Husker ikke . Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja: Etablering av ny elbillader på vegg

Faglært arbeid utført av Elman. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Nytt røropplegget til bad ifbm renovering. Rør i rør etablert.

Faglært arbeid utført av Ifbm totalrenovering av bad . Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Ja: Ved overtakelse av huset i 2021 var det fyringsforbud. Nytt invedig pipeløp ble etablert og godkjent i 2021.

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ja: Huset er bygget på berg og noe fukt kan trekke inn i kjellergulvet ved kraftig nedbør. Dette tørker fort opp igjen, men fuktsensitive materiale bør ikke lagres på gulv.

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Ja: Vinduer i 2. etg trekker noe og må påregnes å skiftes/utbedres. Noe istappdannelse på tak i vinterhage.

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

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

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja: Hvitevarer på kjøkkenet (oppvaskmaskin og kjøleskap) er av eldre dato og må påregnes å skiftes.

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

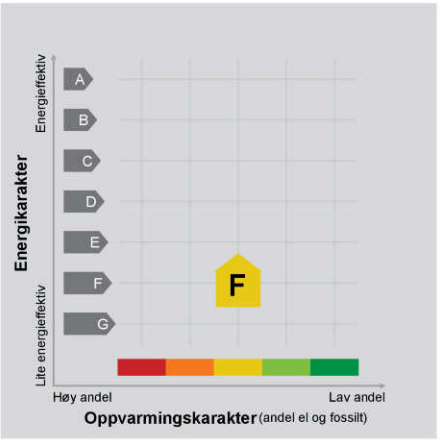
Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Uglavegen 31A
Postnummer	7071
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	1703
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182328391
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f5be4cb7-222b-4719-ae73-253b525095df
Dato	23.10.2023
Innmeldt av	ANDRE KROGSTAD



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **13.09.2023**

ORDRENR: 7383419

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**103**	**Bnr:**	**1703**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Uglavegen 31A, 7071 TRONDHEIM						

WI50010101 SKATTETAKST, TAKST FOR KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

SKATTETAKST (norske kroner): 4 306 000

ANTALL BUNNFRADRAG: 1

SKATTEGRUNNLAG (norske kroner): 2 464 200

WI50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

BELØP (norske kroner): 6115 **Termin nr 2 av 4 i 2023**

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

WI50011800 TILKNYTTING OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

EIENDOMMEN ER TILKNYTTET OFFENTLIG VANN

EIENDOMMEN ER TILKNYTTET OFFENTLIG KLOAKK

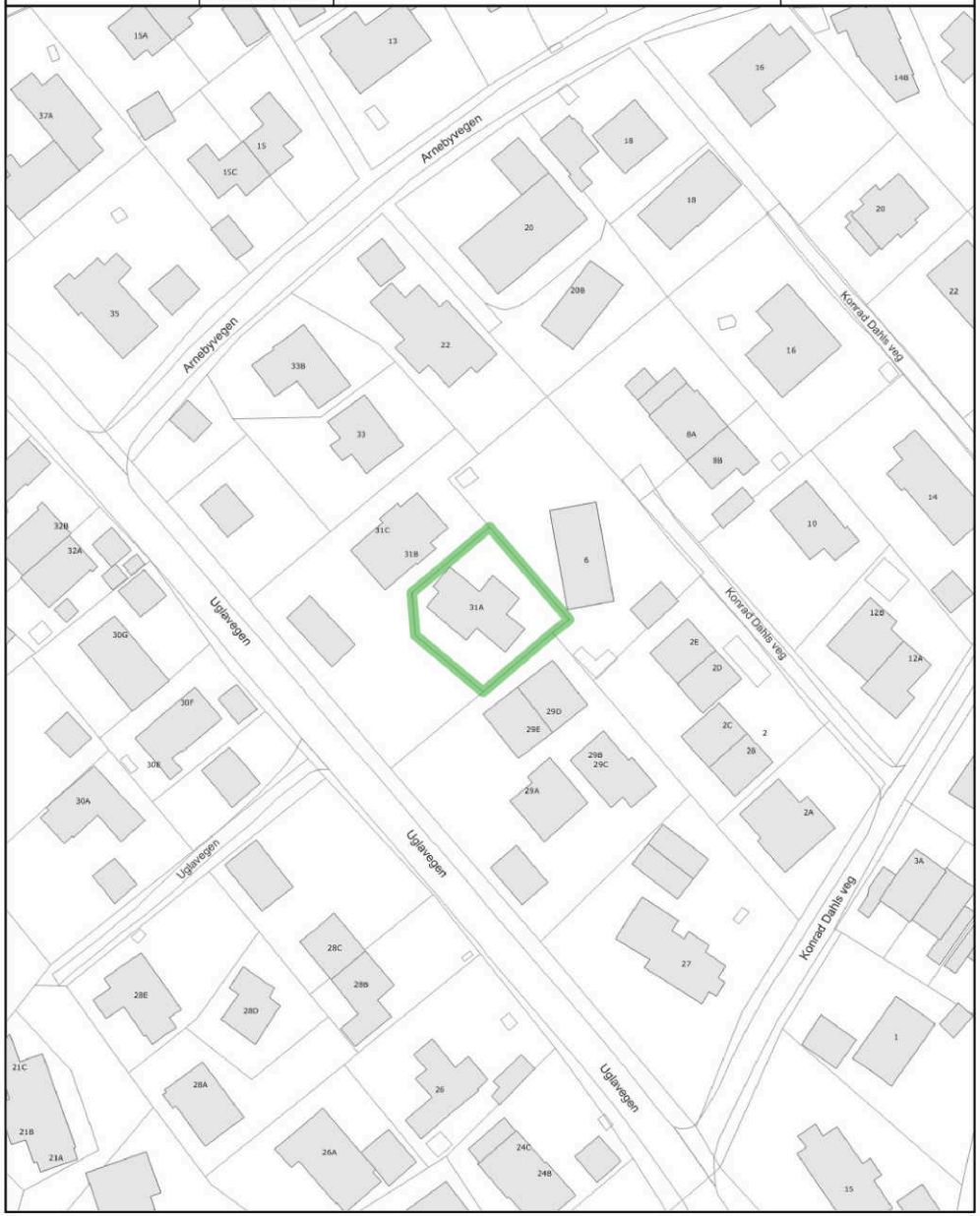
Flere produkt på neste side.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1703	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Uglavegen 31A 7071 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

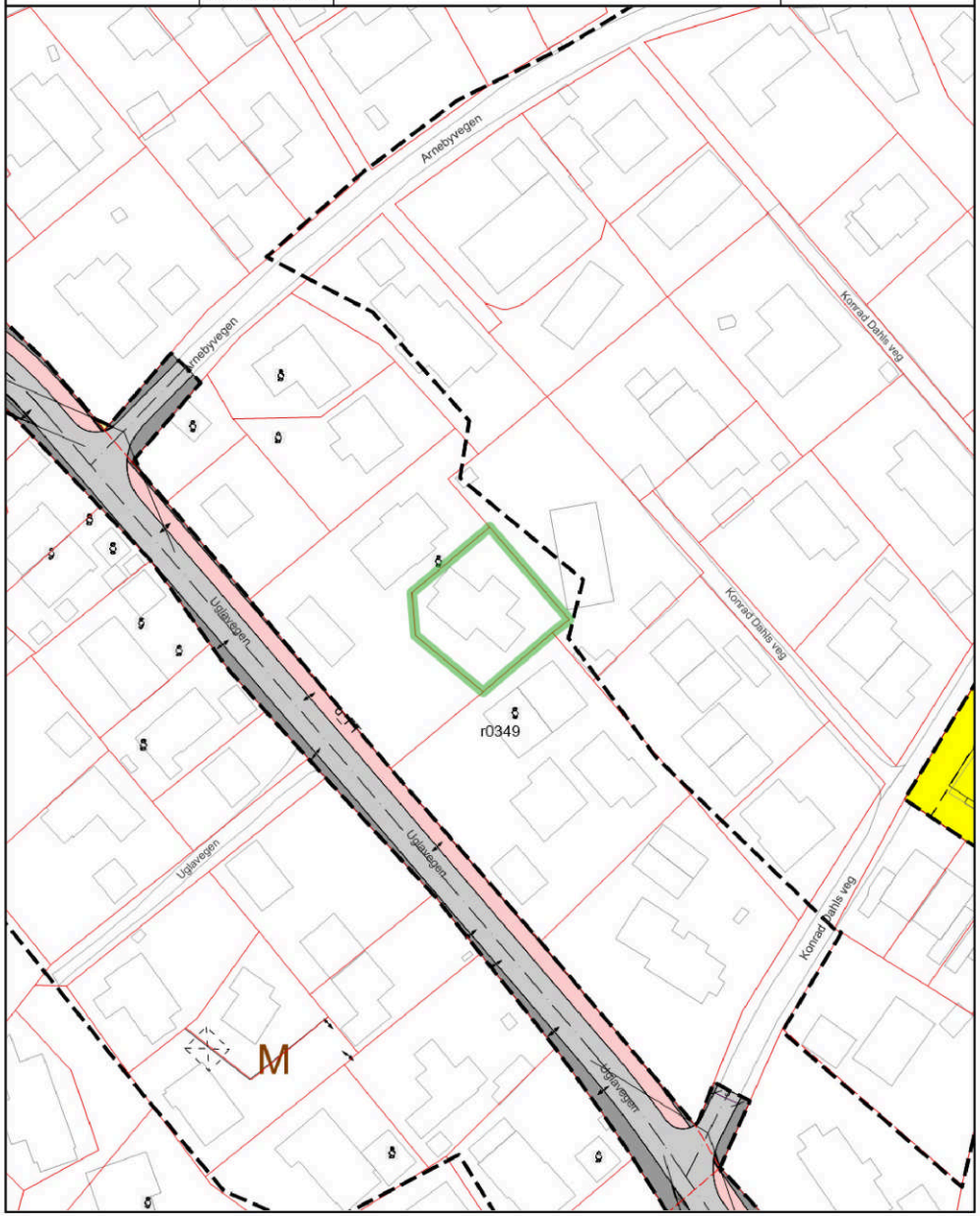
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer med bokstav
- Eiendomsgrenser
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1703	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Uglavegen 31A 7071 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

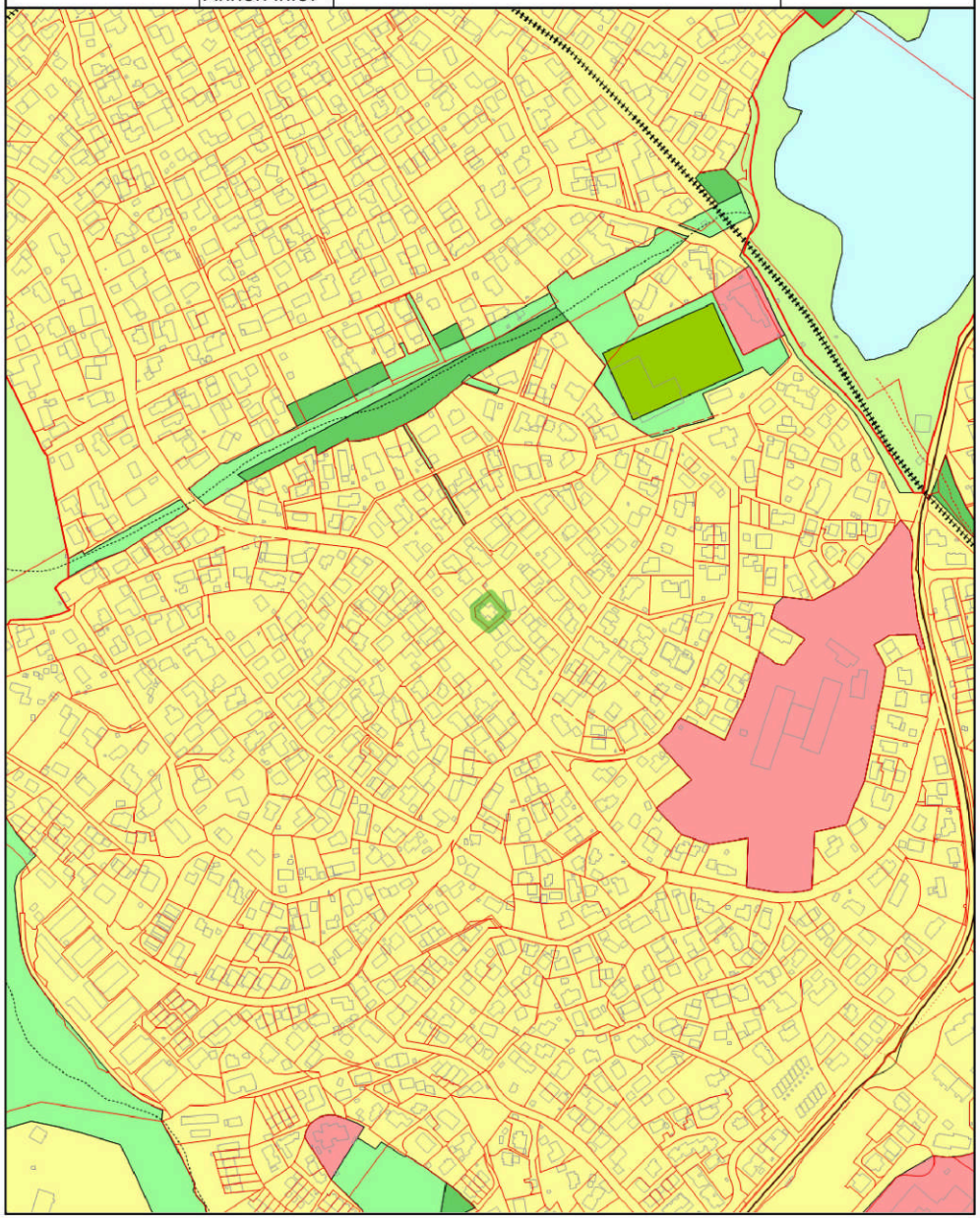
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Plan mindre endring
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Veg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1703	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Uglavegen 31A 7071 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

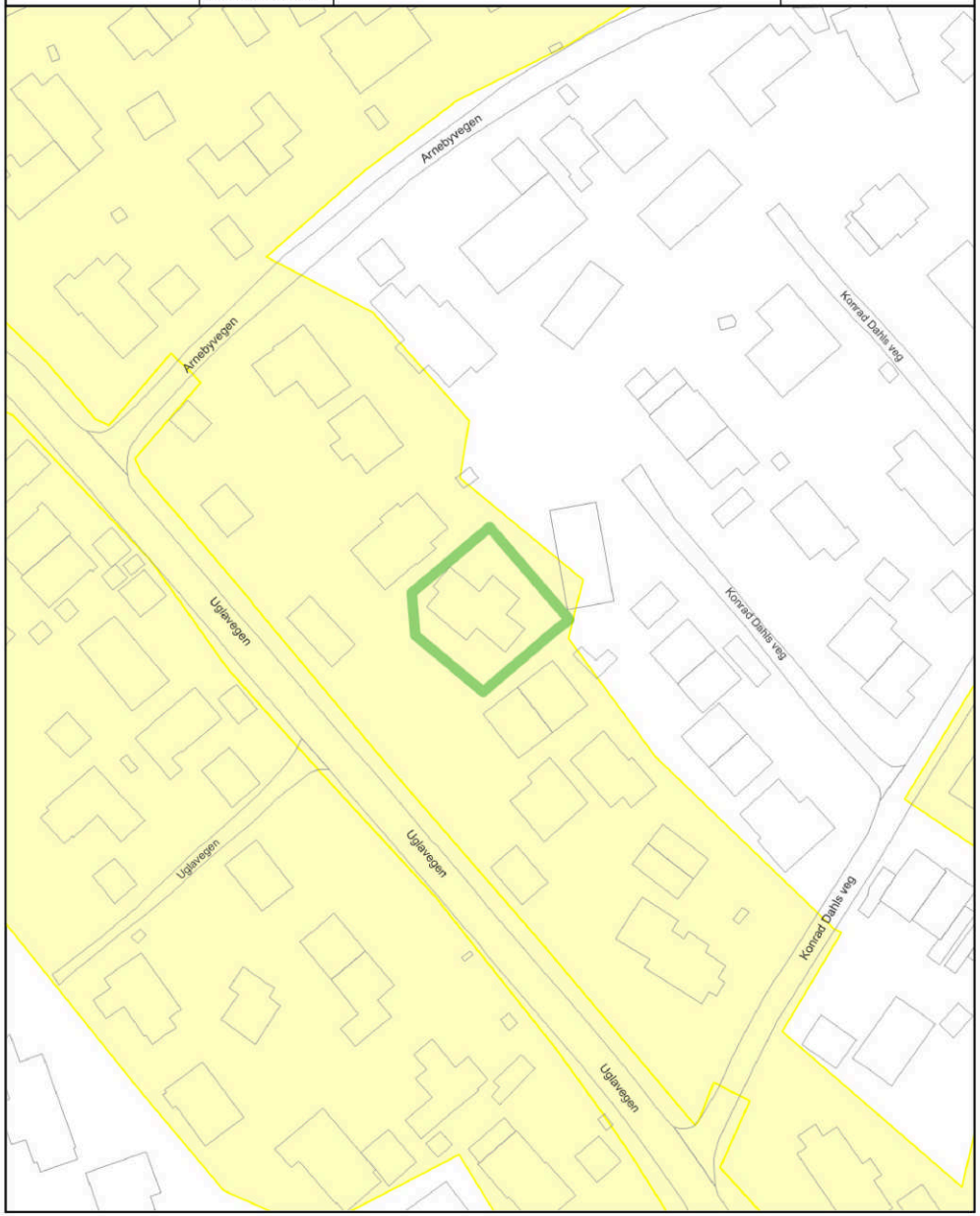
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde markagrensa
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Veg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bygning
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Gang- og sykkelveg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1703	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Uglavegen 31A 7071 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Udefinert bygning
- Privatveg gatenavn .
- Bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1703	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Uglavegen 31A 7071 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- AnnetGjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjent byggesak etter 2015
- Godkjent byggesak før 2016
- Frittstående trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Vegkantavkjørsel
- Annet vegareal avgrensning
- Fortauskant
- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve 5 m
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

R 349

Arkivsak: 89.01919

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR UGLAVEGEN MED OMEGN PÅ STREKNINGEN FRA GAMLE OSLOVEG TIL GRÅKALLBANEN VED HERLOFSONSLØYPA

Plandato	**:21.09.1990**
Dato for siste revisjon av plankartet	**:25.01.1991**
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	**:13.06.1991**
Stadfestingsdato	**:13.06.1991**
Dato for siste revisjon av plankartet i hht bystyrets vedtak	**:08.05.1994**

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Områder reguleres til følgende formål:

1. **Byggeområder, herunder**
   - **Boliger**
2. **Offentlige trafikkområder, herunder**
   - **Kjørebane**
   - **Trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling**
   - **Gangveg, sykkelveg, fortau**
3. **Friområder**
4. **Fareområder**
5. **Fellesområder, herunder:**
   - **Felles avkjørsel og parkeringsplass**
   - **Felles lekeareal og gangveg**

1. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

1.1 I området skal det oppføres bolig med tilhørende anlegg.

1.2 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger sørge for at bebyggelse og anlegg får en god utforming og terrengtilpasning, og at det avsettes areal til parkering og lekeområde i samsvar med Trondheims vedtekt til plan-.og bygningslovens § 69.

1.3 Bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene.

1.4 Boligene skal være frittliggende. Tillatt tomteutnyttelse TU= 30%. Tomteutnyttelsen er definert som forholdet mellom bruksareal og netto tomteareal.

1.5 Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer.

1.6 Innenfor frisiktsonen ved vegkryss skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegarmers nivå.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE

2.1 Områdene skal nyttes til
- **Kjørebaner**
- **Trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling**
- **Gangveg, sykkelveg, fortau, med den inndeling som er vist på plankartet.**

2.2 Enkeltavkjørsler fra eiendommene skal anlegges som vist med pil på plankartet.

3. FRIOMRÅDER

3.1 Områdene skal brukes som en del av turområdene som utfartsområde for leik og rekreasjon.

4. FAREOMRÅDER

4.1 Området skal nyttes til høgspenningsanlegg og nettstasjoner for Trondheim Elektrisitetsverk.

5. FELLESOMRÅDER

5.1 Felles avkjørsler (FA) skal være felles for de eiendommer (gnr./bnr.) som er listet opp nedenfor.

FA	**1:**	**103/536,**	**103/1227**			
FA	**2:**	**103/302,**	**103/919**			
FA	**3:**	**103/95,**	**103/100,**	**103/103,**	**103/104,**	**103/112**
		103/745,	**103/1316**			
FA	**4:**	**103/160,**	**103/179,**	**103/183,**	**103/186,**	**103/349,**
		103/851,	**103/911**			
FA	**5:**	**103/869,**	**103/933**			
FA	**6:**	**103/946,**	**103/579**			
FA	**7:**	**103/214,**	**103/1058,**	**103/1163,**	**103/927,**	**103/418**
FA	**8:**	**103/927,**	**103/1023**			
FA	**9:**	**103/426,**	**103/560,**	**103/737,**	**103/411,**	**103/1291**
		103/1288,	**103/324,**	**103/828,**	**103/886,**	**103/843**

		103/716, 103/746,	103/370, 103/325,	103/327, 103/620,	103/326, 103/1084	103/998
FA	10:	103/1079, 103/417	103/604,	103/877,	103/234,	103/273
FA	11:	103/426, 103/1288,	103/560, 103/620,	103/737, 103/1084	103/411,	103/1291
FA	12:	103/245,	103/1102,	103/258		
FA	13:	103/153,	103/622			
FA	14:	103/1218,	103/427			
FA	15:	103/908,	103/1127,	103/382,	103/901	
FA	16:	103/311,	103/867,	103/1210,	103/1211	
FA	17:	103/1211, 103/311,	103/898, 103/867,	106/287, 103/1233,	103/759, 103/1210	103/1233
FA	18:	103/566,	103/1296,	103/1297,	103/1298	
FA	19:	103/762, 103/421	103/144,	103/202,	103/211,	103/827
FA	20:	103/271,	103/399			
FA	21:	103/416, 103/274,	103/970, 103/1024	103/282,	103/141,	103/419
FA	22:	103/721,	103/718,	103/418,	103/587	
FA	23:	103/1164, 103/1101	103/1193,	103/385,	103/387,	103/389

5.2 Felles gangveg FIG 1 skal være felles for eiendommene:
103/908, 103/1127, 103/382, 103/901, 103/311, 103/867 103/1210, 103/1211

5.3 Fellesakomstene Fa 17 og Fa 18 må holdes åpen for almen fotgjenger- og skitrafikk.

6. FELLES BESTEMMELSER

6.1 Etter at denne reguleringsplane er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

6.2 Når særlige grunner tilsier det kan bygningsrådet godkjenne mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av plan-og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 1670/77

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Harald Haugerud
Uglavegen 31

7043 UCLA

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Uglaveien 31
BYGGHERRE	Harald Haugerud
BYGGEARBEIDETS ART	Tilbygg til, samt ombygging

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 20.9.1977
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. 29.8.1977
Arbeidet er besiktiget 30.8.1979.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

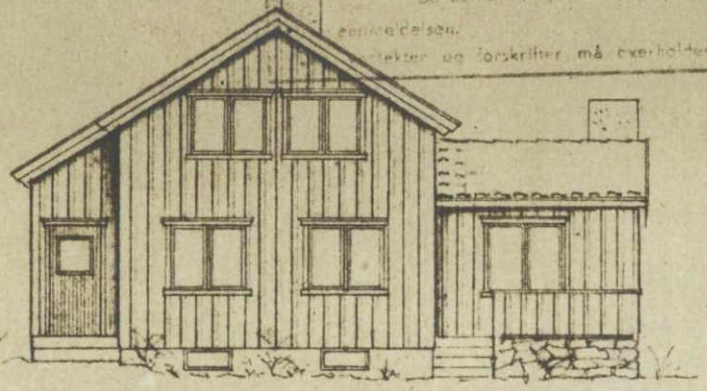
Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll 4.9.1979.

Roy B. Dagbach.
for Bygningssjef

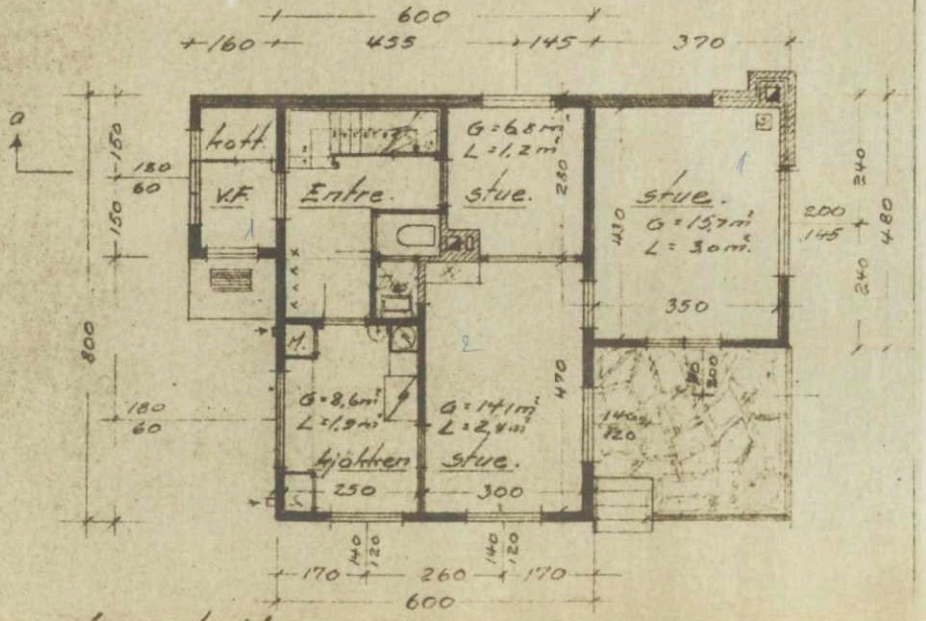
Utvidelse og ombygging av våningshus
på Arnebyen nr. 3. M. 1:100.

STRINDA BYGNINGSRÅD, jnr. 188/51
Fremlagt dag 20 AUG 1951
Se tegninger i vedlak påtørt
tillatelsen.
betingelser og forskrifter må overholdes.



mot syd.

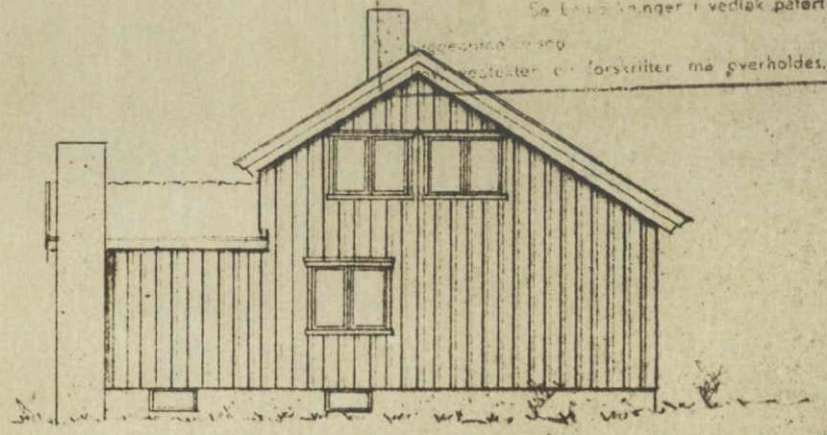
BYGNINGSKONTORET
30.1.67 00113
MOTTATT - JR. NR.



— den gamle del.

Utvidelse og ombygging av våningshus
på Arnebyen nr. 3. M. 1:100.

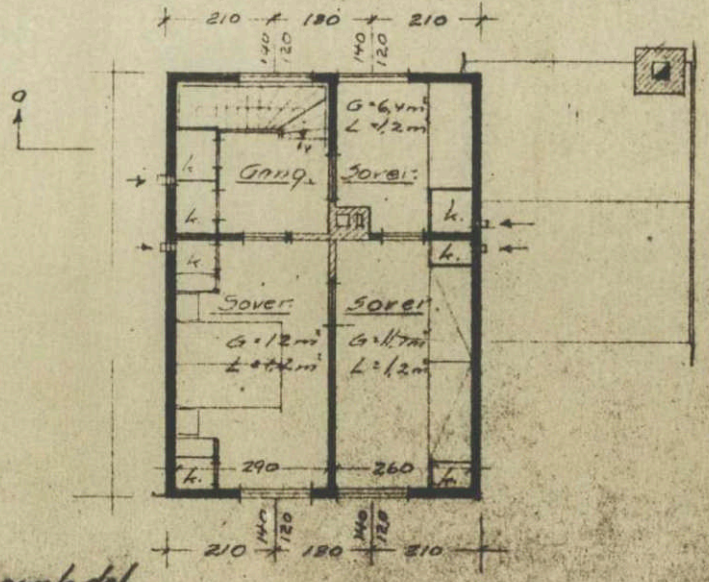
STRINDA BYGNINGSRÅD, jnr. 188/51
Fremlagt dag 20 AUG 1951
Se tegninger i vedlak påtørt
tillatelsen.
betingelser og forskrifter må overholdes.



mot nord.

Søknad nr. 6709 — Ferdigattest 8.2.1967
T. HEIM BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTORET
30.1.67 00113
MOTTATT - JR. NR.



— den gamle del.

Uglevegen 31

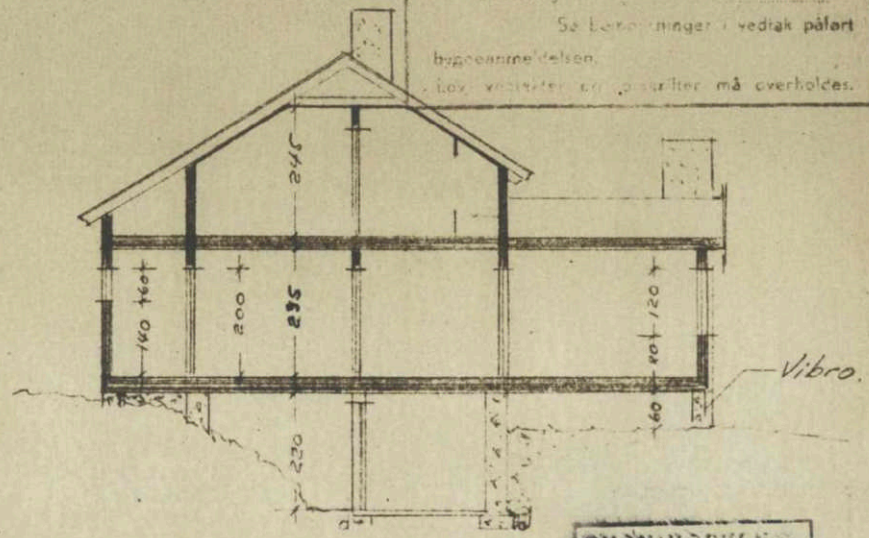
Uglevegen 31.

Ekspedert bekjentgjørelse

Ekspedert bekjentgjørelse

Utvidelse og ombygging av våningshus
på Arnebyen nr. 3. M. 1:100.

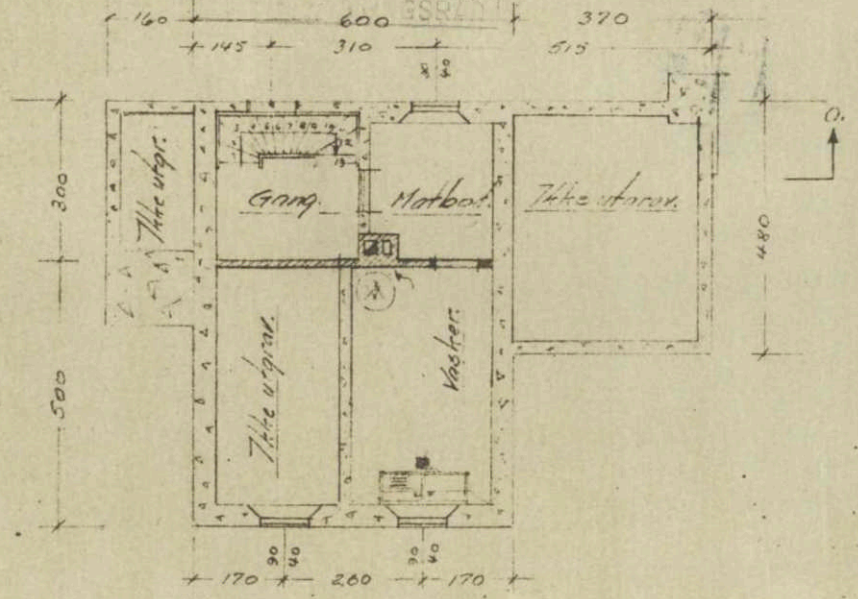
STRINDA BYGNINGSRÅD nr. 188/51
Fremlagt 20 AUG 1951
Se betingelser i vedtak påført byggemeldelsen.
Lov- vedtekter og regulativer må overholdes.



snitt a-a.

BYGNINGSKONTORET
30.1.67 60113
MOTTATT - JR. NR.

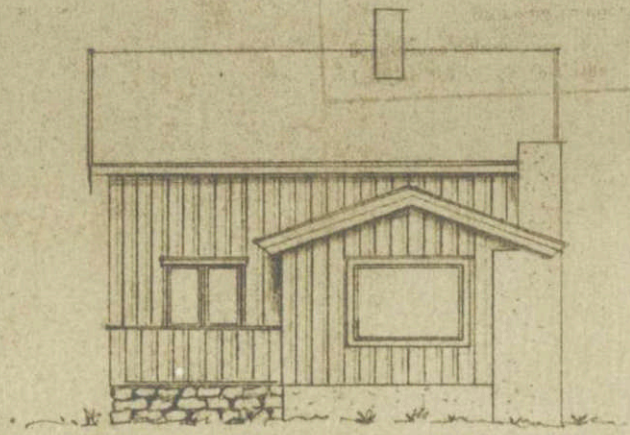
Sak nr. 6702/36 Behandlet - 8 FEB. 1937
STRINDA BYGNINGSRÅD



Ekstraretta Bebyggelse

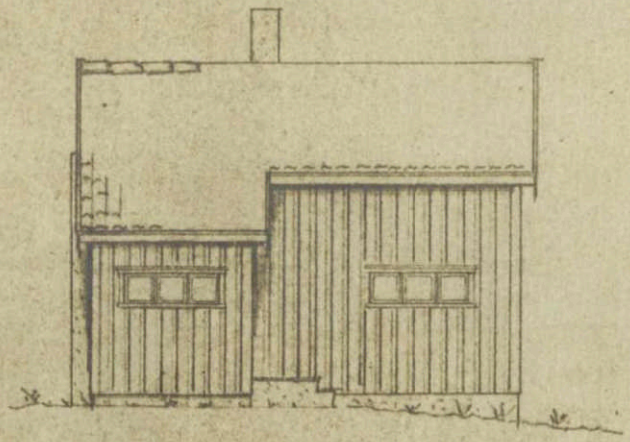
Utvidelse og ombygging av våningshus
på Arnebyen nr. 3. M. 1:100.

STRINDA BYGNINGSRÅD nr. 188/51
20 AUG 1951



mot øst.

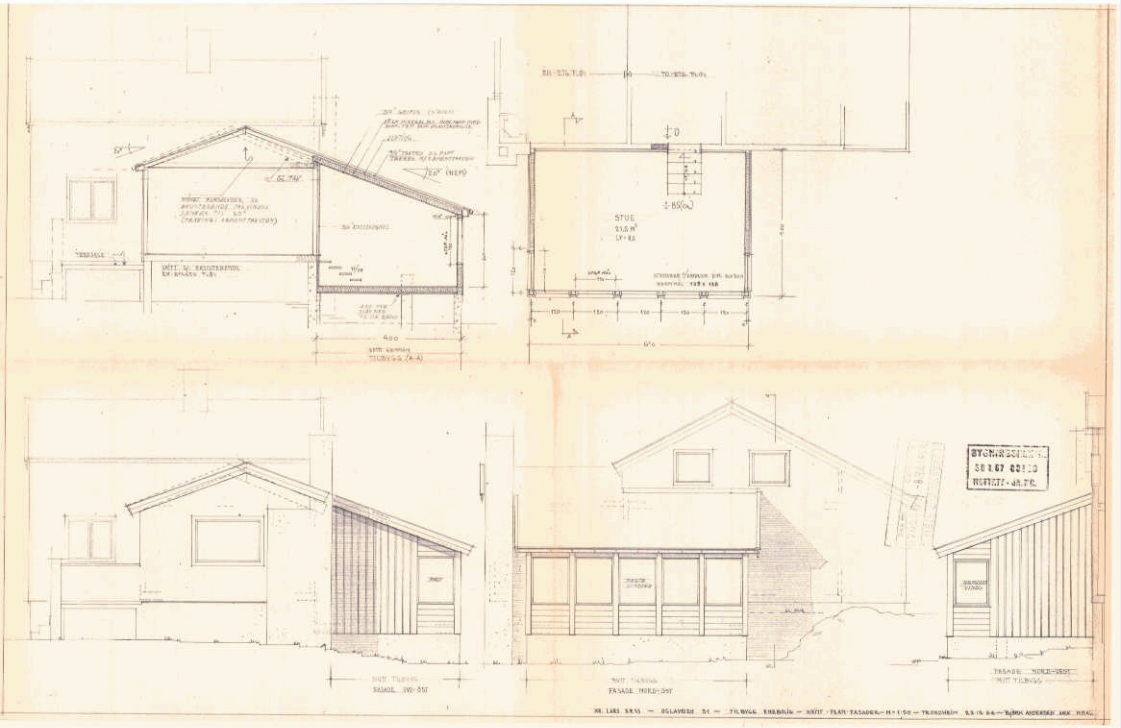
BYGNINGSKONTORET
30.1.67 60113
MOTTATT - JR. NR.



mot vest.

Strinda 7/3-51.
Harald Evnen.

Ekstraretta Bebyggelse



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/17389/107
Uthentet 2023-09-12 09:52

DAGBOKFØRT
21 SEP 83 17389
BYGGKRIVEREN I
TRONDHEIM

Det er inngått følgende avtale mellom eier av Uglaveien 29 herr Per Lynum og eier av Uglaveien 31, fru Unni Olsen:
Herr Lynum tillater at en del av tilbygget på eiendommen Uglaveien 31 får en minimumsavstand til eiendommen Uglaveien 29 på 3,70 meter.
Fru Unni Olsen gir derfor sin tillatelse til at fremtidig bebyggelse på Uglaveien 29 kan skje med en minimumsavstand på 3,70 meter til eiendommen Uglaveien 31.

Trondheim den 20.9.83

Eier av eiendommen
Uglaveien 29 103/307
Per Lynum
Per Lynum

Vitne
Birger Ødegård
Arnljotv. 3

Eier av eiendommen
Uglaveien 31 103/308
Unni Olsen
Unni Olsen

Vitne
Tirtilv. 20B

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Kari Killi Olsen	Doknr: 3149660 Tinglyst: 08.10.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Uglavegen 31	
Postnummer: 7071 / Poststed: Trondheim	
Fødselsnr./Org.nr. / Ref.nr.	

rekvirent iht. følgebrev
rekvirent ikke oppgitt
org.nr./fødselsnr.

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kari Killi Olsen	09017437493

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	103	308		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim				

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
02.06.2020	Kari Killi Olsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Se vedlagte dokument.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
02.06.2020	Kari Killi Olsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret

Vedlegg til erklæring om rettighet:

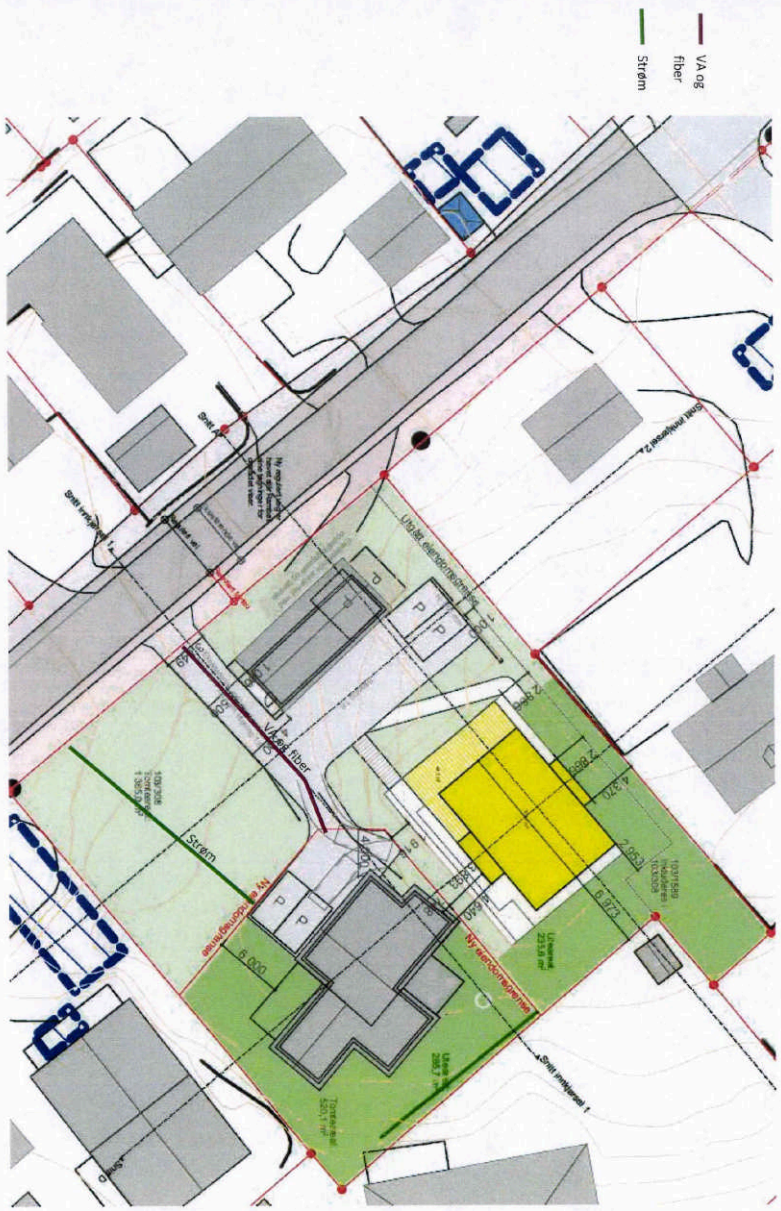
Den til enhver tid eier av eiendommen gnr.103 bnr.1703 i Trondheim kommune skal gis en evigvarende og vederlagsfri rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende over eiendommen gnr. 103 bnr. 308 i Trondheim kommune fra offentlig ledningsnett og frem til eiendommen gnr. bnr. i Trondheim kommune. Rettigheten gjelder bare de ledninger som allerede er nedgravd på tidspunktet for denne erklæringen/rettigheten som vist på vedlagte kart.

Utgiftene knyttet til drift og vedlikehold av de delene av vann og- avløpsledningene over eiendommen gnr. 103 bnr. 308 som er felles for begge eiendommene skal deles likt (1/2 hver) mellom eierne av gnr.103 bnr.1703 og gnr. 103 bnr. 308 i Trondheim kommune. Hver av eierne av eiendommene er ansvarlige for de deler av vann- og avløpsledningene som kun den ene av eiendommene har nytte av.

Den til enhver tid eier av eiendommen gnr.103 bnr.1703 i Trondheim kommune skal gis en rett til å ha nedgravde strømledninger, fiber eller lignende liggende over eiendommen gnr. 103 bnr. 308 i Trondheim kommune fra offentlig ledningsnett og frem til eiendommen gnr.103 bnr.1703 Trondheim kommune, likevel slik at den til enhver eier av gnr. 103 bnr. 308 har rett til å endre beliggenheten til de nedgravde ledningene slik at tomteområdet kan utvikles og bebygges slik eier av gnr. 103 bnr. 308 Trondheim kommune, eller senere fradelte eiendommer fra denne, i ønsker. Eieren av eiendommen gnr.103 bnr.1703 skal bære kostanden ved eventuell flytting av ledninger og plikter til å medvirke til en slik flytting ved å tillate nødvendige arbeider på sin egen eiendom. Rettigheten gjelder bare de ledninger som allerede er nedgravd på tidspunktet for denne erklæringen/rettigheten som vist på vedlagte kart.

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3149660/200
Uthentet 2023-09-12 09:50



Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret

KOPI

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Kari Killi Olsen	
Adresse:	
Uglavegen 31 b	
Postnummer:	Poststed:
7071	Trondheim
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 106150 Tinglyst: 27.01.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kari Killi Olsen	09017437493

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	103	1703		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	103	308		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
10.01.2021	Kari Killi Olsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Den til enhver tid eier av gnr. 103 bnr. 308 i Trondheim kommune gis en evigvarende og vederlagsfri rett til å bygge inntil grensen mot gnr. 103 bnr. 1703 i Trondheim kommune, samt sprenge og ta ut masser inntil grensen mot gnr.103 bnr. 1703 i Trondheim kommune. Denne retten omfatter også eventuelle fremtidige hjemmelshavere ved fradeling av eiendom fra dagens gnr. 103 bnr. 308 i Trondheim kommune.

Den til enhver tid eier av gnr. 103 bnr. 308 i Trondheim kommune, samt eventuelle fremtidige hjemmelshavere ved fradeling, gis en evigvarende og vederlagsfri rett til å foreta nødvendige arbeider inne på eiendommen gnr. 103 bnr. 1703 i Trondheim kommune i forbindelse med etablering av støttemurer mot eiendommen gnr. 103 bnr. 1703 i Trondheim kommune. Nødvendige arbeider inkluderer, men er ikke begrenset til graving, flytting av masser og bruk av arealer til bruk for nødvendige maskiner og redskaper i forbindelse med etableringen av støttemurer.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

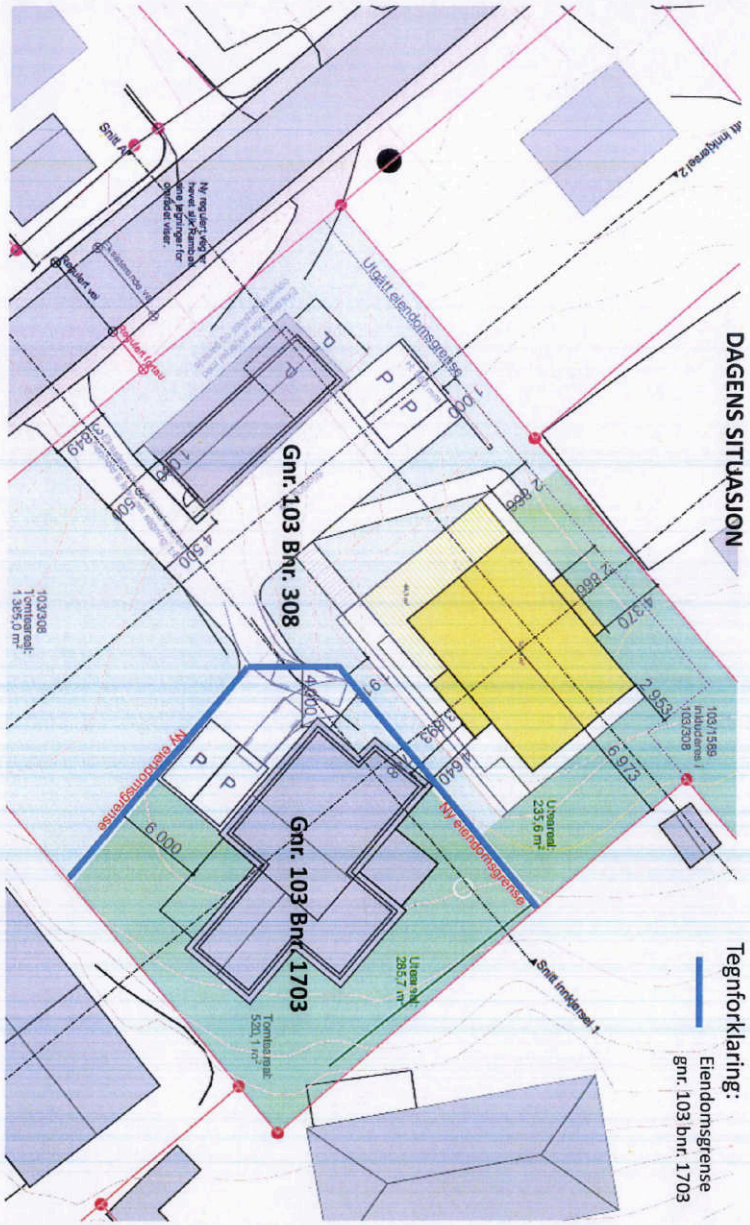
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Trondheim,10.01.2021	Kari Killi Olsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg 1



KOPI

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Kari Killi Olsen	
Adresse:	
Uglavegen 31 b	
Postnummer:	Poststed:
7071	Trondheim
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 106196 Tinglyst: 27.01.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kari Killi Olsen	09017437493

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	103	1703		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	103	308		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
10.01.2021	Kari Killi Olsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

For å sikre rettighetshavers (den til en enhver tid eier av gnr. 103 bnr. 308 i Trondheim kommune) utsikt er det ikke adgang til å øke høyden av eksisterende bygningsmasse på gnr. 103 bnr. 1703 i Trondheim kommune, ut over bygningsmassens høyde. Det er heller ikke tillatt å øke gesims og mønehøyde og høyde/omfang av eksisterende piper/andre oppstikk, ift. slik omfang er ved signering av nærværende erklæring, uten skriftlig forhåndssamtykke fra rettighetshaver. Dette omfatter også en økning av takhøyden mellom gesims og møne, slik at boligens volum i øverste etasje ikke kan økes ved slik økning. Dersom dagens bygning på eiendommen gnr. 103 bnr. 1703 i Trondheim kommune, rives eller på annen måte destrueres skal tilsvarende restriksjoner gjelde for eventuelle oppføringer av nytt bygg. Begrensningen omfatter ethvert tiltak/bygg på eiendommen gnr. 103 bnr. 1703 i Trondheim kommune, herunder men ikke begrenset til tilbygg, påbygg, nybygg m.m.

Videre er det ikke adgang til å endre bygningens nordvestlige fasade (både vegger og tak) på eiendommen gnr. 103 bnr. 1703 i Trondheim kommune, herunder, men ikke begrenset til, påbygg, innsetting av vinduer og dører, og/eller bygging av terrasse/veranda, eller noen andre tiltak som innebærer økt innsyn i ny bolig på eiendommen gnr. 103 bnr. 308 i Trondheim kommune, ift etablering av nærværende servitutt. Dersom dagens bygning på eiendommen gnr. 103 bnr. 1703 i Trondheim kommune, rives eller på annen måte destrueres skal tilsvarende restriksjoner gjelde ved eventuelle oppføringer av nytt bygg. Begrensningen omfatter ethvert tiltak/bygg på eiendommen gnr. 103 bnr. 1703 i Trondheim kommune, herunder men ikke begrenset til tilbygg, påbygg, nybygg m.m.

Kotehøyde på dagens bygg på eiendommen gnr. 103 bnr. 1703 i Trondheim kommune er 223,11m. Tegninger og bilder som viser dagens situasjon ligger vedlagt denne erklæringen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

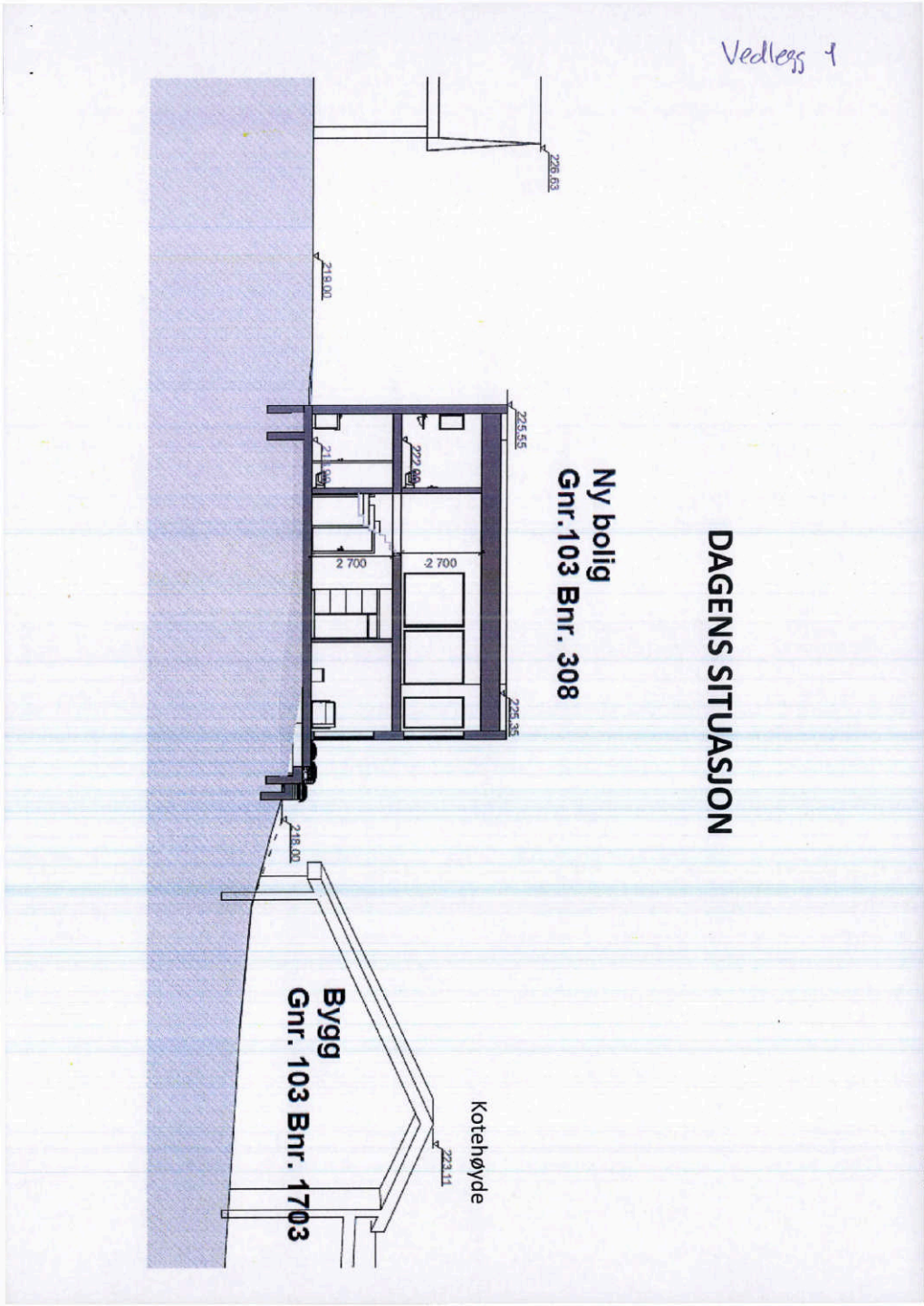
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

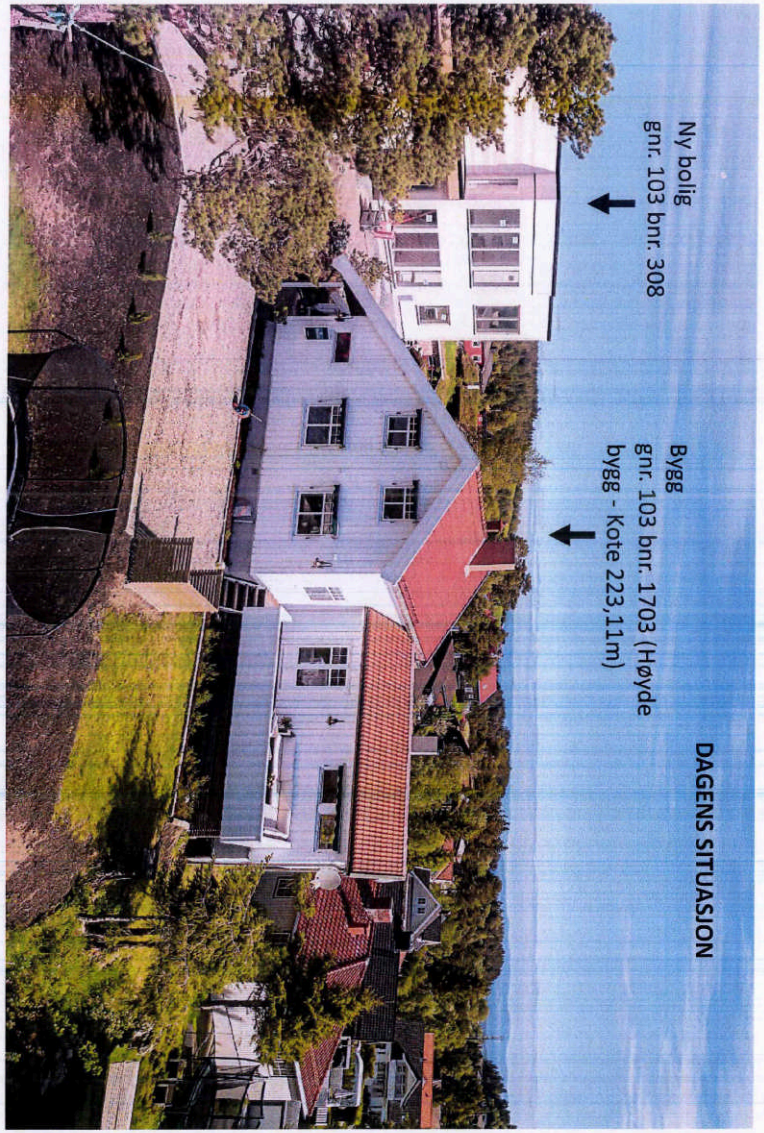
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Trondheim 10.01.2021	Kari Kolli Olsen

Noter:

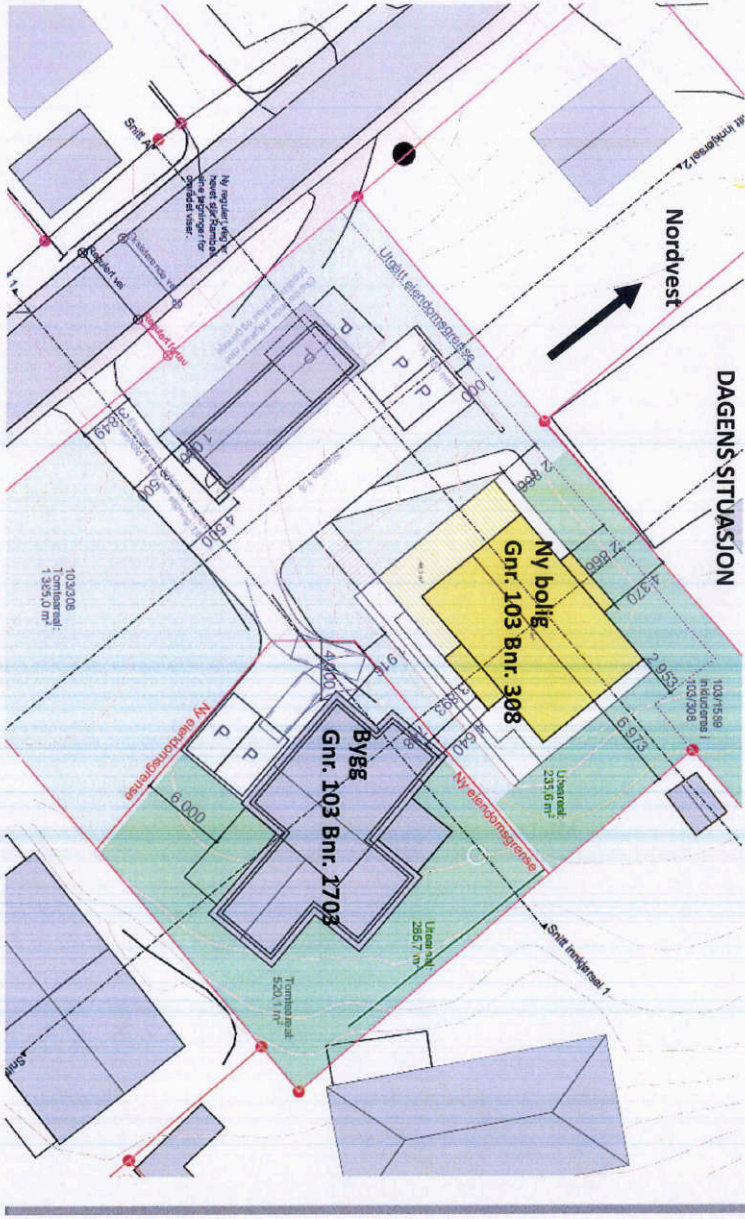
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



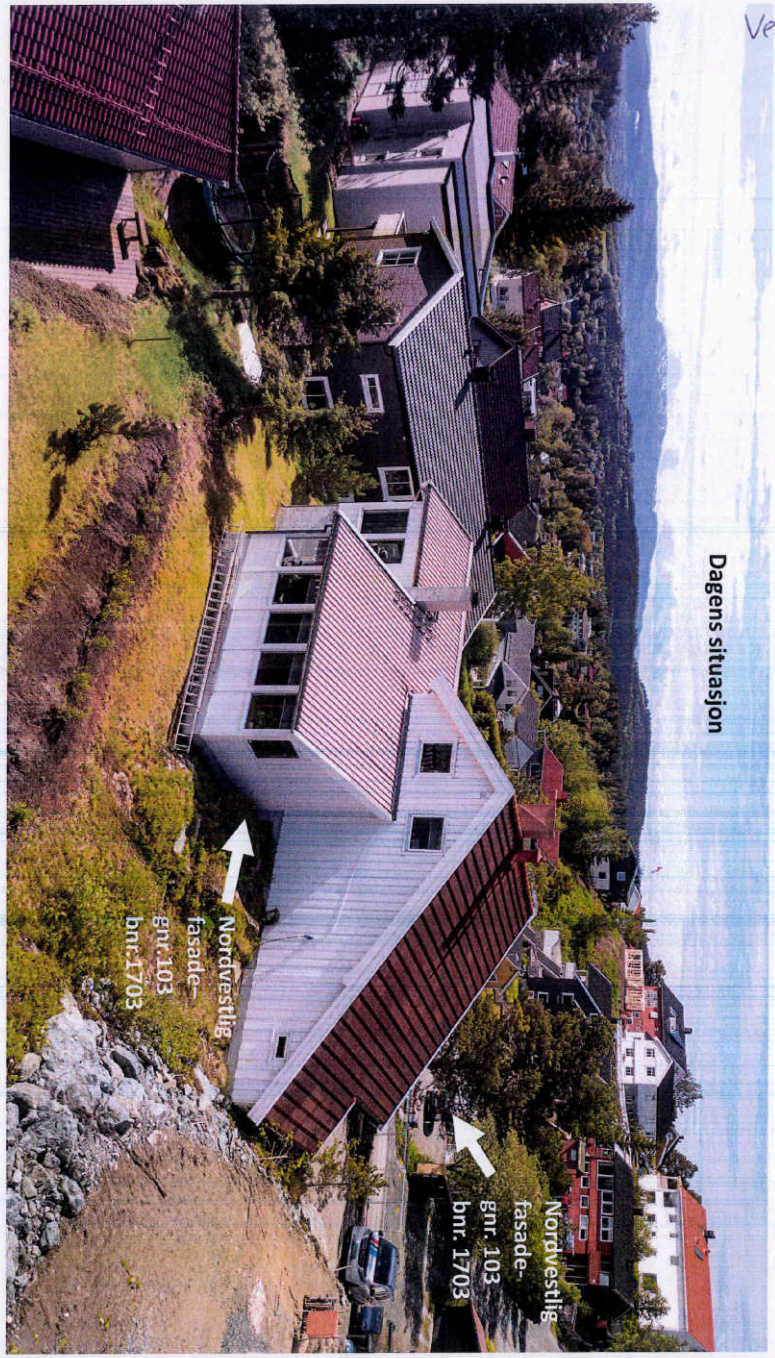
Vedlegg 2



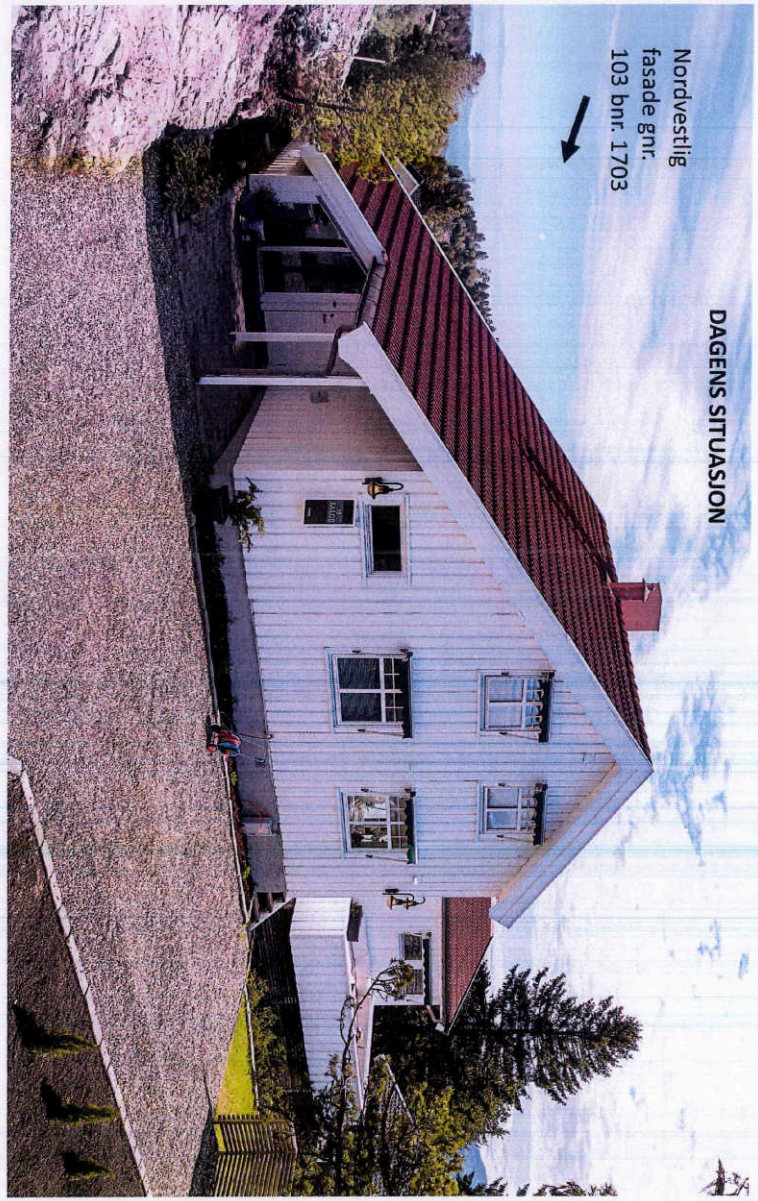
Vedlegg 3


DAGENS SITUASJON
Nordvest
Ny bolig
Gnr. 103 Bnr. 308
Bygg
Gnr. 103 Bnr. 1703
Ny eiendomsgrense
Snitt 1
Snitt 2
Utgått eiendomsgrense
Ny eiendomsgrense
Uteareal:
233.6 m²
Uteareal:
295.7 m²
Tomteareal:
520.1 m²
6.000
4.370
2.952
6.973
4.500
1.640
1.649
1.500
1.000
1.000
1.000

Vedlegg 4



Vedlegg 5



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.

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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 300
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

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

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/4 000/4 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35230121 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Uglavegen 31 A, 7071 Trondheim.
Gnr. 103, Bnr. 1703, 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 ◯

HJELP 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 13 900,- 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: 35230121
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.04.2025

EiendomsMegler 1

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no