

Velkommen til

Angelltrøvegen 106, 7048 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Angelltrøvegen 106
7048 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 290 000,-
Omkostninger	kr	141 260,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 431 260,-
Andel fellesgjeld	kr	54 133,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 485 393,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 990,-

Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1968
BRA/BRA-i	99 / 88 m²
Soverom	3

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!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.myhrvold.hansen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Angelltrøvegen 106, 7048 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 50, Bnr. 410, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 290 000,-
Omkostninger	kr	141 260,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 431 260,-
Andel fellesgjeld	kr	54 133,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 485 393,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 503 693,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr TOBB kr 6 570,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 133 600,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 141 260,- 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
Beløpet på 2.331,- er for April 2025. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Informasjon om Angelltrøa Huseierlag og mnd. felleskostnader
Månedlige felleskostnader kr: 1.990,-

- Felleskostnad renter IN: 309,-
- Felleskostnad driftsdel: 388,-
- Felleskostnad avdrag IN: 914,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: 379,-

Pliktig medlemskap i Angelltrøvegen huseierlag

Boligen har en fellesgjeld til Angelltrøa huseierlag. Andel saldo er kr 54 133,-.
Huseierlagets felelsgjeld per. 05.05.2025 er på kr 25 605 358,-.

Angelltrøa huseierlag er ikke med i sikringsordning.

90517335001, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2025: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 05.05.2025: 20 841 566
Andel av saldo: 54 134
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2029)
3 mnd NIBOR + margin

Vedtekter, innkalling og protokoll ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Forretningsfører
TOBB

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l.

Areal
BRA - i: 88 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 99 m²
TBA: 51 m²

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Det er god plass til parkering i et pent opparbeidet gårdsrom. Steinbelagt. Her er det også etablert elbillader.

Like ved boligen er det også egne avsatte p-plasser for gjester.

Tomt
Tomtestørrelse er 307 m² på eiet tomt.

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt. Et nydelig gårdsrom med belegningsstein - både pent, men også praktisk mht. å holde gårdsrommet i orden. Dette er opparbeidet av innleide fagfolk, og det samme gjelder flere av uteområdene ellers.

Eiendommen har også en grønn hageflekk ved den største terrassen, samt et hageparti ved siden av gårdsrommet. Lettstelt og fin hage.

3 stk terrasser. Den ene er plassert ut mot gårdsrommet, inntil utvendig bod. Den største verandaen ligger like ved inngangs- og verandadør. Den siste ligger på motsatt side av utvendig bod - overbygget med tak.

Fine og skjermede uteplasser, med gode solforhold.

Byggeår
1968 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
Entrè/gang, bad, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom og innvendig bod.

Eksternt bruksareal:
Bod

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Entrè/gang (11,2m²):
Gulv i entré er belagt med flis over gulvvarme. Gulv i gang er belagt med laminat. Malte slette veggflater. Malt trepanel i himling med downlights belysning.
Utstyr: Røykvarsler.

Bad (7,3m²):
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt slett flate i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. Boblekar med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Speil med overlys. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg til vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte.

Stue/spisestue (34,8m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt trepanel i himling med downlights belysning.
Utstyr/diverse: Røykvarsler. Vedovn. Sotluke. Varmepumpe. Utgang til markterrasse.

Kjøkken (9,6m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker. Malt trepanel i himling med downlights belysning. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og kantlimt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri og platetopp. Mekanisk avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator over platetopp.

Soverom (5,1m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt trepanel i himling.

Soverom (10,7m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt trepanel i himling.

Soverom (6,1m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt trepanel i himling.
Diverse: Loftsluke

Innvendig bod (2,4m²):
Treplater på gulv. Malte slette veggflater. Malt trepanel i himling med downlights belysning.
Utstyr/diverse: Varmtvannstank. Sikringsskap. Luke til krypkjeller.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Boligen ligger i et fredfullt og godt etablert boligområde på Angelltrøa i Trondheim. Angelltrøa er en av Trondheims drabantbyer og ble utbygd på 1960-tallet. Området er omgitt av frodige grøntarealer og pent opparbeidede internveier og stier. Området byr også på en rekke lekeplasser, samt fotball- og basketballbane.

Selve boligen ligger i en rolig gate med lite trafikk. Kort vei til store fri-/grøntareal tilhørende velforeningen. I en kåring i 2013 av hvilket område i byen som er best å bo i, kom Angelltrøa på en 1. plass blant 173 nabolag i Trondheim. Gode skoler, trygge veier og boliger samt nærhet til turområder var det folk fremhevet og som plasserte Angelltrøa på en desidert 1. plass.

Området er vurdert av 34 lokalkjente hvor tilbakemeldingene er at området oppleves som veldig trygt med et godt forhold til naboene og en veldig bra kvalitet på skolene. Dette gir trygge og gode oppvekstsvilkår for barn og ungdom. Se vedlagt nabolagsprofil

Flere turstier ligger i nærhet til boligen og tar deg videre ned til den populære Ladestien eller opp til Estenstadmarka. Estenstadmarka byr på en rekke aktiviteter for alle og enhver, sommer som vinter. På vinterstid er det skiløyper på huseierlagets fellesarealer som knyttes opp mot løypenettet i Estenstadmarka. Velger du Ladestien, så er dette et av de mest populære utfartsområdene i Trondheim. Stien er omtrent 8 kilometer lang og strekker seg fra Ladehammerkaia til Grilstadfjæra.

Kort vei til det meste:
- Bussholdeplass finner man i Angelltrøvegen (rutenummer 10)
- Kort vei til treningssenter - 3T Moholt
- På vinterstid kjøres det opp skiløype av Trondheim kommune på friarealet
- Ca. 350 m til nærmeste dagligvare - Bunnpris Angelltrøa.
- Ca. 400 m til KIWI.
- Ca. 1,6 km til Leangen idrettspark med blant annet fotballbane, håndballhall og skøyteis.
- Ca. 1 km å gå til NTNU Dragvoll
- Ca. 600 m å gå til Åsvang barneskole.
- 3 barnehager (Angelltrøa, Brøset og Åsvang) innen en radius på ca. 800 m.

Boligen sokner til Åsvang barneskole og Blussuvoll ungdomsskole.

Adkomst
Ta av fra omkjøringsvegen mot Angelltrøa. Ta til høyre i rundkjøringen ved Møller Bil. Kjør rett frem i Angelltrøvegen og følg skilting til nr. 106.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte bolig:
Bygningen er en vertikaldelt tomannsbolig, ble oppført i 1968 og er på 1 etasje + krypkjeller og kaldloft. Grunnmuren er oppført av støpt betong. Hovedkonstruksjonen over grunnmur er oppført i treverk. Etasjeskillere av tre over krypkjeller med støpte betongdekker. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med taksteinsformede metallplater. Vinduer med 2- lags isolerglass.

Byggemåte bod:
Bygningen er en bod som er oppført med støpte søylefundamenter i grunn. Hovedkonstruksjon er oppført med bjelkelag i tre og yttervegger i bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilert metallplater

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger av kjøpet. Øvrige frittstående hvitevarer følger ikke.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 27.06.1967
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest 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 (panelovner og varmekabler i gulv i yttergang og på badet)
- Varmepumpe (ny i 2023)
- Vedfyring

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telia

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

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

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
5001 r1057h Endret reguleringsplan for Angeltrøa. (tillegg til reguleringsbestemmmelsene § 8) (25.8.1967). Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet til boligformål.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som:
Primærbolig: kr 1 001 399,- for 2023
Sekundærverdi: kr 4 005 595,- for 2023

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
Mario Q Erichsen og Ann Elin Venås Villa

Heftelser og servitutter
Obligasjon
Dagboknr.: 27766
Dato: 18.12.1984
Beløp: 10 000
Panthaver: ANGELLTRØA HUSEIERLAG AL
Orgnr: 1 209 845

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 27764
Dato: 18.12.1984
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
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:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a:

1. etasje:
- Opprinnelig matbod er innlemmet i kjøkken. Dette er et søknadspliktig tiltak.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet til fordel for åpen løsning. Ikke søknadspliktig.
- Vegg mellom vindfang og gang er fjernet til fordel for åpen løsning. Ikke søknadspliktig.
- Opprinnelig bad og toalettrom er slått sammen til ett rom og flyttet til deler av opprinnelig soverom og bod. Sistnevnte (innredning av godkjent bod) er et søknadspliktig tiltak.
- Det er opprettet et nytt soverom der tidligere bad/wc var plassert. Ikke søknadspliktig.
- Entreen er noe utvidet. Ikke søknadspliktig.

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

- Regnskap:
Sameiet Angelltrøa Huseierlag hadde pr. 31.12.2023 et positivt driftsresultat på kr. 7.629,024 ,- samt disponible midler på 1.221,522,- pr. 31.12.2023

- Nyttig info:
Alle som har kjøpt bolig av Angelltrøa Borettslag og deres rettsetterfølgere, har rett og plikt til medlemskap i Angelltrøa Huseierlag.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 20 000,- (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 15-05-2025 av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2). Det er til info ingen avvik i boligen som har fått ell tilstandsgrad 3 (TG 3).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Innvendig - Krypkjeller
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Etasje - Bad - Veggmontert toalett

TG2 - Avvik som ikke kreve umiddelbare tiltak:
Innvendig - Radon
Innvendig - Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner - Avløpsrør - støpejern
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse. Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune.

- Opprinnelig matbod er innlemmet i kjøkken (søknadspliktig)
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet til fordel for åpen løsning.
- Vegg mellom Vindfang og gang er fjernet til fordel for åpen løsning.
- Opprinnelig bad og toalettrom er slått sammen til ett rom og flyttet til deler av opprinnelig soverom og bod.
- Opprinnelig soverom er avdelt til to soverom.
- Opprinnelig bad og toalettrom er i dag soverom.

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 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

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

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Kom litt vann fra en utett verandadør.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Mtbygg As
Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv ble lagt i 2023, og da ble alt tettet igjen.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Mtbygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet eternitt tak og takpapp. La på nytt takpapp og nye taksteinplater.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Mtbygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Etterisolerte med 15 cm og la på ny kledning, samt satt inn nye kjøkkenvinduer og nye vinduer på soverommet, og ny dør.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Bmg Stein og Hage AS
Beskrivelse av arbeidet: La belegningsstein i oppkjørsel. La ferdigplen i front og bakhage, samt la stein rundt bod og bakplen.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Berg og Wigum AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut samtlige spotter i taket til ledspotter

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Bygg Design Trondheim
Beskrivelse av arbeidet: La nytt laminatgulv på kjøkken, stue og gang.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Grønn energi
Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe ble installert i stuen

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Nye vindskier på utebod

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: BMG Stein og Hage AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny hovedkran inn til huset ble installert ift. steinlegging i
oppkjørsel.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: GRØNN ENERGI
Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe installert i stuen

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Aalmo AS
Beskrivelse av arbeidet: Billader installert

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Belegningsstein i oppkjørsel.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. BMG Stein og Hage innhentet alle nødvendige godkjennelser før arbeidet ble gjennomført.

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

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 inæringsvirksomhet.

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
- Nabolagsprofil
- Signert egenerklæring datert 08.05.2025
- Tilstandsrapport datert 19.05.2025
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger datert 27.06.1967
- Godkjent utvidelse av bod datert 05.11.1984
- Tinglyst erklæring datert 18.12.1984
- Regnskap 2023 Sameiet Angelltrøa huseierlag
- Årsmøte Angelltrøa Huseierlag datert 04.06.2024
- Vedtekter for Angelltrøa Huseierlag datert 04.06.2024
- Situasjonskart

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
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
Epost: maria.myhrvold.hansen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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


















KONGENS NEI
OXFORD
JO NESBØ SNØMANN
JON MICHELET






THE BEATLES ANTOLOGIEN






CITRO
1830
MENT
1830


















THE BEATLES


Cuba







ANGELLTRØVEGEN 106

Nabolaget Angelltrøa/Åsvang - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Angelltrøvegen	Linje 10, 113	**5 min** 0.4 km
Rotvoll stasjon	Linje R60, R70	**7 min** 3.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	**11 min** 7.6 km
Trondheim Værnes		**26 min**

SKOLER

Åsvang skole (1-7 kl.)	443 elever, 21 klasser	**9 min** 0.7 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	440 elever, 27 klasser	**19 min** 1.5 km
Eberg skole (1-7 kl.)	394 elever, 21 klasser	**18 min** 1.7 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	467 elever, 27 klasser	**7 min** 3.8 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	90 elever, 3 klasser	**8 min** 4.3 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	**24 min** 1.9 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	**7 min** 4 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 94/100

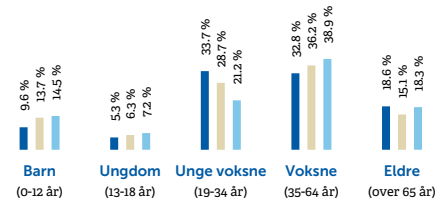
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Angelltrøa/Åsvang	1 519	846
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Angelltrøa barnehage (1-5 år)	26 barn	**5 min** 0.4 km
Teglverket barnehage (1-5 år)	29 barn	**9 min** 0.8 km
Brøset barnehage (1-5 år)	97 barn	**9 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Angelltrøa	Post i butikk, søndagsåpent	**4 min** 0.4 km
Rema 1000 Dragvoll	PostNord	**10 min** 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

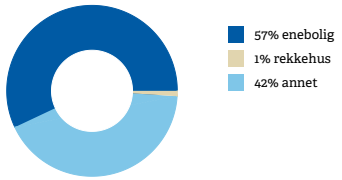
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

SPORT

Eberg ballbane	Fotball	**6 min** 0.5 km
Åsvang skole	Aktivitetshall, ballspill	**10 min** 0.8 km
TrenHer Angelltrøa		**7 min**
3T-Moholt		**13 min**

BOLIGMASSE

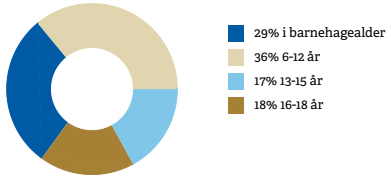


> «Trygt, stille og godt nabolag som passer til alle type mennesker!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

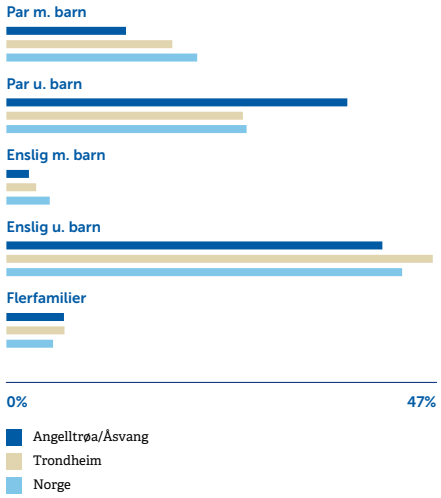
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	**16 min**
Apotek 1 Moholt	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



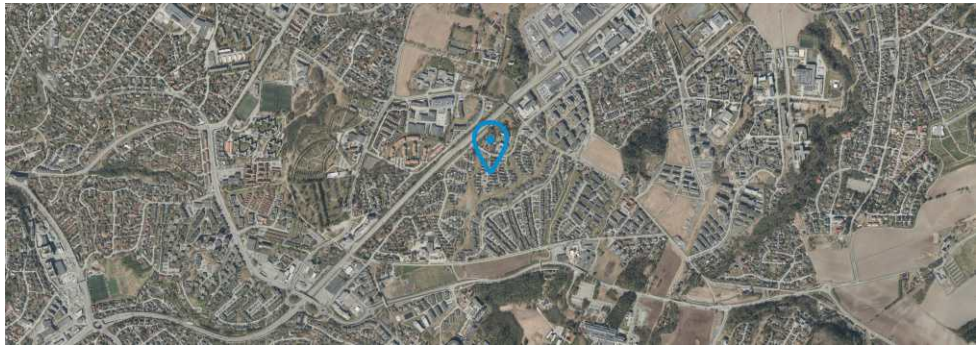
FAMILIESAMMENSETNING

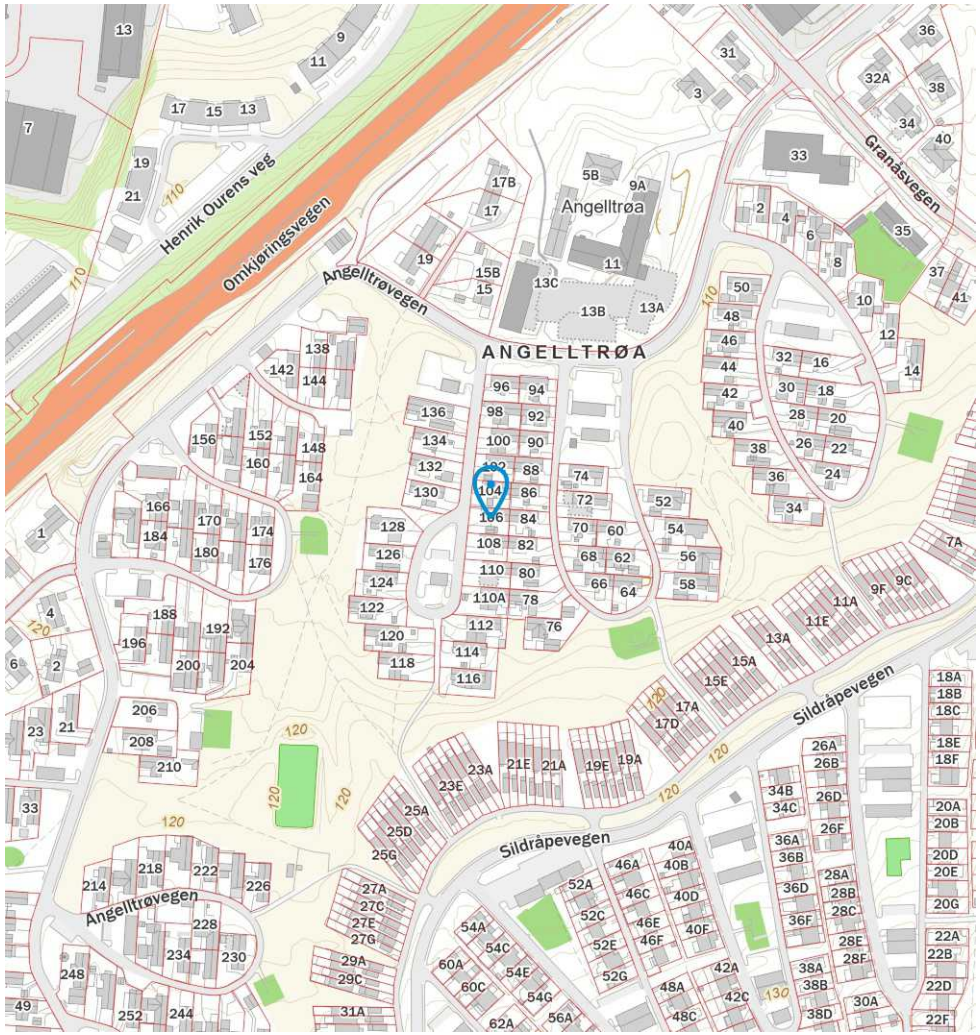


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

bankID SIGNERT 08.05.2025 Villa, Ann Elin Venås
bankID SIGNERT 08.05.2025 Erichsen, Mario Quintanilla

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ann Elin Venås Villa

Mario Q Erichsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Angelltrøvegen 106
7048 Trondheim

5001-50/410/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Kom litt vann fra en utett verandadør.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Mtbygg As

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv ble lagt i 2023, og da ble alt tettet igjen.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Mtbygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet eternitt tak og takpapp. La på nytt takpapp og nye taksteinplater.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Mtbygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Etterisolerte med 15 cm og la på ny kledning, samt satt inn nye kjøkkenvinduer og nye vinduer på soverommet, og ny dør.

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

   Firmanavn: Bmg Stein og Hage AS

   Beskrivelse av arbeidet: La belegningsstein i oppkjørsel. La ferdigplen i front og bakhage, samt la stein rundt bod og bakplen.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Berg og Wigum AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut samtlige spotter i taket til ledspotter

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Bygg Design Trondheim

   Beskrivelse av arbeidet: La nytt laminatgulv på kjøkken, stue og gang.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Grønn energi

   Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe ble installert i stuen

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Ny terrase

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Nye vindskier på utebod

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: BMG Stein og Hage AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny hovedkran inn til huset ble installert ifm steinlegging i oppkjørsel.

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: GRØNN ENERGI
   Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe installert i stuen

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Aalmo AS
   Beskrivelse av arbeidet: Billader installert

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

Belegningsstein i oppkjørsel.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

BMG Stein og Hage innhentet alle nødvendige godkjennelser før arbeidet ble gjennomført.

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

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Angelltrøvegen 106 , 7048 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 50, bnr. 410

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22331-1301 **Referansenummer:** GZ1326

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse. BOLIGTAKST

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.

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halsa kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Angelltrøvegen 106 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 410
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en vertikaldelt tomannsbolig, ble oppført i 1968 og er på 1 etasje + krypkjeller og kaldloft. Grunnmuren er oppført av støpt betong. Hovedkonstruksjonen over grunnmur er oppført i treverk. Etasjeskillere av tre over krypkjeller med støpte betongdekker. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med taksteinsformede metallplater. Vinduer med 2- lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Entrè/gang (11,2m²): Gulv i entré er belagt med flis over gulvvarme. Gulv i gang er belagt med laminat. Malte slette veggflater. Malt trepanel i himling med downlights belysning.
Utstyr: Røykvarsler.

Stue/spisestue (34,8m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt trepanel i himling med downlights belysning.
Utstyr/diverse: Røykvarsler. Vedovn. Sotluke. Varmepumpe. Utgang til markterrasse.

Soverom (5,1m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt trepanel i himling.

Soverom (10,7m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt trepanel i himling.

Soverom (6,1m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt trepanel i himling.
Diverse: Loftsluke

Innvendig bod (2,4m²): Treplater på gulv. Malte slette veggflater. Malt trepanel i himling med downlights belysning.
Utstyr/diverse: Varmtvannstank. Sikringsskap. Luke til krypkjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad (7,3m²): Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt slett flate i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. Boblekar med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Speil med overlys. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg til vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (9,6m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker. Malt trepanel i himling med downlights belysning. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og kantlimt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri og platetopp. Mekanisk avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmepumpe.
Sikringsskap.
Uttak Tv og internett.
Varmtvannstank.
EL-billader.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune.

- Opprinnelig matbod er innlemmet i kjøkken (søknadspliktig)
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet til fordel for åpen løsning.
- Vegg mellom Vindfang og gang er fjernet til fordel for åpen løsning.
- Opprinnelig bad og toalettrom er slått sammen til ett rom og flyttet til deler av opprinnelig soverom og bod.
- Opprinnelig soverom er avdelt til to soverom.
- Opprinnelig bad og toalettrom er i dag soverom.

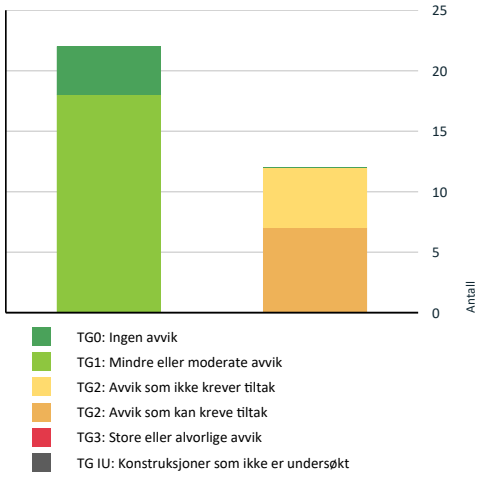
Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til informasjon søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Angelltrøvegen 106 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 410
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

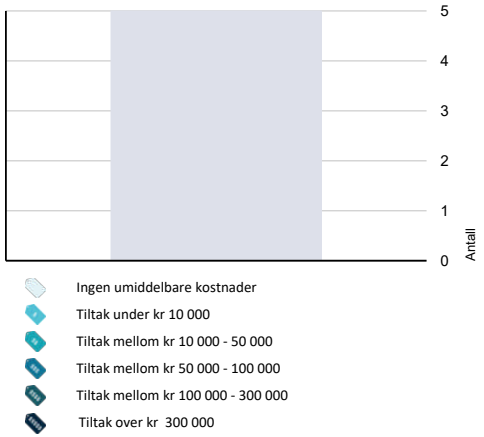
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert misfarging på undersiden av taktro. Ved fuktmåling i misfargede områder ble det ikke registrert unormale forhold, noe som kan indikere at misfargingen stammer fra tidligere forhold. Det registreres noe begrenset lufting ved takutstikk ved at isolasjonen er plassert helt ut i raft og sperrer for luftespalter.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke tilkomst for å vurdere hele krypkjelleren på grunn av lav takhøyde. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og som er utsatt for skader på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn noe som kan føre til høy luftfuktighet og forhøyede fuktverdier/fuktskader i overliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har sikringsskap med automatsikringer/vippebrytere med jordfeilautomater og strømmåler plassert i innvendig bod.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at flisfuger i dusjsonen har midre riss/oppsprekking. I tillegg har mykfugen i overgang gulv/vegg og i vegghjørnet svertesopp.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > Etasje > Bad > Veggmontert toalett Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist synliggjøring av lekkasjevann eller opplyst at det er andre former for lekkasjesikring fra innebygget/skjult sisterne.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern Gå til side
Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i høy alder og at forventet brukstid for avløpsrør i støpejern kan være oppbrukt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på eventuell drenering/fuktsikring er overskredet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er ikke kjent om det er utført utskiftinger eller andre tiltak på byggets vann-/avløpsledninger etter byggeår, ut over det som er nevnt i selgers egenerklæring. Vurderingen er basert på at vann og avløpsnettet kan være fra byggeår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Angelltrøvegen 106 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 410
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av steinbelagte metallplater på opplekting over undertak av papp i 2019. Arbeidene er opplyst å være utført av innleide håndverkere.

På bakgrunn av manglende forsvarlig adkomstmulighet er tekkingen kun besiktiget fra bakkenivå og fra underside på kryploft. Vuderingen av tilstandsgrad er gjort ut i fra alder, samt visuell kontroll inn/utvendig.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall som ble skiftet i forbindelse med oppgradering av taktekkingen i 2019. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som utvendig er etterisolert, samt at det er etablert ny vindsperreduk, nye luftelekter og stående trepanel i 2020. Arbeidene er opplyst å være utført av innleide håndverkere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppført i W-takstoler i tre. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke på soverom. Kaldloftet ble kun kontrollert fra områder med gang/krypbart gulv. Det er synlige luftespalter i rafter på utvendig side. Det er i tillegg etablert lufteventil i gavlvegg (kortvegg).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert misfarging på undersiden av taktro. Ved fuktmåling i misfargede områder ble det ikke registrert unormale forhold, noe som kan indikere at misfargingen stammer fra tidligere forhold. Det registreres noe begrenset lufting ved takutstikk ved at isolasjonen er plassert helt ut i raft og sperrer for luftespalter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å flytte isolasjonen som er plassert helt ut i raftene for å øke luftgjennomstrømningen. Jevnlig tilsyn og kontroll i områder med misfarget undertak anbefales for å kartlegge eventuell negativ utvikling.





TG 1 Vinduer/skyvedør

Boligen har vinduer og skyvedør med fanbrikkmalte karmer og 2-lags isolerglass, som er datert 2019 og og 2007.

TG 1 Ytterdør

Boligen har fabrikkmalt glatt dørblad med 3-lags isolerglass.

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

TG 1 Markterrasser

Boligen har markterrasser oppført direkte mot grunn i impregnerte materialer. På grunn av terrassegulv er ikke underliggende konstruksjoner og fundamentering visuelt tilgjengelig for kontroll, men det er ikke registrert forhold som indikerer svikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens overflater fremstår i god stand uten nevneverdig slitasje.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har betongdekke fra byggeår som er oppforet og isolert. Enkel nivellering er utført som stikkontroll på stue/spisestue og i entré/gang. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

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

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Angelltrøvegen 106 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 410
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0/1 må det utføres radonmåling. Det vil ikke være krav om radonmåling med mindre boligen/deler av boligen skal leies ut.

De geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår som er beslått over yttertaket. Det er montert vedovn av nyere dato i stuen. Det er kun utført visuell kontroll av synlige pipevanger, sotluke og ildsted. Det er montert sotluke i mai 2025.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rehabilitering av pipeløp nærmer seg. Det er ikke opplyst at det foreligger pålegg om fyringsforbud eller at tiltak må utføres, men vær obs på at det kan komme for eldre piper.

Det er til informasjon kun utføres kun visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildsteder. Om det ønskes ytterligere kontroll av piper og ildsted må det lokale brann/feiervesen kontaktes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under betongdekke med adkomst via luke i gulv i innvendig bod. Konstruksjonen ventileres via ventiler i ringmur. Inspeksjonen er begrenset til områder det er krypbar høyde.

Det er utført overflatesøk på tilgjengelige deler av ringmur, uten at det er påvist unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilkomst for å vurdere hele krypkjelleren på grunn av lav takhøyde. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og som er utsatt for skader på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn noe som kan føre til høy luftfuktighet og forhøyede fuktverdier/fuktskader i overliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktsikring mot grunn bør etableres for hele kryprommet, selv om overliggende konstruksjon er i støpt betong, og at mindre fuktpåkjenning ikke er av kritisk karakter. I tillegg anbefales det å øke takhøyden for adkomst og tilsyn for hele konstruksjonen.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og profilerte dørblader.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

I følge tidligere salgsdokumenter er våtrommet pusset opp i 2008. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av rommets skjulte konstruksjoner, eller gitt opplysninger om at arbeidene er utført av innleide håndverkere.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at flisfuger i dusjsonen har midre riss/oppsprekking. I tillegg har mykfugen i overgang gulv/vegg og i vegghjørnet svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke funnet unormale forhold av fukt ved hulltaking bak dusjsonen, men slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utviklingen. Det anbefales i tillegg å skifte ut mykfugen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er over betongdekke med gulvvarm, påstøp og pålimt flis. Gulvflaten er tilnærmet flat, men det er etablert flislagt oppkant på 40mm mot terskel som sikrer rommets vanntetthet så fremt tettesjikt er ført opp bak flis.

Lite fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling. Sklisikkerheten på våtrommet blir dermed redusert, noe som kan påvirke både sikkerhet og brukervennlighet negativt.

Det må påregnes å utbedre fallforhold og høydeforskjell ved neste rehabilitering for å sikre riktig avrenning og redusere risiko for vannansamling.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har to sluk i plast. Det er synlig bruk av smøremembran i begge sluk, men videre gurtflørelse er ikke dokumentert eller kjent. På grunn av påført flislim ned mot klemring er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk. Det forutsettes at mansjetten er klemt til sluket under klemringen på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

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

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Slukene må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Angelltrøvegen 106 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 410
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Veggmontert toalett

Rommet er innredet med veggmontert toalett på skjult sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist synliggjøring av lekkasjevann eller opplyst at det er andre former for lekkasjesikring fra innebygget/skjult sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales tiltak for å kunne synliggjøre lekkasjevann fra skjult sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert toalett. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. Boblekar med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Speil med overlys. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg til vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via elektrisk vifte på ytterveggen. Tilluftsventilering er via spalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg (soverom) bak det som defineres som våtsone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes). Det ble også utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

I følge tidligere salgsdokument er kjøkkeninnredningen skiftet i 2008 i regi av tidligere eier/eiere. I regi av nåværende eier er gulvet skiftet i 2023.

Rommet fremstår med laminat på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker. Malt trepanel i himling med downlights belysning. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og kantlimt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri og platetopp.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk ut i det fri via veggmontert kjøkkenventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør med fordelerstokker etablert i krypkjeller. Vannledninger er av ukjent alder, hvor det er forventet at det er gjort lokale utbedringer av vannledninger i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken i 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak
• Vannrør må isoleres i kalde rom.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet original rørstamme i krypkjeller. Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget/kontrollert.

Det er gjort lokale utskiftninger av avløpsrør i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken i 2008.

TG 2 Avløpsrør - støpejern

Deler av avløpsrør av støpejern er synlig i krypkjeller er fra byggeår. Avløpsrørene er påkoblet stikkledning til kommunalt knutepunkt/anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i høy alder og at forventet brukstid for avløpsrør i støpejern kan være oppbrukt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert behov for strakstiltak ved visuell kontroll i krypkjeller, men for å få tilstandsgrad 0/1 må siste deler av avløpsrør skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Det vil være naturlig med utskiftninger av siste del av avløpsrør innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rom. Øvrig ventilering er via friskluftsventiler i ytterveggen og via åpningsvinduer ved behov.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Angelltrøvegen 106 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 410
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 0 Varmepumpe

Oppvarming via luft-til-luft varmepumpe plassert på vegg i stue/spisestue. Varmepumpen er installert av innleide håndverkere i 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 194 liter er plassert i innvendig bod. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført kontrollert ned til krypkjeller.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer/vippebrytere med jordfeilautomater og strømmåler plassert i innvendig bod.

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.
   2008 Det er opplyst i tidligere salgsdokumenter at anlegget er oppgradert i 2008.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ukjent om alt som er utført i regi av tidligere eier/eiere er gjort av innleide håndverkere da det ikke foreligger samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon av relevans. I selgers eietid er utført arbeid dokumentert utført.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvar på det som er gjort i selgers eietid. Ukjent hva som er av dokumentasjon fra tidligere.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av det elektriske anlegget minimum hvert tiende år.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utført med lokale røykvarslere, slukkeapparat på 6kg og brannteppe.

Som eier av bolig må man til en hver tid sørge for at det finnes tilgjengelig og riktig slukkeutstyr, samt at røykvarslere/varslingssystemer jevnlig kontrolleres og funksjonstestes.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, men det ble ikke påvist forhold som indikerer svikt eller bevegelser i grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Da boligen er oppført over krypkjeller er det minimalt med behov for drenering og fuktsikring av grunnmuren. Eventuell drenering ligger under bakkenivå og er ikke mulig å kontrollere. Det er ingen synlige tegn til utvendig fuktsikring og det er usikkert om drenering er etablert.

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at eventuell drenering/fuktsikring kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid, noe som kan skape fuktproblematikk i krypkjeller.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Angelltrøvegen 106 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 410
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt ut i fra forventet alder.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på eventuell drenering/fuktsikring er overskredet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av normal aldringsslitasje kan en eventuell dreneringen/fuktsikring har begrenset effekt. Ingen strakstiltak er nødvendig da det er etablert krypkjeller, men det anbefales jevnlig tilsyn av innvendige overflater for å avdekke eventuelle fuktsymptomer og kartlegge tiltak etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i støpt betong som utvendig er pusset og malt. Fundamenter er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige/kontrollere. Det er ingen tegn til svikt i fundamenteringen på åpne flater i krypkjeller eller ved enkel nivellering av dekket i boligen.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånet terreng med opparbeidet fall bort fra grunnmur på visuelt synlige deler. På grunn av etablert markterrasse er ikke terrengforholdene vurdert under disse.

Til informasjon er det viktig at terrengforholdene etableres med fall bort fra grunnmuren slik at overflatevann ledes naturlig bort fra bygningskroppen. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering vil eventuelt fall mot bygningkroppen gi økt fuktbelastning over tid og kan dermed gi en forhøyet risiko for fuktproblematikk i krypkjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett med private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige. Selger opplyser at ny hovedkran ble installert i 2019.

Utvendig vann og avløpsledninger er eiers ansvar fra bygget via stikkledninger frem til kommunalt knutepunkt/anlegg.

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.

Det er ikke kjent om det er utført utskiftinger eller andre tiltak på byggets vann-/avløpsledninger etter byggeår, ut over det som er nevnt i selgers egenerklæring. Vurderingen er basert på at vann og avløpsnettet kan være fra byggeår.

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

Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon. Inspeksjon og eventuell spyling er fordelaktig for å forlenge levetiden på ledninger.

Tilstandsgraden er vurdert ut i fra forventet alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

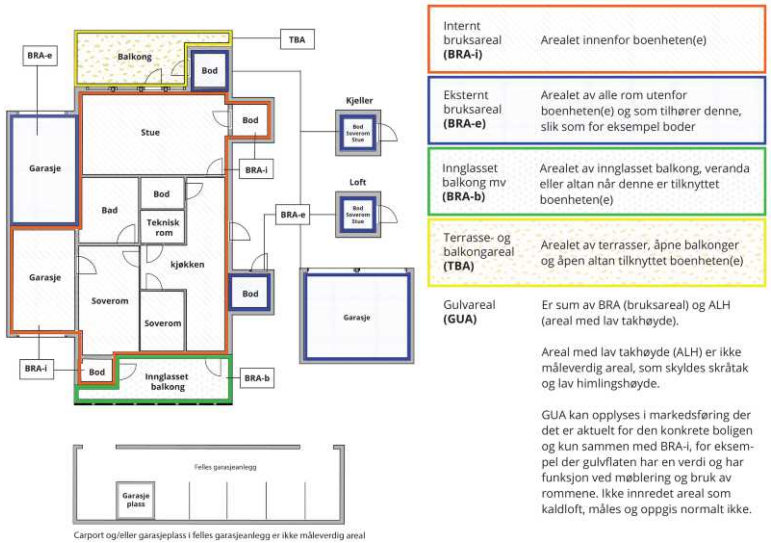
Hva er måleverdig areal?

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

Angelltrøvegen 106 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 410
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	88			88	51
SUM	**88**				**51**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Bad, Bod, Stue/spisestue, Kjøkken, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune.

- Opprinnelig matbod er innlemmet i kjøkken (søknadspliktig)
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet til fordel for åpen løsning.
- Vegg mellom Vindfang og gang er fjernet til fordel for åpen løsning.
- Opprinnelig bad og toalettrom er slått sammen til ett rom og flyttet til deler av opprinnelig soverom og bod.
- Opprinnelig soverom er avdelt til to soverom.
- Opprinnelig bad og toalettrom er i dag soverom.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til informasjon søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S -rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

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: Videre beskrivelser er opplyst i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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)
Tomannsbolig	85	3
Bod	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Ann Elin Venås Villa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	50	410		0	307.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Angelltrøvegen 106

Hjemmelshaver
Villa Ann Elin Venås, Erichsen Mario Quintanilla

Angelltrøvegen 106 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 410
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod/lagring

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er en bod som er oppført på støpte søylefundamenter i grunn. Hovedkonstruksjon er oppført med bjelkelag i tre og yttervegger i bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilert metallplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.05.2025	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.05.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	14.05.2025	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.05.2025	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	21.05.2025	
3	21.05.2025	
4	24.05.2025	
5	24.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Angelltrøvegen 106 , 7048 TRONDHEIM
Gnr 50 - Bnr 410
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 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.

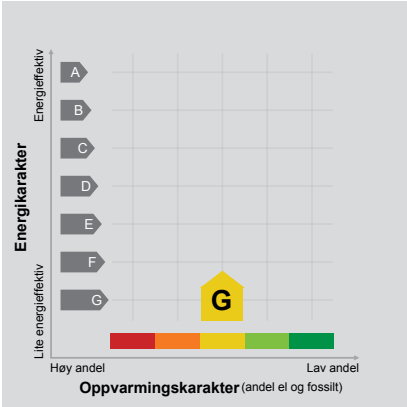
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Angelltrøvegen 106
Postnummer	7048
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	410
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182750077
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122537
Dato	19.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 22 298 kWh pr. år

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

22 298 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

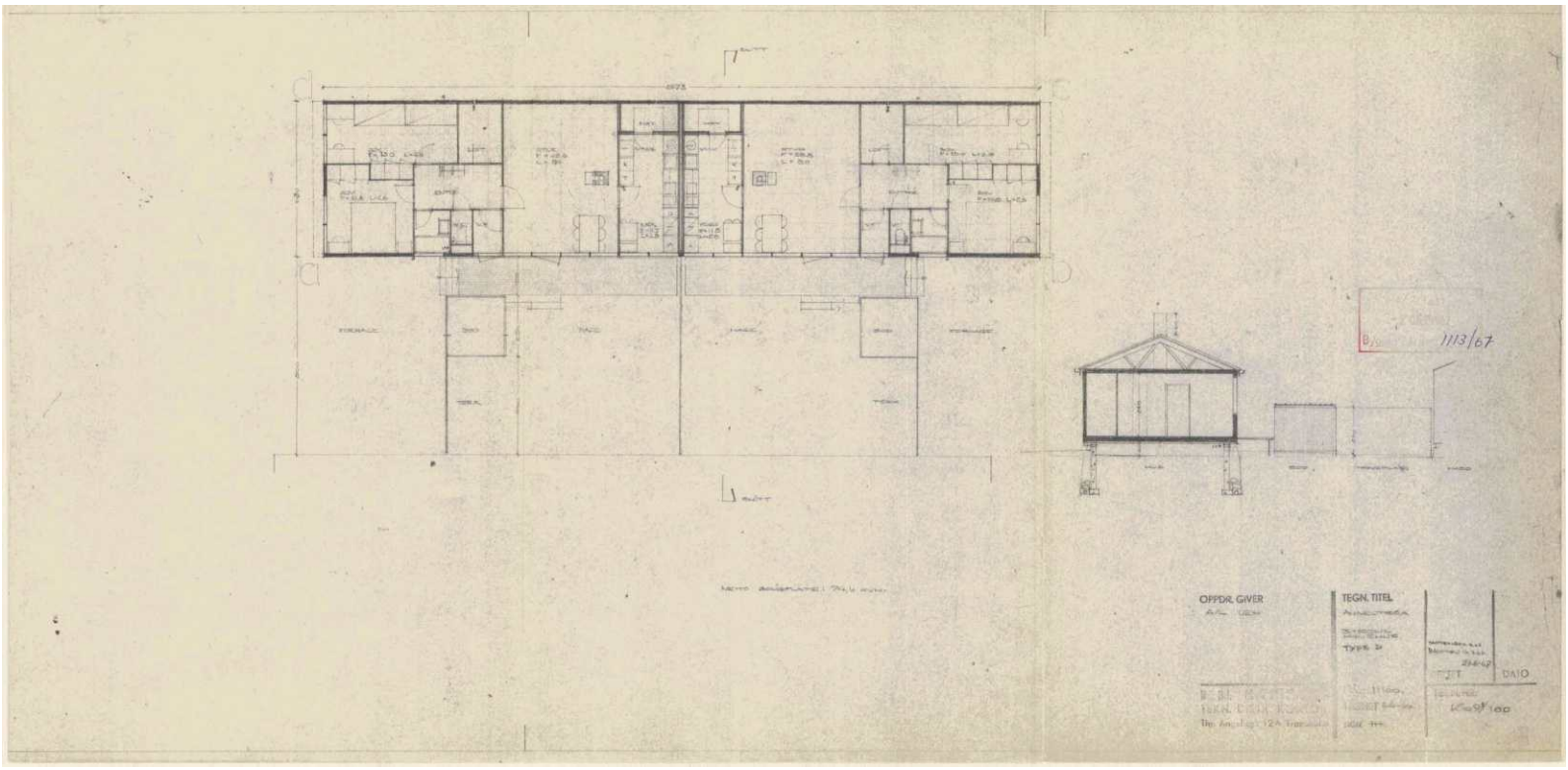
Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

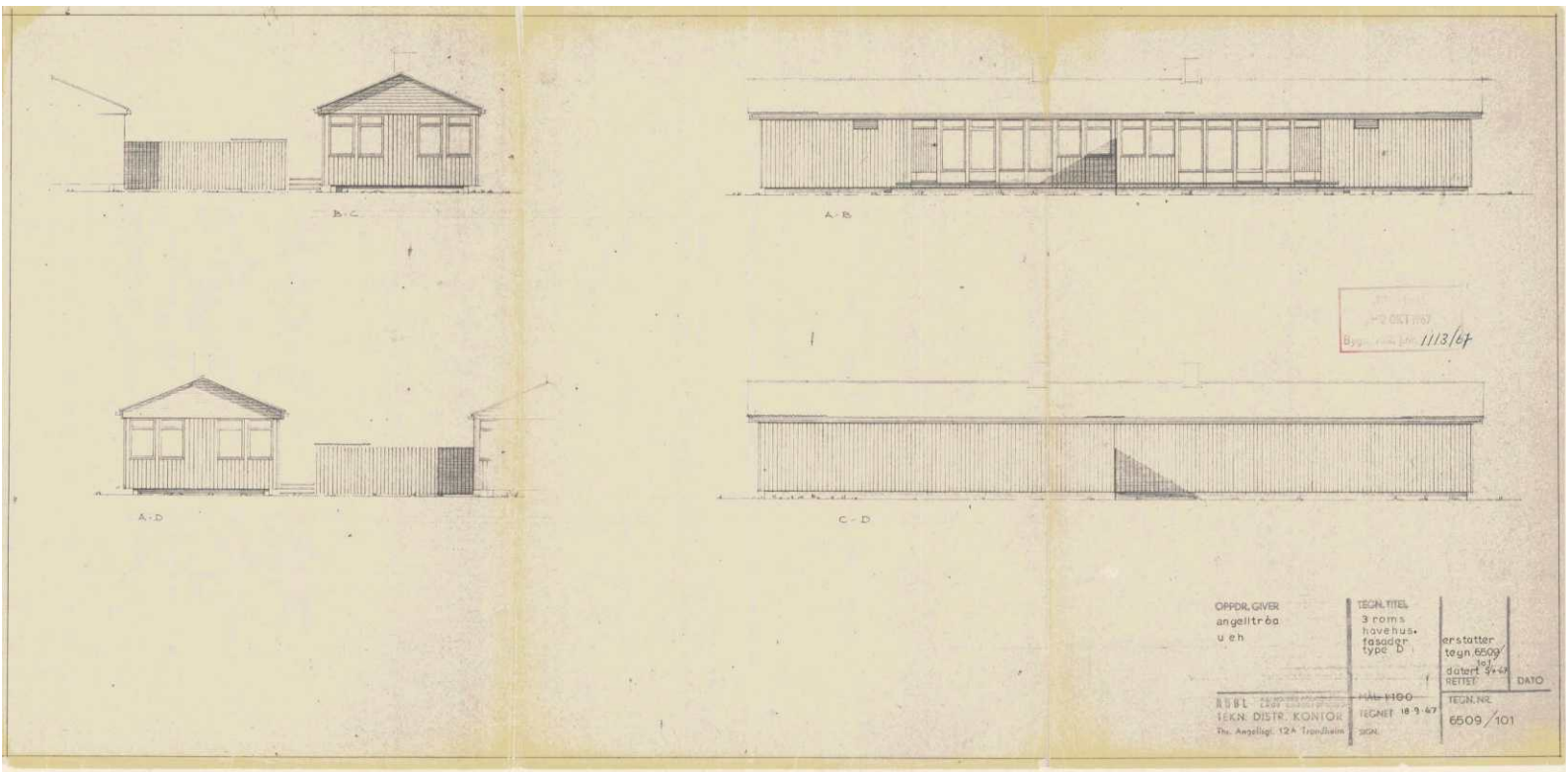
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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


1113/67
OPPDR. GIVER
TEGN. TITEL
DATO


B-C
A-B
A-D
C-D
1113/67
OPPDR. GIVER
angeltrøa
u eh
TEGN. TITEL
3 roms
havehus-
fasader
type D
erstatter
tegn. 6509/
101
datert 9-9-67
RETTET
DATO
TEGNET 18-9-67
SIGN.
TEGN. NR.
6509/101

B

Olav Tyholdt
Angelltrøvn. 106

7000 TRONDHEIM

HFT/JG 05.11.1984

ANGELLTRØVEGEN 106 - UTVIDELSE AV BOD

Deres søknad, stemplet mottatt 19-10-84, godkjennes.

Det er en betingelse at styret i borettslaget gir sitt samtykke.

BYGGESAKSKONTORET

Harald F. Tangen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/27764/107
Uthentet 2025-05-06 10:55

Dokumentavgift kr. 350,-

DAGBOKFØRT
18 DES 84 27764
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

S K J Ø T E

Angelltrøa Borettslag under avvikling skjøter og overdrar herved til

Olav Tyholdt, fødselsnr. 080618 [redacted]

eiendommen gnr. 50, bnr. 410, Angelltrøveien 106, Trondheim, med påstående bygninger.

Overdragelsessummen kr. 70.970,- , er avgjort på omforenet måte.

Erververen har forpliktet seg og senere eiere til medlemskap i Angelltrøa Huseierlag A/L, med de rettigheter og forpliktelser dette i henhold til lagets vedtekter til enhver tid medfører.
Erververen har forpliktet seg og senere eiere til å melde salg og annen overdragelse av eiendommen til Huseierlagets styre og/eller forretningsfører for registrering.
Erververen har forpliktet seg og senere eiere til å utstede en pantobligasjon til Huseierlaget på kr. 10.000,- med pant i eiendommen, til sikkerhet for de forpliktelser og det ansvar som hver enkelt huseier har overfor Huseierlaget.

Trondheim, 17/12 - 1984

Angelltrøa B/L under avvikling

Vibeke Sakshaug ... Svein Sveen

Jeg bekrefter herved at ovenstående skjøte er undertegnet i mitt nærvær, og at undertegnende er myndige og bosatt i Norge.

Bj. Krangsaas

Bjørn Krangsaas, advokat

Sameiet Angelltrŋa Huseierlag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 350 888	6 883 096	1 349 200	2 202 288
Felleskostnader kapitaldel		5 784 193	2 204 849	6 018 750	5 795 329
Inntekter garasjer		511 200	359 600	499 200	249 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 662 044	2 643 124	2 662 044	2 151 200
Andre driftsinntekter	1	1 030 098	1 583 784	1 370 000	1 139 000
Innbetaling IN-ordning		1 596 372	4 814 122	0	0
Sum driftsinntekter		12 934 795	18 488 575	11 899 194	11 537 417
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-25 380	-25 380	-25 400	-25 400
Styrehonorar	3	-180 000	-180 000	-180 000	-200 000
Forretningsfŋrerhonorar		-324 438	-317 513	-322 185	-333 800
Honorar administrative tjenester		-108 128	0	-108 000	-112 000
Eksterne honorar	4	-36 251	-19 813	-325 000	-221 900
Drifts- og serviceavtaler	5	-98 875	-1 476 984	-92 750	-100 950
Vaktmestertjenester		-1 390 876	0	-1 403 000	-1 400 000
Lŋpende vedlikehold	6	-72 856	-188 973	-240 000	-326 250
Periodisk vedlikehold	7	-77 679	-89 646	-100 000	-110 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 400 467	-2 501 160	-2 560 000	-2 200 000
Forsikring		-89 060	-83 389	-89 000	-96 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-14 760	-11 334	-15 000	-20 500
Eiendomsavgifter		0	-192 435	-1	0
Energi, felles		-423 163	-312 398	-550 000	-480 000
Andre driftsutgifter	8	-63 839	-52 880	-74 500	-89 500
Sum driftskostnader		-5 305 772	-5 451 905	-6 084 836	-5 716 500
DRIFTSRESULTAT		7 629 024	13 036 670	5 814 358	5 820 917
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		60 422	23 365	11 000	55 000
Finanskostnader		-1 623 481	-1 156 103	-1 302 234	-1 599 056
Netto finansposter		-1 563 060	-1 132 738	-1 291 234	-1 544 056
Resultat fŋr skattekostnad		6 065 964	11 903 932	4 523 124	4 276 861
OrdinŊrt resultat etter skatt		6 065 964	11 903 932	4 523 124	4 276 861
¡ RSRESULTAT	9, 13	6 065 964	11 903 932	4 523 124	4 276 861
Disponering av totalresultat:		6 065 964	11 903 932	4 523 124	4 276 861
Overfŋrt til annen egenkapital		5 244 726	7 192 566	0	0
Overfŋrt til egenkapital IN ordning		1 596 372	4 814 122	0	0
Redusert restansvar IN overfŋrt EK		-775 134	-102 755	0	0

Ordinært årsmøte 2024
Angelltrøa huseierlag (AHL)

Sted: Åsvang skole

Tid: Tirsdag 4. juni 2024 kl. 19.00

Dagsorden:

1. **Konstituering**
2. **Årsmelding 2023**
3. **Regnskap 2023**
   - 3.1. Sameiet AHL- Resultatregnskap med noter
   - 3.2. Garasjeregnskap
4. **Revisjonsberetning 2023**
5. **Ansvarsfrihet for styret**
6. **Forslag på styrehonorar**
7. **Innkomne saker**
   - 7.1. Vedlikehold og oppgradering av lekeplasser
   - 7.2. Vedtektsendring vedrørende eierskifte garasjer
   - 7.3. Vedtektsendring paragraf 16 om tidspunkt årsmøtet
8. **Informasjonssaker**
   - 8.1. Privatisering av fellesareal
   - 8.2. Garasjelag og vedlikehold
   - 8.3. Trepleie på fellesarealene
   - 8.4. Lading av el-bil
9. **Budsjett 2024**
   - 9.1 Driftsbudsjett 2024- AHL
   - 9.2 Garasjebudsjett 2024
10. **Valg**
    - 10.1 Styre og valgkomite

1. Konstituering

- Innkalling godkjent av møtet
- Kjell Johansen godkjent som møteleder
- Sigrid Gjellan godkjent som referent
- Valg av to sameiere til å skrive under møteprotokoll: Hauk Richardsen og Helge Myklebust valgt.
- Valg av stemmetellere: Erlend Ovesen og Bernt Schmid valgt.
- Registrering av antall stemmeberettigede/fullmakter. 44 stemmeberettigede registrert. (Ingen fullmakter)

2. Årsmelding for 2023

Styreleder opplyste om at årsmeldinga hadde feil datering på nestleder-fungeringene i 2023. Riktig datering er som følger:

Nestleder: 01.01. – 06.06: Arnt Olufsen
06.06. – 31.12: Mikael Næss

I årsmeldingas oversikt over kjøp/salg av fellesareal er det uriktig beløp på Angelltrøvegen 128. Riktig salgssum er 25 600 kroner.

Møtet tok Årsmeldinga til etterretning.

3. Regnskap 2023

3.1. Sameiet AHL - Resultatregnskap med noter 2023

Vedtak:

Resultatregnskapet ble enstemmig godkjent.

3.2. Garasjeregnskap 2023

Vedtak:

Garasjeregnskapet 2023 ble enstemmig godkjent.

4. Revisjonsberetning 2023

Årsmøtet tok revisjonsberetninga til etterretning.

5. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret ble enstemmig vedtatt.

6. Forslag på styrehonorar

Vedtak:

Årsmøtet vedtok enstemmig at styrehonorar økes til 200 000 til fordeling på styrerepresentantene.

7. Innkomne saker

7.1. Vedlikehold og oppgradering av lekeplasser

Vedtak

Årsmøtet i AHL vedtok enstemmig å gi Styret mandat til å utarbeide en vedlikeholds- og oppgraderingsplan for lekeplassene og innhente anbud. Plan og budsjett framlegges på neste årsmøte.

7.2. Vedtektsendring vedrørende eierskifte garasjer

Vedtak:

Årsmøtet vedtok enstemmig nytt punkt 22 i huseierlagets vedtekter:

§ 22 Salg av garasjer

Garasjer på AHL sitt område kan kun selges til andre sameiere og medlemmer i AHL. Salget er gyldig når ny eier har signert vedlagte «Inneståelseserklæring» (vedlegg til vedtektene).

7.3. Vedtektsendring paragraf 16 om tidspunkt årsmøte

Vedtak:

Årsmøtet vedtok enstemmig at Vedtektenes paragraf 16, første setning, endres til: «Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.»

8. Informasjonssaker

8.1. Privatisering av fellesareal

Styret arbeider med å følge opp vedtak fra Årsmøter i 2021 og 2023. Befaring i alle de 5 sonene i huseierlaget dokumenterer at mange huseiere benytter deler av friområdet til eget formål. Styret vil prioritere disse sakene og avklare med advokat før man utsteder begjæring om at arealene tilbakestilles til opprinnelig form.

8.2. Garasjelag og vedlikehold

Det er etablert garasjelag for alle de 208 garasjene på AHL sitt område. Det er 39 operative garasjelag (17 i Sildråpeveien og 12 i Angelltrøveien) med en kontaktperson per lag. Alle garasjeeierne har signert avtale om «Drift og vedlikehold» av sine garasjer.

8.3. Trepleie på fellesarealene

Angelltrøa huseierlag har over et par år gjennomført trepleie hvor vi har prioritert å felle døde trær og beskjære trær. Styret har engasjert et firma til å bistå med utvikling av en langsiktig plan for trepleie og skjøtsel av fellesområdene.

8.4. Lading av el-bil

Utbygging av ladeanlegg for el-biler fra ANEO er nå godt i gang.

9. Budsjett 2024

9.1. Driftsbudsjett 2024 - AHL

Vedtak:

Årsmøtet godkjente enstemmig forslaget til budsjett for AHL for 2024. Det innebærer en økning av den månedlige innbetalingen med kr. 150 pr. hus og en reduksjon av månedsbetalingen for garasje med kr. 100. Frem til neste årsmøte gis styret fullmakt til å øke den månedlige innbetalingen ytterligere, med inntil kr. 100 pr. hus, hvis det blir behov for det.

9.2. Garasjebudsjett 2024

Vedtak:

Årsmøtet godkjente enstemmig forslaget til garasjebudsjett for 2024, som innebærer at den månedlige innbetalingen reduseres til kr. 100 pr. garasje.

10. Valg

10.1. Styre og valgkomite

Valgkomiteens innstilling til styre i Angelltrøa Huseierlag 2024/25

Styremedlem, Siv Anita Haukdal, Sildråpevegen 62B	Ikke på valg
Styremedlem, Helge Myklebust, Angelltrøvegen 208	Ny
Styremedlem, Hauk Richardsen, Angelltrøvegen 37	Ny
Styremedlem, Sigrid Gjellan, Sildråpevegen 14D	Ikke på valg
Styremedlem, Mikael Næss, Angelltrøvegen 78	Ikke på valg
Varamedlem 1, Trond Willa Hansen, Angelltrøvegen 10	Ikke på valg
Varamedlem 2, Marie Fuglesang, Sildråpevegen 30E	Ny

Vedtak:
Valgkomiteens innstilling ble enstemmig valgt.

Valgkomiteens innstilling til ny styreleder:

Mikael Næss, Angelltrøvegen 78

Vedtak:
Mikael Næss ble enstemmig valgt til ny styreleder.

Forslag til valgkomité 2024/2025:

Sone 1 (S2-38): Linda Loktu, Sildråpevegen 24A	Ikke på valg
Sone 2 (S40-70): Erlend D. Iversen, Sildråpev 50A	Ikke på valg
Sone 3 (S1-141): Morten Lind, Sildråpev 21F	Ikke på valg
Sone 4 (A2-136): Nina Svaleng, Angelltrøv 116	Gjenvalg
Sone 5 (A21-36, A138-260): Morten Rotnes, A236	Gjenvalg

Medlemmene i valgkomiteen velges for to år av gangen.

Vedtak:
Enstemmig valgt

Trondheim, 10. Juni 2024

Hauk Richardsen

Helge Myklebust

VEDTEKTER FOR ANGELLTRØA HUSEIERLAG

Sist endret: Ordinært årsmøte 04.06.2024

§ 1
NAVN.

Angelltrøa Huseierlag er et sameie bestående av eierne til de boligeiendommer som Angelltrøa Borettslag eide før laget ble oppløst.

§ 2
MEDLEMSKAP.

Alle som har kjøpt bolig av Angelltrøa Borettslag og deres rettsetterfølgere, har rett og plikt til medlemskap i Angelltrøa Huseierlag.
Medlemmenes rettigheter og plikter er nærmere beskrevet i tinglyste dokumenter ved overdragelsen til hver enkelt huseier. Medlemskapet er knyttet til posisjonen som huseier, og sameieandelen kan ikke avhendes separat.

§ 3
FORRETNINGSKONTOR.

Lagets forretningskontor er i Trondheim.

§ 4
FORMÅL.

Lagets formål er å ivareta fellesanlegg, fellesarealene og ellers interesser i sameiet.

§ 5
SAMTYKKE TIL BRUK AV GRUNN.

Dersom det vil være til fordel for huseierlaget kan huseierlaget etter søknad gi samtykke til at en annen sameier kan få enerett til bruk og kjøp av et bestemt område av sameiet til bestemt angitt formål. Området skal fortrinnsvis ikke overstige 100 m2. Slikt vedtak treffes av styret med alminnelig flertall, som også fastsetter de nærmere vilkårene. Sameierne må akseptere at snø legges inn på egne tomt.

§ 6
SKRIFTLIG FULLMAKT.

Hver sameier har en stemme ved årsmøtet. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Fullmektig kan ikke handle på vegne av flere enn to medlemmer samtidig

§ 7
STYRE.

Huseierlaget ledes av et styre som skal bestå av leder og fire medlemmer, maks. 3 av samme kjønn. Det velges to varamedlemmer, 1. og 2. varamedlem, et varamedlem av hvert kjønn.

Styret er beslutningsdyktig når leder eller nestleder og tre styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Lederen velges av årsmøtet ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år. Alle kan gjenvelges for to perioder (til sammen seks år). Valg av styremedlemmer for ytterligere to år (til sammen åtte år) forutsetter 2/3 av de avgitt stemmer. Valg for mer enn åtte år i sammenheng godtas ikke. Begrensningen gjelder ikke varamedlemmer.

§ 8
SIGNATUR.

AHLs signatur innehas av 2 av styrets medlemmer hvorav en skal være leder eller nestleder. Styret kan meddele prokura.

§ 9
INNKALLING TIL STYREMØTER.

Det innkalles til styremøte av lederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10
FORRETNINGSFØRER.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Gjensidig oppsigelsesfrist for forretningsfører skal i så fall være seks måneder, dog slik at funksjonstiden for forretningsfører skal løpe hele kalenderår. Styret sørger for at lagets vedtekter, vedtatte ordensregler og arbeidsinstrukser blir etterlevet.

§ 11
UGILDHET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRE

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12
REGNSKAP OG REVISJON.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 13
LAGETS RETT TIL Å PÅDRA SAMEIERENE UTGIFTER.

Sameierne plikter å dekke sin forholdsmessige andel av felles utgifter som lagets organer finner nødvendig for å gjennomføre tiltak innenfor rammen av sameiets formål. Årsmøte kan i den forbindelse fastsette et årlig vederlag som skal betales av sameierne til dekning av påløpte og fremtidige utgifter.

§ 14
SIKKERHET.

Til sikkerhet for de forpliktelser hver enkelt huseier har overfor laget, skal han utstede en pantobligasjon til laget med sikkerhet i sin eiendom pålydende kr. 10 000,00. Obligasjonen tinglyses sammen med skjøtet.

§ 15
ÅRSMØTET.

Årsmøtet er huseierlagets øverste organ. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

§ 16
INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styret skal på forhånd varsel sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav i tråd med § 16 andre avsnitt.
Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 17
INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne eller revisor skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 18
ÅRSMØTETS KOMPETANSE.

Årsmøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn de som er angitt i innkallingen. Gyldig vedtak i årsmøte gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Har styreleder ikke stemt, avgjøres saken ved loddtrekning. Til endring av lagets vedtekter, overdragelse eller pantsetting av sameiets eiendom, bygging/riving av bygninger tilhørende sameiet, kreves 2/3 av de avgitte stemmer.

Årsmøtet ledes av styreformannen eller av møteleder valgt av årsmøtet blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp ved årsmøtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Innkalling og protokollen for årsmøtet skal holdes tilgjengelig for sameiets medlemmer via nettløsning eller lignende.

§ 19
DET ORDINÆRE ÅRSMØTE SKAL BEHANDLE OG AVGJØRE.

1. Styrets årsmelding.
2. Lagets årsregnskap.
3. Revisors beretning.
4. Ansvarsfrihet for styret.
5. Budsjett.
6. Valg av styremedlemmer, leder, vararepresentanter og revisor.
7. Valg av valgkomite på inntil fem medlemmer etter nærmere beslutning.
8. Eventuell godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er spesielt nevnt i innkallingen.

§ 20
UGILDHET.

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

§ 21
MEDLEMMERS RETTIGHETER OG PLIKTER.

Alle sameiere har like stor sameierbrøk og har like store rettigheter og plikter i henhold til fastsatte vedtekter.

§ 22
SALG AV GARASJER.

Garasjer på AHL sitt område kan kun selges til andre sameiere og medlemmer i AHL. Salget er gyldig når ny eier har signert vedlagte «inneståelseserklæring» (vedlegg til vedtektene.)

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

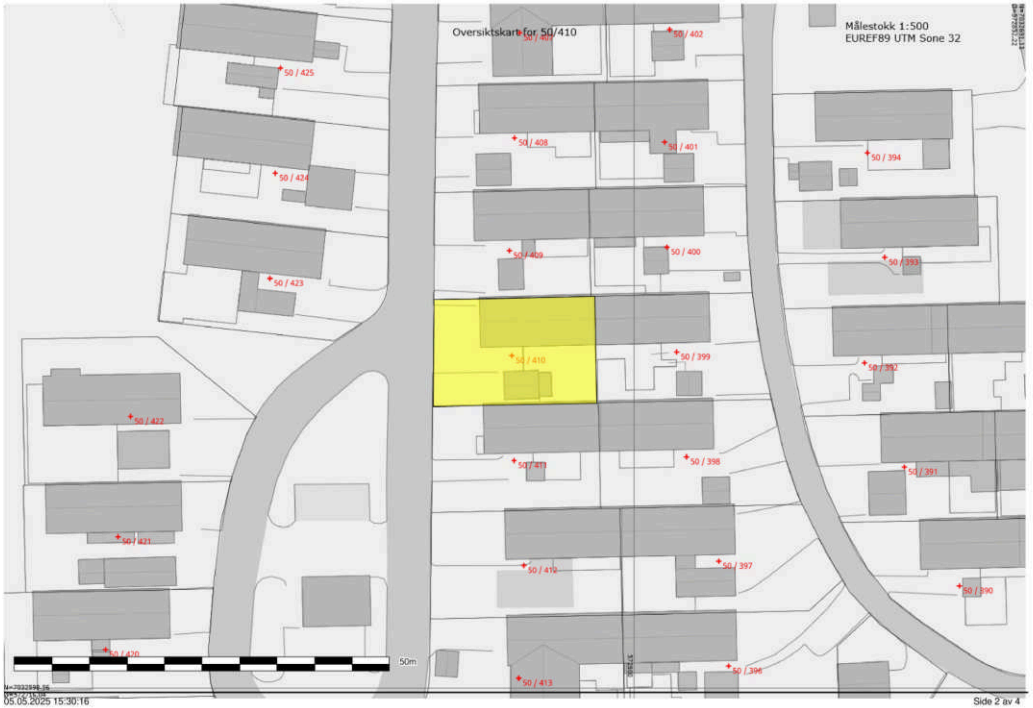
Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 410	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Angelltrøvegen 106 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 50/410
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50 / 425
50 / 424
50 / 423
50 / 422
50 / 421
50 / 420
50 / 408
50 / 401
50 / 409
50 / 400
50 / 410
50 / 399
50 / 411
50 / 398
50 / 412
50 / 397
50 / 413
50 / 396
50 / 394
50 / 393
50 / 392
50 / 391
50 / 390
50m
05.05.2025 15:30:16
Side 2 av 4

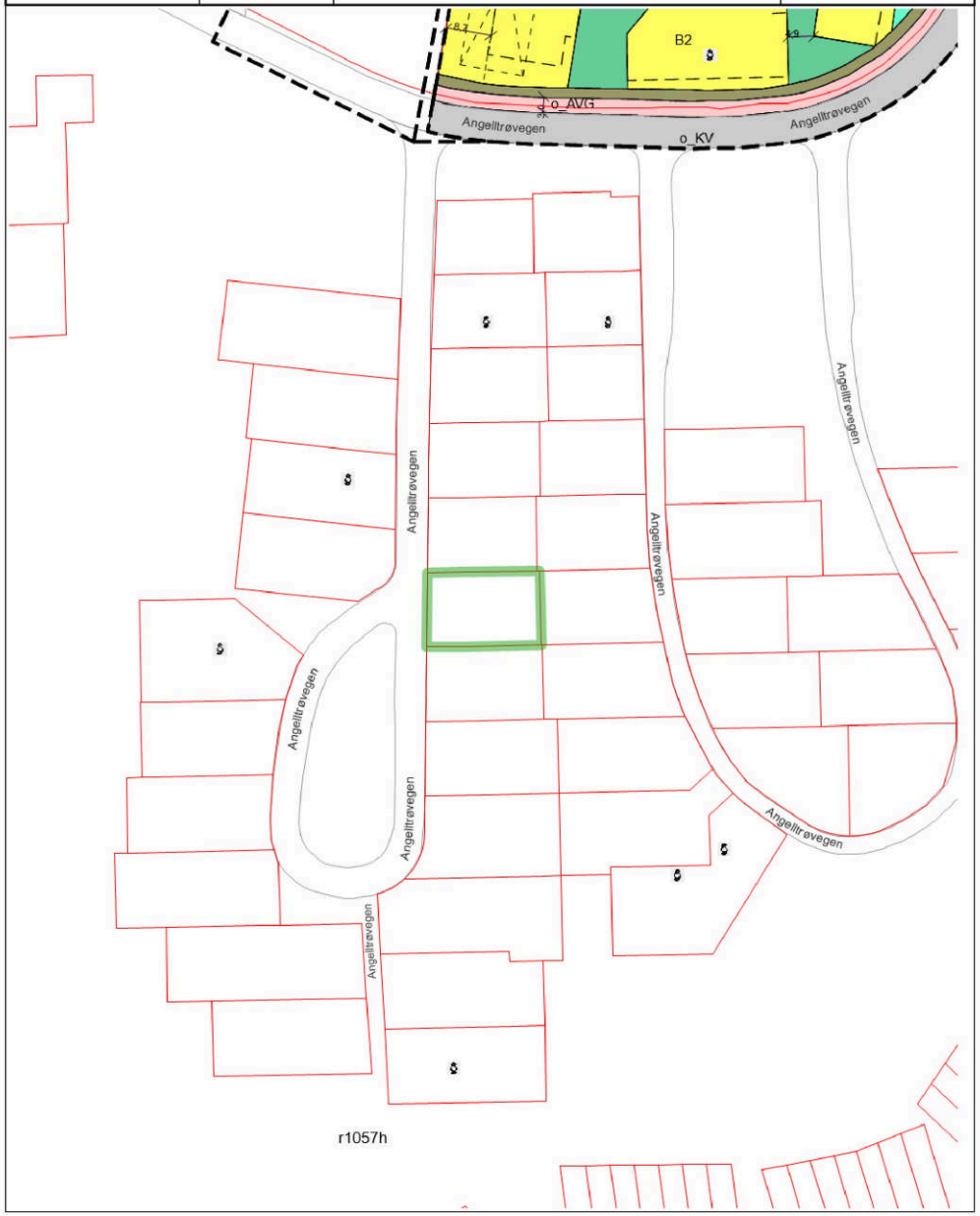

50/410 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50 / 425
50 / 424
50 / 423
50 / 422
50 / 421
50 / 420
50 / 408
50 / 401
50 / 409
50 / 400
50 / 410
50 / 399
50 / 411
50 / 398
50 / 412
50 / 397
50 / 413
50 / 396
50 / 394
50 / 393
50 / 392
50 / 391
50 / 390
6.52
14.42
14.20
14.21
7.18
14.70
50m
05.05.2025 15:30:16
Side 3 av 4

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 410	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Angelltrøvegen 106 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

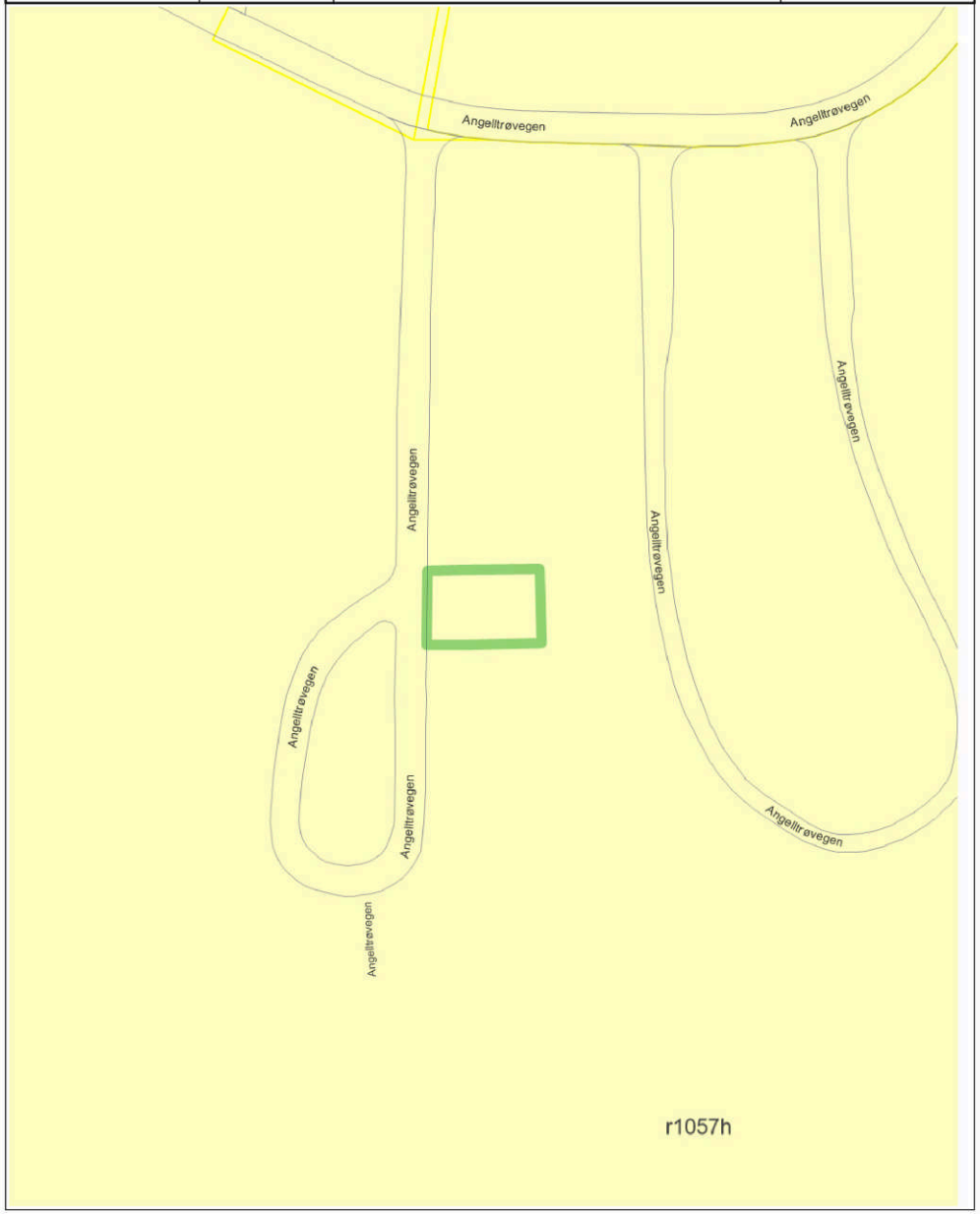
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 410	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Angelltrøvegen 106 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

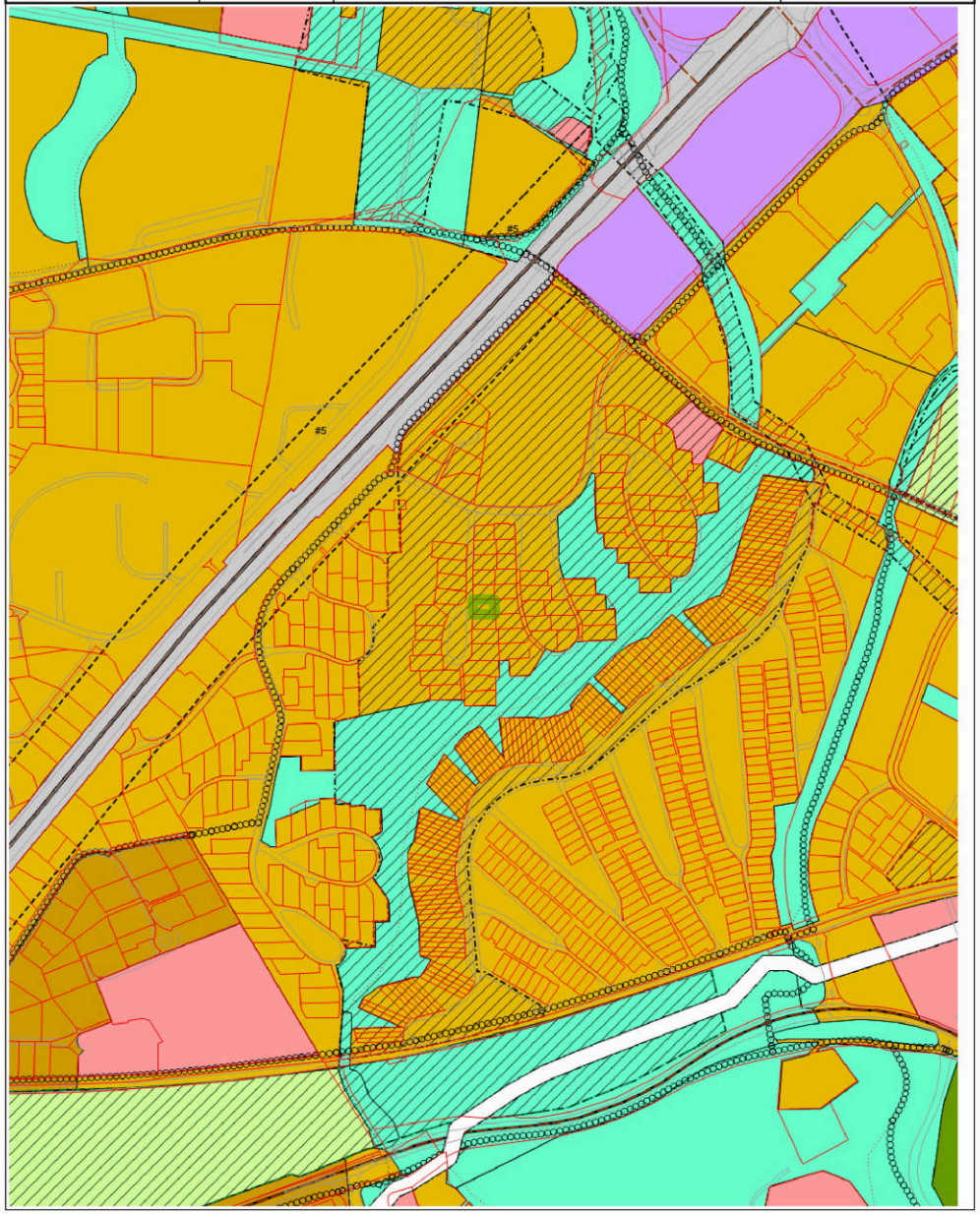
- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 410	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Angelltrøvegen 106 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Fjernveg
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 3
- Framtidig idrettsanlegg
- LNFR
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: 34250171 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Angelltrøvegen 106, 7048 Trondheim.
Gnr. 50, Bnr. 410, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 34250171
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.05.2025

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.myhrvold.hansen@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no