



Velkommen til  
Trudvangvegen 10, 7035 Trondheim

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

Trudvangvegen 10  
7035 Trondheim

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 950 000,-
Omkostninger	kr	9 302,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 959 302,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 959 302,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 868,-

BRA/BRA-i	80 / 74 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1999
Etasje	3 av 3

Energimerke



# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Frank Robert Bae**  
Eiendomsmegler

+47 994 64 696  
frank.robert.bae@em1.no

# Informasjon om eiendommen

## Kort om eiendommen

EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en svært flott 3-roms toppleilighet beliggende på Nardo!

I attraktive og rolige omgivelser finner du denne lyse og arealeffektive leiligheten på 74 kvm - perfekt for deg som ønsker en smart og lettstelt bolig i et trivelig nabolag. Bygget sto ferdigstilt ved årtusenskiftet, og her får du moderne fasiliteter som heis og parkeringskjeller m/lademulighet med på kjøpet. God lagringsplass i både intern bod og kjellerbod.

Leiligheten ligger i byggets øverste etasje (3. etasje) og har vært gjenstand for en rekke oppgraderinger i nyere tid. Her bor du luftig og tilbaketrukket til, med en herlig utsikt over grøntarealet fra store vindusflater. På balkongen nyter du glimrende solforhold fra ca. 07:00 til 19:00 på sommerstid, og det er mye luft mellom omkringliggende bygg. Takstmannen har gitt tilstandsgrad 0 og 1 på tilnærmet alle punkter i sin rapport, så her gjør du deg et trygt kjøp.

Kvaliteter verdt å nevne:

- Sørvendt og lys toppleilighet med heis
- Stort og svært flott kjøkken fra 2020 - en drøm for deg som er glad i å kokkelere!
- Overflateoppussing av flere rom de siste år
- Ny varmtvannsbereder 2024
- Badet ble oppgradert med ny innredning i 2019 og nytt dusjkabinett i 2025
- Balkongen har vært godt vedlikehold og malt/beiset i 2025
- En rekke oppgraderinger av det elektriske anlegget, samt elk kontroll, gjennomført i 2025
- Felleskostnadene inkl. bl.a kommunale avgifter, TV-pakke og internett
- Godt med lagringsplass i boder
- Leiligheten er i god stand hvor det er TG0/1 på de fleste punkter
- Parkeringskjeller med lademulighet, samt rikelig med gratis gjesteparkering utenfor
- Kort vei til barnehage/skole, busstopp, dagligvarebutikk og øvrige servicefasiliteter
- Også kort vei til NTNU Gløshaugen og øvrige studiesteder, samt flere herlige turområder i nærheten

Velkommen til en hyggelig visning!

## Adresse

Trudvangvegen 10, 7035 Trondheim

## Registerbetegnelse

Andelsnr. 22 i Trudvangveien 10, org.nr. 979264143, Trondheim kommune.

## Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 950 000,-
Prisantydning	kr	3 950 000,-
Omkostninger	kr	9 302,-

Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 959 302,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 969 002,-

### **Omkostninger**

Gebyr forhåndsprøving OBOS kr 8 212,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-

Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 302,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### **Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**

kr 4 868,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Garasje 75

Felleskostnader 4 218

Kabel-tv/internett 575

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

### **Sikringsordning**

Borettslaget er ikke medlem av Sikringsfond.

### **Forretningsfører**

OBOS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis.

Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

### **Areal**

BRA - i: 74 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

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**

2

**Eierform**

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

**Boligtype**

Leilighet

**Etasje**

3 av 3

**Parkering**

Det følger bruksrett på en P-plass i garasjeanlegg.

Det er inngått avtale med Ohmia Charging om elbillading og ladeabonnement. Denne avtalen er på plass og installert i kjeller, samt på parkeringsplassene utenfor bygget.

**Borettslagets eiendom**

Gnr. 70, Bnr. 76, Trondheim kommune.

Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

## **Byggeår**

1999 ifølge takstmann.

## **Innhold**

3. etasje: Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, teknisk bod og stue/kjøkken.

### **Standard**

Entré/gang:

Laminat på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Rommet har porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Teknisk bod:

Belegg på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Rommet har sikringskap, stengekran og varmtvannsbereder.

Bad/vaskerom:

Flis på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate med to servanter og 1-greps blandebatterier. Videre er det speilskap over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Soverom 1:

Parkett på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Soverom 2:

Parkett på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Stue:

Laminat på gulv, malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Rommet har utgang til altan.

Kjøkken:

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte strie og malte slette overflater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frysenskap, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Altan:

Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med piler/stolper i tre på støpte piler/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Altanen har markise og har tilkomst fra stue.

### **Beliggenhet**

Her har man alle fasiliteter man trenger i det daglige innen gangavstand. Nardo Centeret ligger bare ca. 8 minutters gange fra eiendommen. Her finnes et godt utvalg av servicetjenester som frisør, kiosk, Rosenborg bakeri, Coop Mega, Boots Apotek, Legesenter, restaurant, blomsterbutikk m.m.

Svært barnevennlig nærområde. Området kan betegnes som fredelig og meget barnevennlig med trygg skolevei til Nardo barneskole og Sunnland ungdomsskole, samt flere barnehager i nærområdet. Det er flere friområder, ballbaner, skøytebane og lekeplasser i nabolaget. Fantastiske Estenstadmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter ligger like ved.

Svært godt kollektivtilbud.

Bussholdeplass kun et minutt gange fra boligen med flere busser som har hyppige avganger til sentrum via store studiesteder som NTNU Gløshaugen, HiST, TØH, BI, Sintef og St. Olav Hospital. Avstanden er heller ikke større enn at man kan gå eller sykle.

### **Adkomst**

Fra byen kjør mot Nardo. Følg Utleirveien mot Nardosenteret. Ta til høyre inn Tors veg følg denne veien og ta til høyre inn til Iduns veg. Deretter ta til venstre og du er i Trudvangvegen. Trudvangvegen 10 ligger på venstre side.

Det vil bli skiltet på fellesvisninger i regi av EiendomsMegler 1.

### **Byggemåte**

Leilighetsbygg på 3 etasjer over parkeringskjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller er i betong. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass. Dette i følge takstmannens rapport.

### **Hvitevarer og tilbehør**

Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

### **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 bygnings sakkyndig 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 brukslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

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

#### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 06.11.1998

Det foreligger byggegodkjente tegninger 03.11.1997

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

#### **Oppvarming**

Elektrisk.

#### **Energimerking**

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

#### **Adgang til utleie**

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

#### **Radon**

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

#### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig (r0163 og r0163ai) og er avsatt til Tettbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013).

Det eksisterer det planforslag som berører eiendommen med planid r20120024 og plannavn Fredlybekken, øvre del.

Hensikt med planen/sammendrag:

Hensikten med planen er å sikre areal for framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, og å synliggjøre flomutsatt areal innenfor planområdet. Fredlybekken er i dag lukket og går i rør. I planarbeidet er både åpning av bekken og det å beholde den lukket vurdert. I henhold til bygningsrådets vedtak 30.4.2019, i sak 78/19, er det utarbeidet et alternativt planforslag med bekk i rør (alternativ 2), i tillegg

til alternativet med åpen bekk på deler av strekningen.

I tidligere reguleringsforslag har rådmannen ønsket å samtidig følge opp kommuneplanens arealdel ved å etablere en sammenhengende turveg i grønnstrukturen fra Nidelva til marka. Ved framtidig byomforming, med mange nye boliger på Sluppen og Tempe, vil en sammenhengende turveg fra Nidelva til marka få en stor verdi.

I det nye, reviderte planforslaget er turvegundergang under Utleirvegen og deler av turvegen foreslått tatt ut for å redusere de negative konsekvensene for beboerne. En konsekvens av dette er at intensjonene i kommuneplanens arealdel om en sammenhengende turveg mellom Nidelva og marka settes til side. Den delen av turvegen som fortsatt ønskes opprettholdt skal også fungere som adkomst for drift av de tekniske VA-anleggene i Fredlydalen. Turvegen/snarvegen på tvers av dalen, mellom Tors veg og Gimlevegen, opprettholdes i forslaget.

Dette er innhentet fra Trondheim kommune sine hjemmesider.

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

**Skattemessig formuesverdi**

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

kr 876 675,- for 2023

Sekundærverdi kr 3 506 701,-.

**Andel felles formue**

kr 17 411,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

## 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

### Meglere 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 deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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 mistenkkelig. 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](http://www.em1.no/personvern)

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

### **Forkjøpsrett/godkjenning**

Forhåndsprøvingen er ferdig testet, og ingen har meldt interesse. Dvs. at den som får sitt bud akseptert vil også få tilslaget på leiligheten (forutsatt styregodkjenning).

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Eier**

Aman Singh Chahal

### **Heftelser og servitutter**

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader. 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**

Takstmannens kommentar til areal:

Veggen mellom stue/kjøkken tatt ned eller fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

Utdrag fra Trudvangveien 10 Borettslag - Resultatregnskap 2024

Sum driftsinntekter: 1 789 524

Sum driftskostnader: -1 693 224

DRIFTSRESULTAT: 96 300

ÅRSRESULTAT: 108 212

Utdrag fra Trudvangveien 10 Borettslag - Balanse 2024

Sum anleggsmidler: 23 033 069

Sum omløpsmidler: 687 320

SUM EIENDELER: 23 720 389

Selger opplyser at blå lampe over salongbord ikke følger handelen. Konfr. megler.

Bygging av nye verandaer innvendig manling av fellesområder er på planen lengre frem i tid, hvis det trengs.

Dyrehold:

Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **Meglernes vederlag**

Fastprovisjon kr 54 830 (inkl. mva).

Rabatt provisjon kr 20 000,- (inkl. mva).

Markedspakke nettannonsering kr 12 900,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).

Rabatt relasjon 20.000,-

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Pris per visning kr 2 900,- (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.

Meglernes rett til å kreve dekning av utlegg:  
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.  
Kommunal informasjon kr. 2.022,-  
Fotograf kr. 3.500,-  
Tilstandsrapport kr. 8.950,-  
Stylist (veiledning) kr. 1.800,-  
Trykk av annonsemateriell kr. ,-  
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.  
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-  
Info for.fører kr. 5.520,-  
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

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

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

#### **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 08-09-2025.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

**AVVIK SOM IKKE KREVE UMIDDELBARE TILTAK:**

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom - Etasje 3 - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

#### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020 Firmanavn: Tomasz Bygg Beskrivelse av arbeidet: Vegger og toalett byttet. Gulv er beholdt, da det ble vurdert som fullfunksjonelt når man har dusjkabinett.

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

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024 Firmanavn: Knutshaug VVS Beskrivelse av arbeidet: Installering av Oso Hotwater Saga 200 2kw 1x230v med Waterguard og strømkutt autotest. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023 Beskrivelse av arbeidet: Bytte av rør/vannlås i begge vaskene på badet.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Dårlig avtrekk i ventilasjon på bad (sentralt mekanisk avtrekk).

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: Aalmo AS Elektriker Beskrivelse av arbeidet: Installert ny Mills panelovn på stue. Koblet direkte i vegg.

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja. Defekt jordfeilvarsler Baderomsarmatur blinket. Løse ledninger og feil ved stikkontakter. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: Aalmo AS Elektriker Beskrivelse av arbeidet: Defekt jordfeilvarsler - byttet sikringer til jordfeilautomat. Baderomsarmatur blinket - byttet. Løse ledninger og stikkontakter byttet og remontert.

17. 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?: 2025 Firmanavn: Aalmo AS Elektriker Beskrivelse av arbeidet: Elkontroll gjennomført. Påfølgende feil/mangler rettet opp av faglærte: - Defekt jordfeilvarsler - byttet sikringer til jordfeilautomat. - Baderomsarmatur blinket - byttet. - Løse ledninger og stikkontakter byttet og remontert. - Koblet panelovn eget uttak i vegg - Inninstallert stikkontakt kjøkken.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Noe fukt og sprekker i vegger.

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

### **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 bygningssakkyndiges 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 mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

#### **Forbrukerkjøp - definisjon**

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

#### **Forbruker - avtalevilkår**

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

### **Vedlegg**

- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 08.09.2025
- Egenerklæring datert 08.09.2025
- Energiattest
- Vedtekter & husordensregler
- Resultatregnskap & Balanse 2024
- Innkalling & protokoll ordinært årsmøte
- Reguleringsplaner m/bestemmelser

### **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**

Frank Robert Bae  
Eiendomsmegler  
Telefon: 994 64 696  
E-post: frank.robert.bae@em1.no

### **Avdeling**

EiendomsMegler 1 Grilstadporten  
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim  
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

















































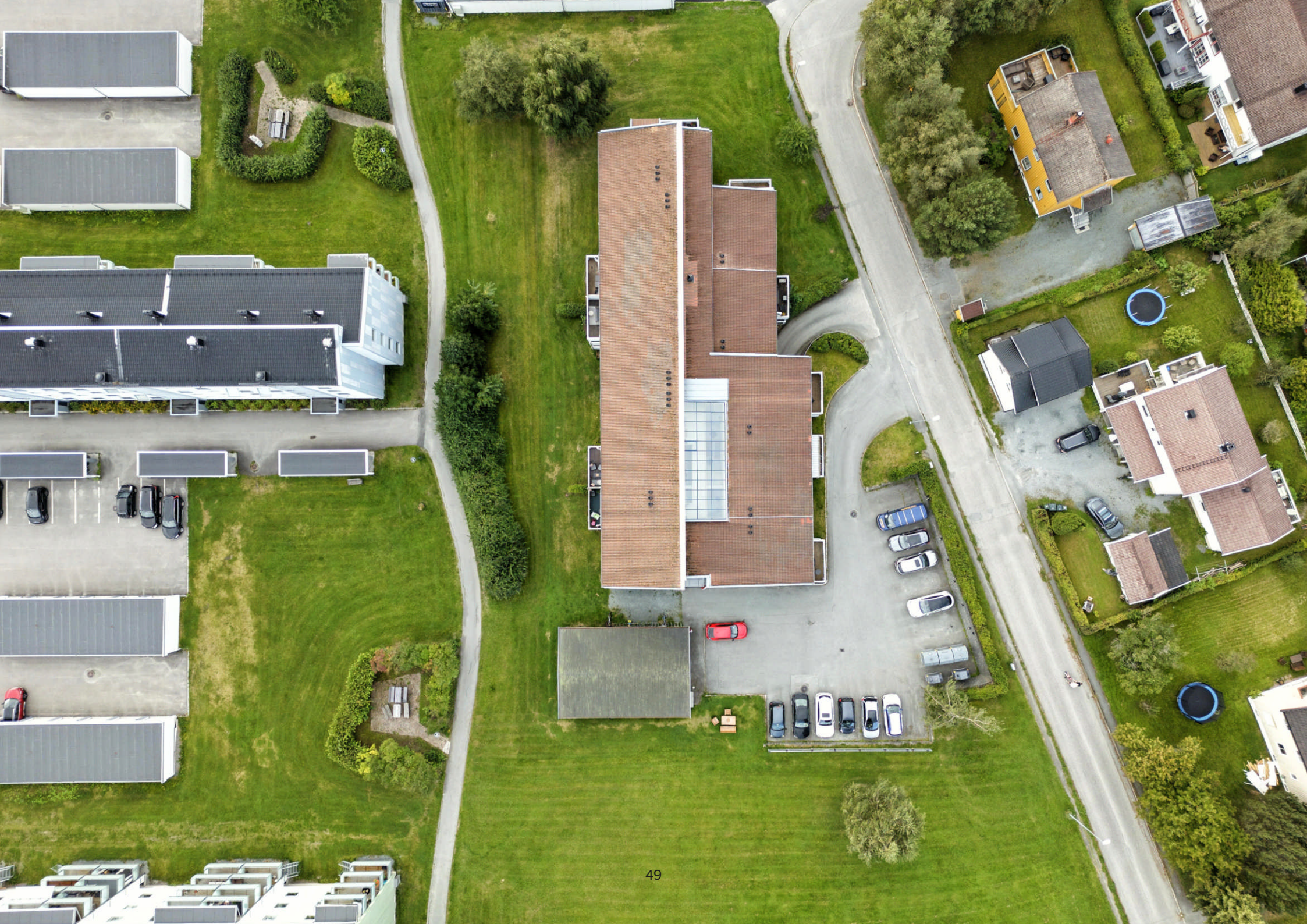




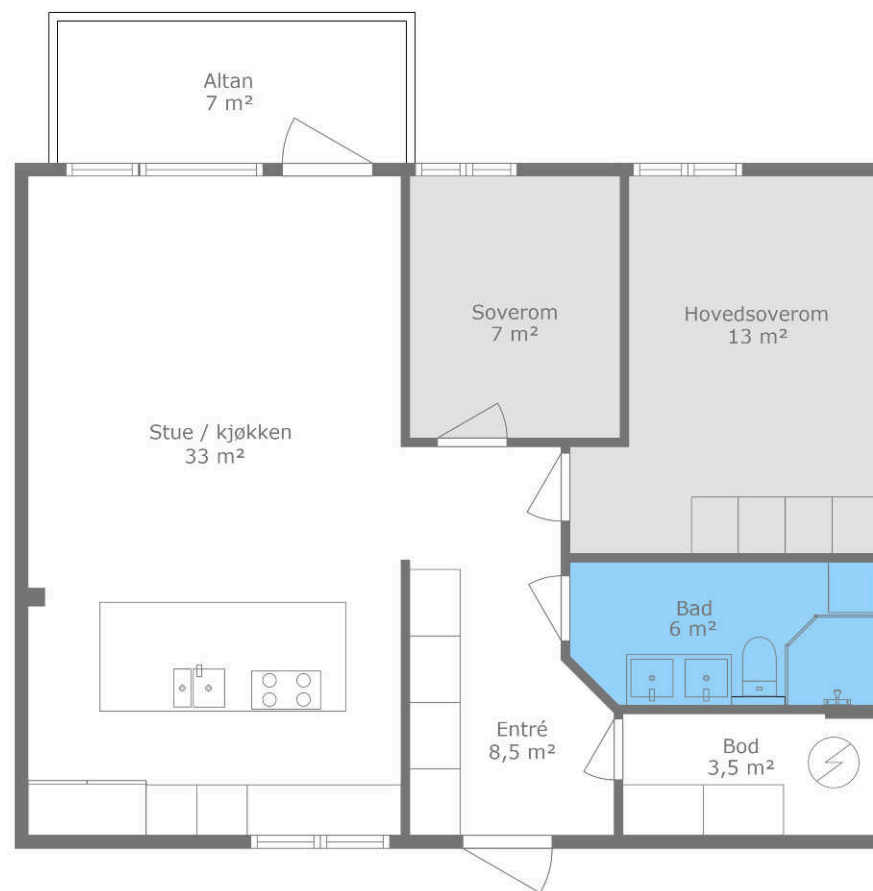













# Plantegning



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.*

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Trudvangvegen 10 , 7035 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  gnr. 70, bnr. 76
-  Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Hjå berednes med cubranse-tekniologi. De anerkjennes som pålitelige, men ikke garanteres.

Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 21752-1461

Referansenummer: YV5446

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegard Berg Garvik

Vår ref:



Rapportansvarlig

*Vegard Berg Garvik*

Vegard Berg Garvik  
Uavhengig Takstingeniør  
vegard.garvik@obron.no  
993 21 441

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.

## 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 fuktøk.

### 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 bygge regler

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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### 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.



#### 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.



#### 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 tjenestetyper.

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



## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad/vaskerom framstår i bruksmessig stand uten vesentlige avvik. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg på 3 etasjer over parkeringskjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller er i betong. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flis på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate med to servanter og 1-greps blandebatterier. Videre er det speilskap over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte strie og malte slette overflater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som fryseskap, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer.  
Varmtvannsbereider.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

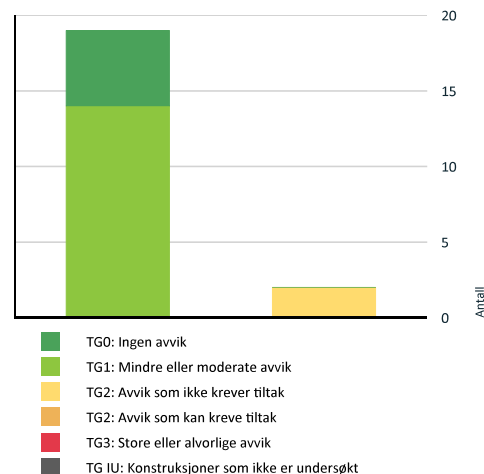
### Boligbygg med flere boenheter

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

Veggen mellom stue/kjøkken tatt ned eller fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

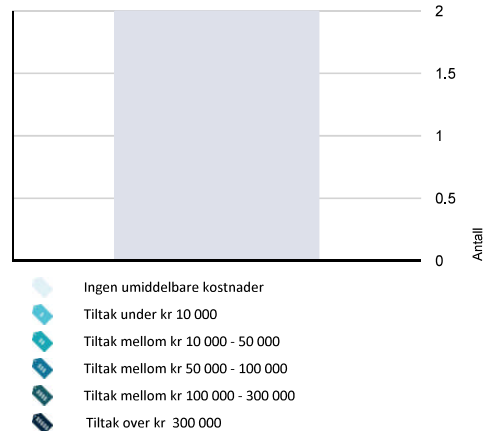
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbar areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1999

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Leilighet

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer, balkong- og entrédører er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Derimot er innvendig vedlikehold vanligvis beboernes ansvar. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Entrédør

Brann og lydklassifisert entrédør i malt glatt utførelse.

### TG 1 Altan

Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Altanen har markise og har tilkomst fra stue.

## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Parkett, laminat og belegg på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis et vesentlig avvik (TG 2).

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca. 21 mm. høydeforskjell i etasjeskille i entré/gang, og ca. 17 mm. på stue/kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

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

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, hvor da registrerte avvik har ingen videre bygningsmessig konsekvens og vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger over etasjeplan med betongdekker, hvor da radon/radonmåling uansett ikke er relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Malte karmen med profilerte formpresst/fabrikkmalte dørbled. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

## VÅTROM

### ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

I følge tidligere salgsoppgaver, ble rommet oppgradert med nye vegger og toalett i 2020 og ny innredning i 2019 av tidligere eier. Selger har ingen videre kunnskap om hva som den gang ble gjort og heller ikke om arbeidet er utført av firma/fagfolk. Gulvet er av ukjent alder. Nåværende eier opplyser om at dusjkabinett ble skiftet i 2024.

### ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Det nevnes at det på befaringsdagen ble påvist hull våt sone etter tidligere gjennomføringer samt rørgjennomføringer til vanntilførsel for dusjkabinett ikke er tilstrekkelig forseglet, men dette er nå i følge eier utbedret og tettet.

### ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er tilstrekkelig fall til sluk. Det er etablert en liten oppkant ved dørterskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

Det ble på befaringsdagen påvist noe slitasje/sår på gulv-flis ved toalett, men ingen umiddelbare utskiftingsbehov da sårene anses som kosmetisk. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting.

### ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.

### 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.

Jfr. hulltaking; det ble ikke påvist noe unormalt.

Det er installert dusjkabinett, og dusjvannet ledes fra kabinettet via avløp direkte ned i sluket. En slik løsning bidrar til å begrense risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det anbefales også jevnlig kontroll og rengjøring av sluket for å sikre god avrenning til enhver tid.

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet/vaskerommet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate med to servanter og 1-greps blønder. Videre er det speilskap over servant samt opplegg for vaskemaskin.

Det ble på befaringsdagen påvist noe slitasje/sår på servantskap, men ingen umiddelbare utskiftingsbehov da innredningen fortsatt er i grei brukstand og sårene er meget begrenset. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting.

### ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

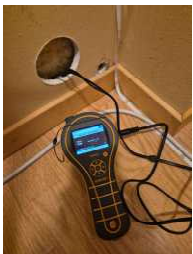
Mekanisk avtrekk via ventil/kanal tilsatt sentralt avtrekk for bygget. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørbled. Det nevnes at avtrekk er noe svakt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må rettes til borettslaget/sameiet.

### ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (bod) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøking på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte strie og malte slette overflater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med sidfelt og 1-greps blandeblender med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som fryseskap, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1). Det kan dermed forekomme både synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at dette nødvendigvis vurderes som vesentlige avvik, men snarere som typiske kosmetiske forhold knyttet til normal bruk og alder.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator integrert i koketopp med kullfilter (omluft). Komfyrvakt er montert på innvendig tak. Generelt anbefales det mekanisk avtrekk som føres ut via kanal til det fri, men omluft kan fungere godt forutsatt at filter skiftes el. rengjøres iht. produsentens anvisninger.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn). Det ble nok utført lokale utskiftinger/oppgraderinger i sammenheng med oppgraderinger av våtrom/kjøkkenet.

På kjøkkenet er det etablert lekkasjevarsler med sensor på gulvet som stenger vanntilførsel til oppvaskmaskinen hvis det oppstår lekkasjer.

#### TG 1 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsatt byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

#### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom og kjøkken er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

#### TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 194 liter plassert i bod. Det er etablert gulvsensor (lekkasjevakt) og stengeventil som stenger vanntilførsel hvis det oppstår lekkasjer.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod. Sikringsskapet ble renovert/oppgradert i 2025 og kontroll av det elektriske anlegget ble utført i 2021 av autorisert firma hvor dokumentasjon kan fremlegges.

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)?  
**Ja**

#### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger.**

#### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

#### Generell kommentar

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



#### 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.*

Leiligheten har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

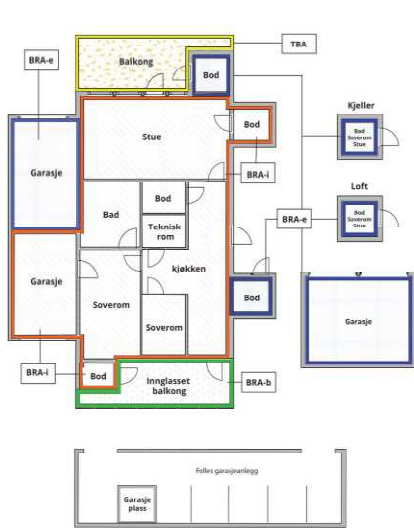
## Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheter(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenhet(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhet(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhet(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.

## Arealen 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	74			74	7
Fellesareal		6		6	
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>6</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, Bod, Bad/vaskerom, 2 soverom, Stue/kjøkken		
Fellesareal		Bod i kjeller	

## Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på ca. 6 m<sup>2</sup> i felles kjeller. Leiligheten disponerer også en parkeringsplass med el.billader i felles garasjeanlegg. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Veggen mellom stue/kjøkken tatt ned eller fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM (m <sup>2</sup> )	S-ROM (m <sup>2</sup> )
	69	11

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Vegard Berg Garvik Aman Singh Chahal	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	70	76		0	3711.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Trudvangvegen 10

#### Hjemmelshaver

Trudvangv 10 Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TRUDVANGV 10 BORETTSLAG	979264143			Chahal Aman Singh

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

22

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 400 000	2023	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.09.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	08.09.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	83	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	11.09.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# 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.

Bygningsakkyndig 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 tjenesteytere.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Aman Singh Chahal

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Trudvangvegen 10  
7035 TRONDHEIM

5001-70/76/0/0



## 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?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Tomasz Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Vegger og toalett byttet. Gulv er beholdt, da det ble vurdert som fullfunksjonelt når man har dusjkabinett.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er 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**

6. 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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. 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?:** 2024

**Firmanavn:** Knutshaug VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installering av Oso Hotwater Saga 200 2kw 1x230v med Waterguard og strømkutt autotest

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av rør/vannlås i begge vaskene på badet.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Dårlig avtrekk i ventilasjon på bad (sentralt mekanisk avtrekk).

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Aalmo AS Elektriker

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert ny Mills panelovn på stue. Koblet direkte i vegg.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Defekt jordfeilvarslar  
Baderomsarmatur blinket.  
Løse ledninger og feil ved stikkontakter.



Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aalmo AS Elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Defekt jordfeilvarsler – byttet sikringer til jordfeilautomat. Baderomsarmatur blinket – byttet. Løse ledninger og stikkontakter byttet og remontert.

17. 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?: 2025

Firmanavn: Aalmo AS Elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Elk kontroll gjennomført. Påfølgende feil/mangler rettet opp av faglærte: – Defekt jordfeilvarsler – byttet sikringer til jordfeilautomat. – Baderomsarmatur blinket – byttet. – Løse ledninger og stikkontakter byttet og remontert. – Koblet panelovn eget uttak i vegg – Inninstallert stikkontakt kjøkken.

## Eiendommen og omgivelsene

18. 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

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. 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

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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



• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Noe fukt og sprekker i vegger.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

32. 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.

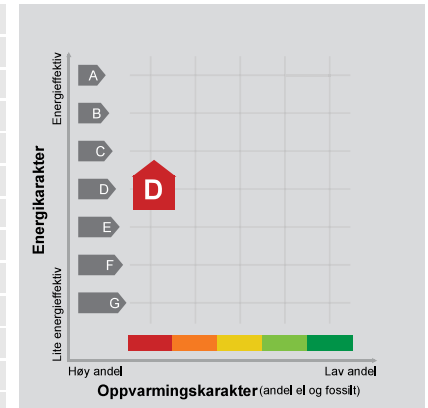
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse	Trudvangvegen 10
Postnummer	7035
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10569877
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-165624
Dato	08.09.2025



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## 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. Energebrevet 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 innnetemperaturen**

**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)

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

**- Tiltak utendørs**

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

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

**- Redusér innnetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne atesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da atesten 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/>.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1999
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	74
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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"

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>)

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.

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](mailto:svarer@enova.no).

Platen til energiattest er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Reduser 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggespiral/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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Kjøll- 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 varmelementer 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 9: 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 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 utendørs

## Vedtekter

Vedtekter for Borettslaget Trudvangveien 10 org.nr. 979 264 143. Vedtatt på ordinær generalforsamling 30.05.2006. Sist endret på generalforsamling 19.05.2022.

### §1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Borettslaget Trudvangveien 10 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

### §2 Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

- (1) Andelene skal være på ett hundrede kroner.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1)**. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel (5-2)

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2**.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

#### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 18: 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.

## BORETTSLAGET TRUDVANGVEIEN 10

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2**.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### §3 Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3**.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd**.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.

## BORETTSLAGET TRUDVANGVEIEN 10

### §4. Boretts/bruk og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten (5-1)(5-11)

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## §5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Leiligheten skal holdes temperert slik at frostskafer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som sluk i gulv, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rens eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

## §6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd.** Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse (5-23)

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.**

## §7. Felleskostnader og pantsikkerhet

### 7-1 Felleskostnader (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.**

### 7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## §8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

## BORETTSLAGET TRUDVANGVEIEN 10

- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver (8-8)

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak (8-6)

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi procura.

## §9 Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## BORETTSLAGET TRUDVANGVEIEN 10

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1)**.
- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

- (1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (2) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

# BORETTLAGET TRUDVANGVEIEN 10

## §10. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Innhabilitet (8-14)

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

### 10-2 Taushetsplikt (13-1)

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern (8-15)

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## §11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer (7-11)

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

## Trivselsregler for BORETTLAGET TRUDVANGVEIEN 10

**Borettslag er en kollektiv boform som medfører plikter og medansvar, men som også kan skape en trygghetsfølelse for den enkelte. Derfor kan det være godt å ha noen regler å forholde seg til, som for eksempel:**

- A: Du er selvansvarlig for bruk og vedlikehold av din egen leilighet med tilhørende rom. Men skulle det oppstå problemer, så kontakt styret for råd og hjelp.
- B: Kildesortering går greit hvis vi bruker reglene fra kommunen som rettesnor for hvordan vi skal gå fram. Husk spesielt på at avfall som gir lukt blir pakket inn.
- C: Ta hensyn til dine naboer ved risting og banking av klær/sengetøy .
- D: Sørg for at vannklosett og sluk ikke tetner til, det kan medføre ekstraavgifter. Kraner og toaletter som står og drypper påfører borettslaget ekstra kostnader.
- E: Oppsatte tavler og postkasser brukes til meldinger fra og til. Ikke glem Idekassen.
- F: Bruk av radio og TV .kan vi, i alt vesentlige, la bli til underholdning bare for oss selv.
- G: På forhånd bør du orientere dine naboer hvis du skal holde ett festlig lag ut i de små timer . Som alltid er kommunikasjon av det gode.
- H: Planter/møbler og grøntareal som tilhører borettslaget, må behandles av den enkelte som ett felleseie.
- I: Fellesrom og utearealer forlates i den tilstand du ønsker å finne dem selv.
- J: Parkering og trafikkbestemmelser gjelder alle slags kjøretøy . Parker kun på anviste plasser.
- K: Som vert har du ansvar for dine gjester i alle forhold til borettslaget.
- L: Alle henvendelser til offentlige instanser som angår borettslaget, skal foretaes av styret eller den som har fått myndighet til det.
- M: Ta hensyn til andre, husk å opptre for øvrig slik at god orden og trivsel skapes og opprettholdes i borettslaget.
- N: Aktiviteter som oppussing, høy musikk og lignende skal ikke foregå mellom klokken 22.00 og 07.00. Ved festlige lag henvises det til punkt G i disse trivselsregler.
- O: Skader eller mangler som oppdages på bygg og anlegg skal varsles til borettslagets styre eller forretningsfører så snart som mulig.

TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG  
ORG.NR. 979 264 143, KUNDENR. 9281

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 789 524	1 791 024	1 797 000	1 501 000
Andre inntekter		0	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 789 524</b>	<b>1 791 059</b>	<b>1 797 000</b>	<b>1 501 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-4 934	-4 934	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-35 000	-35 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-10 250	-9 500	-10 100	-18 500
Forretningsførerhonorar		-60 715	-57 950	-61 500	-65 000
Konsulenthonorar	6	-6 580	-10 900	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-852 629	-211 104	-131 000	-202 000
Forsikringer		-76 243	-71 045	-78 200	-85 000
Kommunale avgifter	8	-275 734	-229 452	-241 935	-290 000
Ladekostnader EL-bil		-10 920	-9 625	-11 000	-11 000
Energi/fyring		-46 671	-53 765	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 200	-164 699	-164 700	-172 500
Andre driftskostnader	9	-125 233	-110 532	-132 800	-132 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 693 224</b>	<b>-968 507</b>	<b>-931 169</b>	<b>-1 088 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>96 300</b>	<b>822 552</b>	<b>865 831</b>	<b>413 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	32 826	23 790	0	18 000
Finanskostnader	11	-20 914	-33 784	-22 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 912</b>	<b>-9 994</b>	<b>-22 000</b>	<b>18 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>108 212</b>	<b>812 559</b>	<b>843 831</b>	<b>431 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		108 212	812 559		

TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG  
ORG.NR. 979 264 143, KUNDENR. 9281

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	20 528 694	23 033 069
Tomt		2 504 375	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 033 069</b>	<b>23 033 069</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 880	17 187
Forskuddsbetalte kostnader		2 160	2 038
Driftskonto OBOS-banken		125 406	362 679
Sparekonto OBOS-banken		547 874	674 877
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>687 320</b>	<b>1 056 781</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 720 389</b>	<b>24 089 850</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		13 840 938	13 732 727
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 840 938</b>	<b>13 732 727</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	165 643	810 023
Borettsinnskudd	14	9 443 750	9 443 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 609 393</b>	<b>10 253 773</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 301	6 248
Leverandørgjeld		216 360	82 629
Påløpte renter		1 291	5 217
Annen kortsiktig gjeld	15	28 105	9 256
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>270 057</b>	<b>103 350</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 720 389</b>	<b>24 089 850</b>
Pantstillelse	16	14 500 000	14 500 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.03.2025  
Styret i Trudvangveien 10 Borettslag

Ingrid Hegvik /s/

Jonas Bäcklund /s/

Toralf Tranås /s/

## Velkommen til årsmøte i TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. april kl. 18:00 og lukker 6. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9281>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Viktig: Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av varamedlem
7. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Ingrid Hegvik velges som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Sissel Hoel og Aman Singh Chahal velges som protokollvitner.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

---

Sak 6

### Valg av varamedlem

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aman Singh Chahal

---

Sak 7

### Valg av valgkomite

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Sissel Hoel
- Svein Bergem

## Årsrapport fra Styret i Trudvangvegen 10 Borettslag

### Innledning:

Siden sist generalforsamling har det skjedd endringer i styret. Styret besto først av Roar Aspen, Jonas Bäcklund og Ingrid Hegvik. På nyåret ble det holdt ekstraordinær generalforsamling, hvor nytt styre ble valgt. Roar gikk ut av styret, Ingrid tok over som styreleder, og Toralf Tranås kom inn som nytt styremedlem. Sissel Hoel ble også valgt inn som vara på nytt. Videre i årsrapporten skal vi se nærmere på hva vi har jobbet med, og hvilke planer det er fremover.

### Styrets arbeid:

Siden sist generalforsamling har vi hatt 9 styremøter. Vårt hovedfokus dette året har vært å fullføre rehabilitering på utvendig fasade, noe som nå er i mål. Det ble både byttet gammelt treverk som var klart for utskiftning, samt at vi har fått malt hele bygget. Ellers fikk vi også en defekt garasjeport mot jul, og i stedet for å betale en høy sum for å reparere en allerede utslitt port som trolig ville trengt mer vedlikehold fremover, valgte vi å få byttet hele porten, samt utvide garasjeåpningen. Vi fikk også et krav fra kommunen om å få installert en tilbakeslagsventil på hovedvannkranen, som ble utført. Ellers har fokuset ligget både på å holde styret og økonomien i gang, samt vanlig vedlikeholdsarbeid.

Av kommunikasjon har vi gått ut med de viktigste beskjedene over Vibbo, samt analogt til de som ikke har registrert seg på digitalt.

Det er ikke endret noen faste leverandører eller tjenestetilbud siden sist.

### Økonomi:

Vedlagt følger regnskap for de som ønsker å se nærmere på dette, men som en slags oppsummering så går de fleste tjenester og avgifter opp noen prosenter fra forrige år, men ikke noe veldig drastisk. Det vi dog har gjort er å få nedbetalt fellesgjelden. Dette gjorde at vi kunne redusere fellesutgiftene/husleien med 25% fra tidligere. Her kunne vi gått ned mer, men også redusert mindre. Vi landet på at 25% er en fin reduksjon, da vi anser dette som en fin blanding mellom gode besparelser for hver enkelt boenhet, men også en brukbar inntekt til borettslaget som skal kunne spare omtrent kr. 100 000 i året for fremtidig vedlikehold.

Vi viker ganske kraftig fra budsjett når det kommer til vedlikehold. Dette er på grunn av det utvendige vedlikeholdet som ikke var ført opp i budsjett, da vi i stor grad tok fra allerede oppsparte midler.

### Fremtidsplaner:

Det største prosjektet vi ser på for øyeblikket er problemer med varmekabler i takrenne. Her skal vi også få undersøkt om det er noen flere steder som trenger ny takrenne i samme slengen. Utenom det er det ikke mange større prosjekter vi ser for oss gjennomført i løpet av 2025. Vi har brukt mye penger på det utvendige de siste par årene, og vurderer det slik at vi må få inn litt på sparekonto igjen før vi kan gå på et nytt, større prosjekt. Det betyr dog ikke at vi ikke ser på eventuelle utbedringer for fremtiden. Bygging av nye verandaer er på planen, og det samme er innvendig maling av fellesområder. Vi holder også et øye med vinduer for å se hvordan disse holder seg, og om eventuelt noe må gjøres med disse i de kommende årene.

## Protokoll til årsmøte 2025 for TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 979264143

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. april kl. 18:00 til 6. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Ingrid Hegvik velges som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Sissel Hoel og Aman Singh Chahal velges som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Valg av varamedlem

varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Aman Singh Chahal (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Aman Singh Chahal

### 7. Valg av valgkomite

medlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein Bergem (11 stemmer)

Sissel Hoel (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Svein Bergem

Sissel Hoel

Protokollen signeres av:

Møteleder: Ingrid Hegvik /s/

Protokollvitne: Sissel Hoel /s/

Protokollvitne: Aman Singh Chahal /s/



TRONDHEIM KOMMUNE  
AVDELING BYUTVIKLING  
BYGGESAKSKONTORET

Heimdal Utbyggingsselskap AS  
Terminalen 2  
7080 HEIMDAL

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Deres ref.

Vår ref.  
BU/300/13415/1997  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
13.11.1998

BYGGESTED: TRUDVANGVEGEN 10 G.nr.: 70/76

BYGGHERRE: Heimdal Utbyggingsselskap AS

ARBEIDETS ART: RIVING/NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG

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

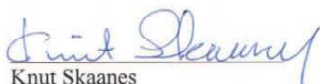
Arbeidet er besikket den **06.11.1998**.

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

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

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

Med hilsen  
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

  
Knut Skaanes  
Bygningsinspektør

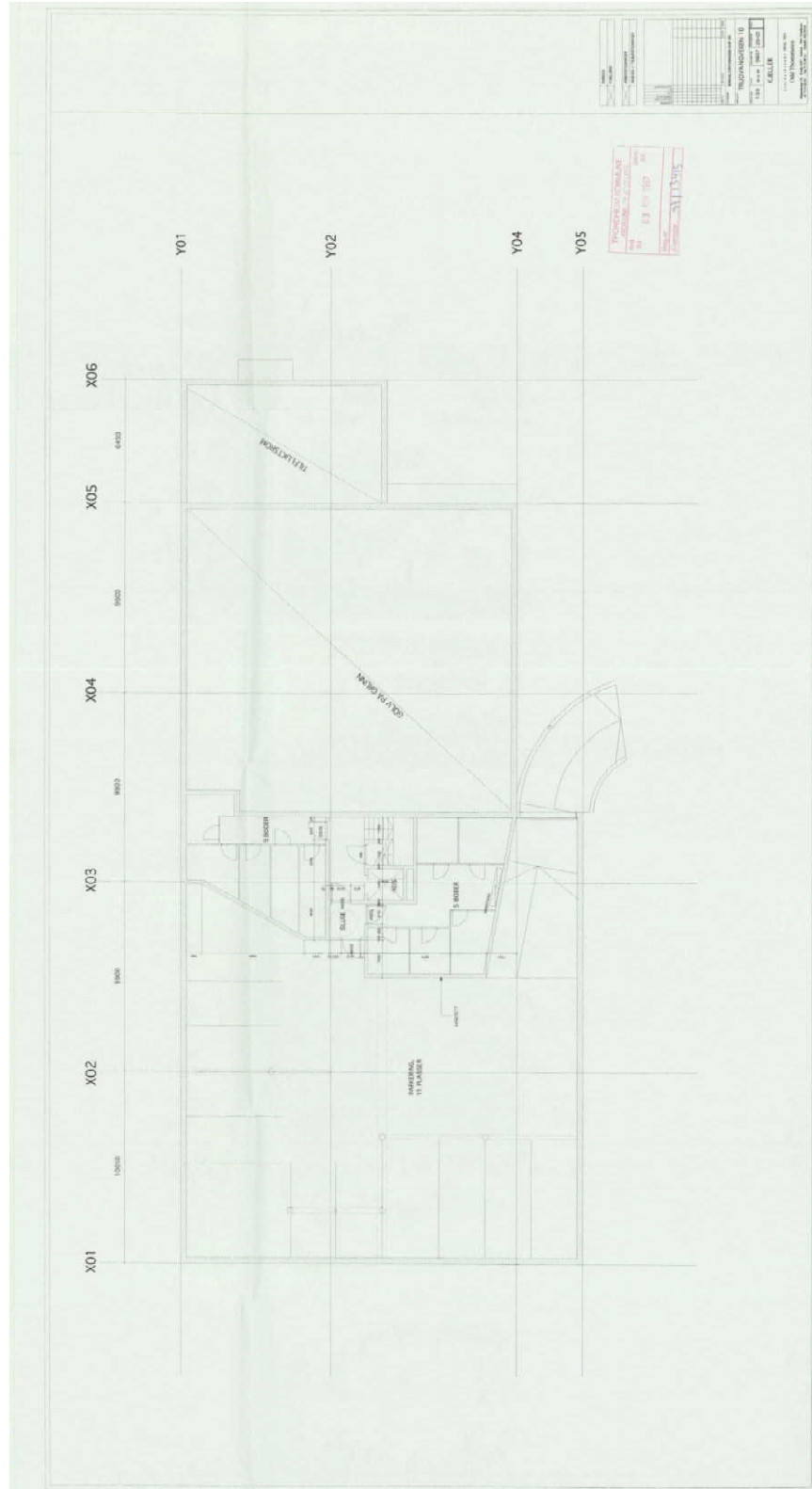
Postadresse:  
Holtermanns veg 1  
7005 Trondheim

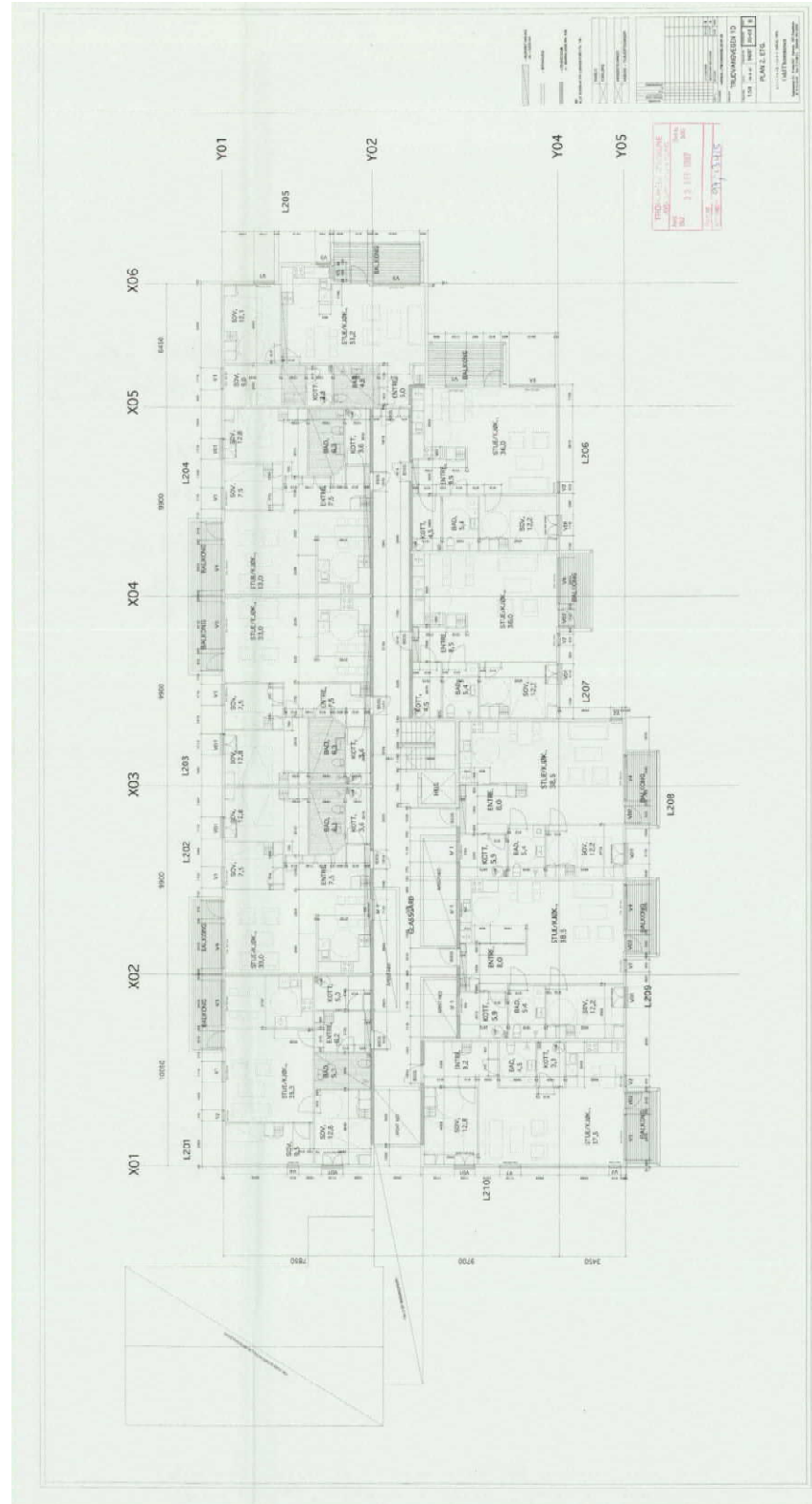
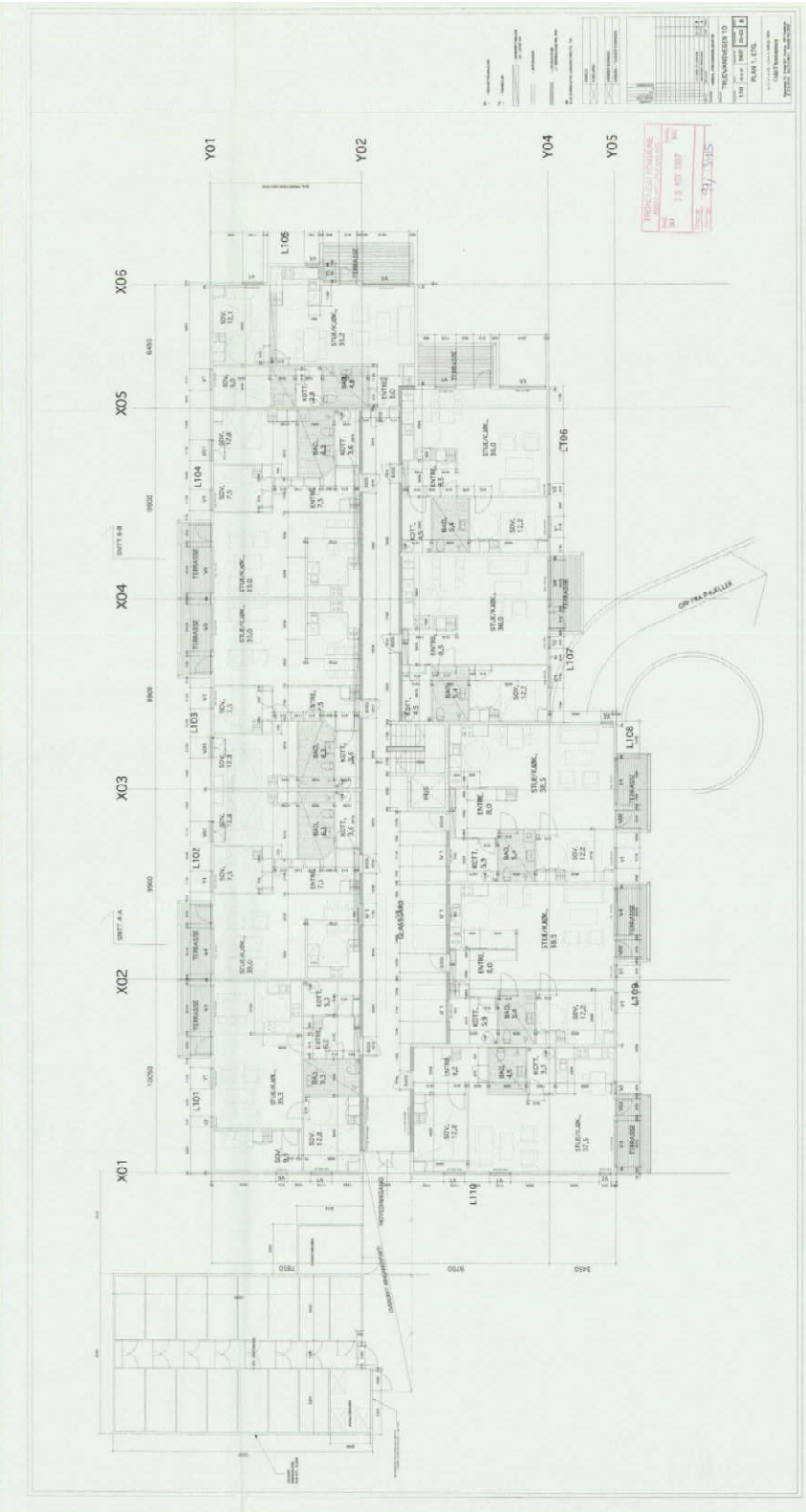
Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1  
Trondheim

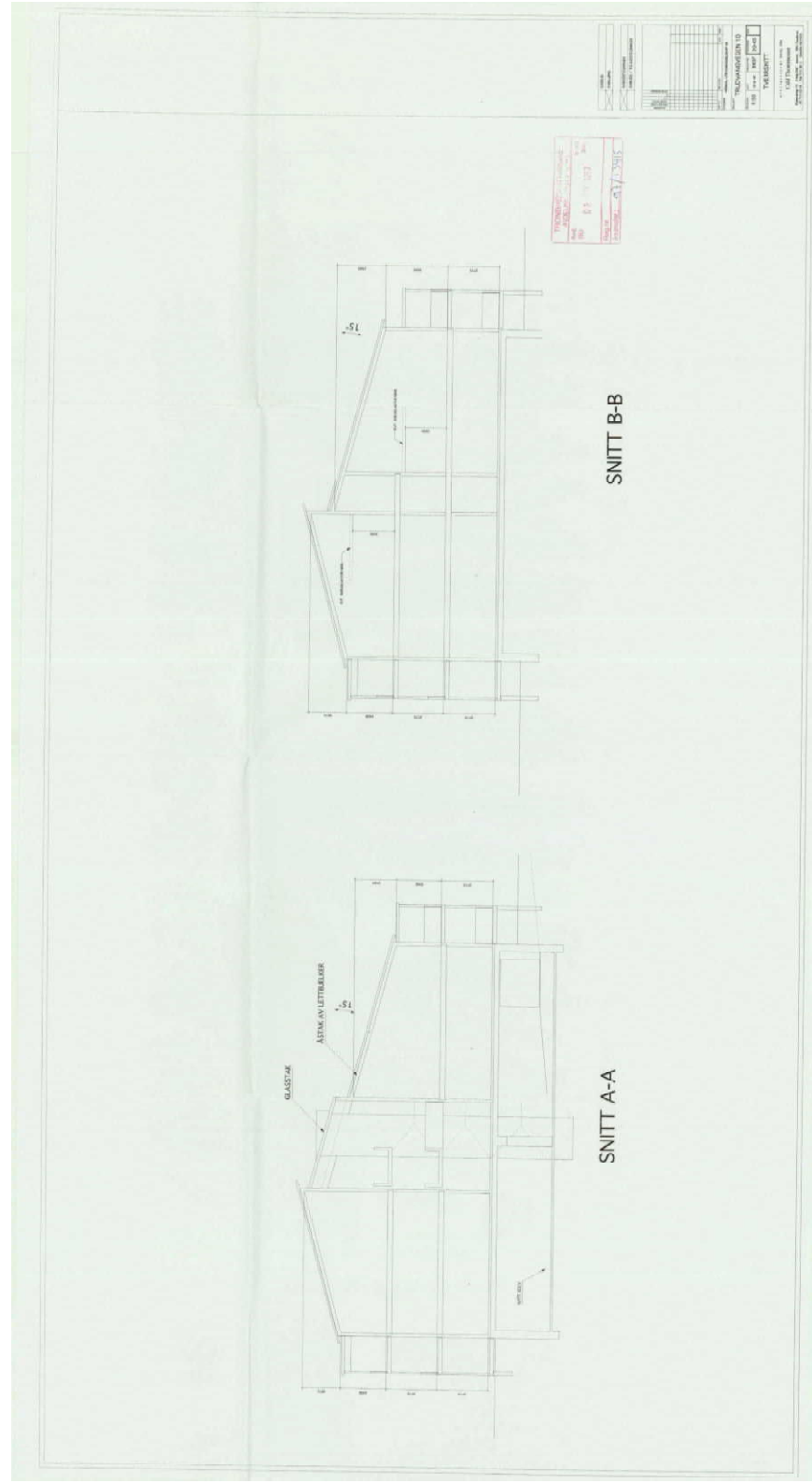
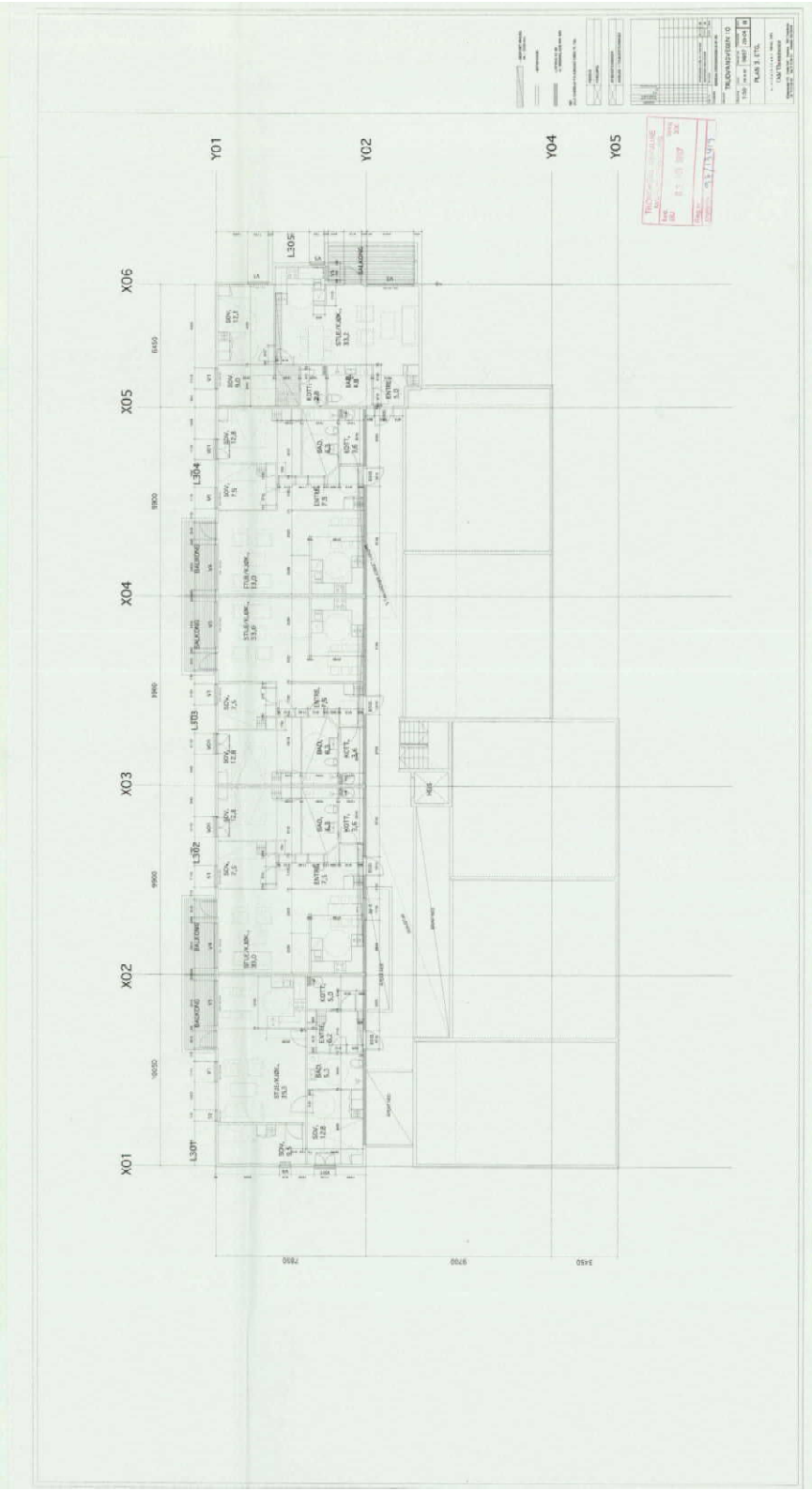
Telefon: 72 54 63 81  
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464



116608/98

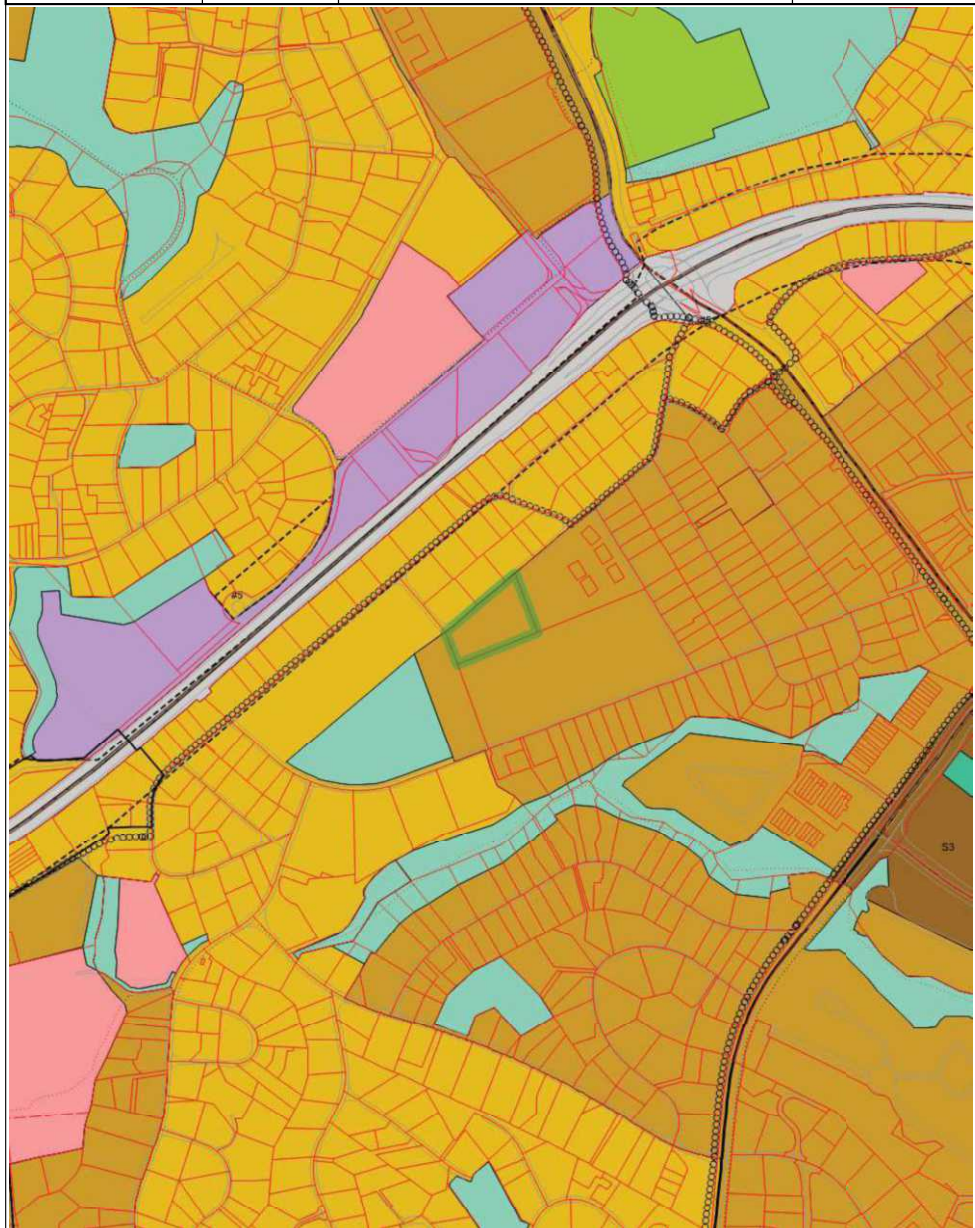








 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 76	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Trudvangvegen 10 7035 TRONDHEIM				
Annen info:						



### Tegnforklaring

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  KpOmråde kommuneplan gjeldende |  Eiendomsgrense god nøyaktighet             |  Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet     |
|  Veg                            |  Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6        |  Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi |
|  Turveg / turdrag               |  Framtidig turveg / turdrag                 |  Kollektivtrase                        |
|  Fjernveg                       |  Hovedveg                                   |  Hovedveg bru                          |
|  Hovedvegnett sykkel            |  Byggesone 1                                |  Byggesone 2                           |
|  Byggesone 3                    |  Offentlig eller privat tjenesteyting       |  Næringsbebyggelse                     |
|  Idrettsanlegg                  |  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur |  Blå/grønnstruktur                     |
|  Framtidig blå/grønnstruktur    |  |   |



Trondheim

### PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Trudvangvegen 10 7035 TRONDHEIM			
Annen info:				





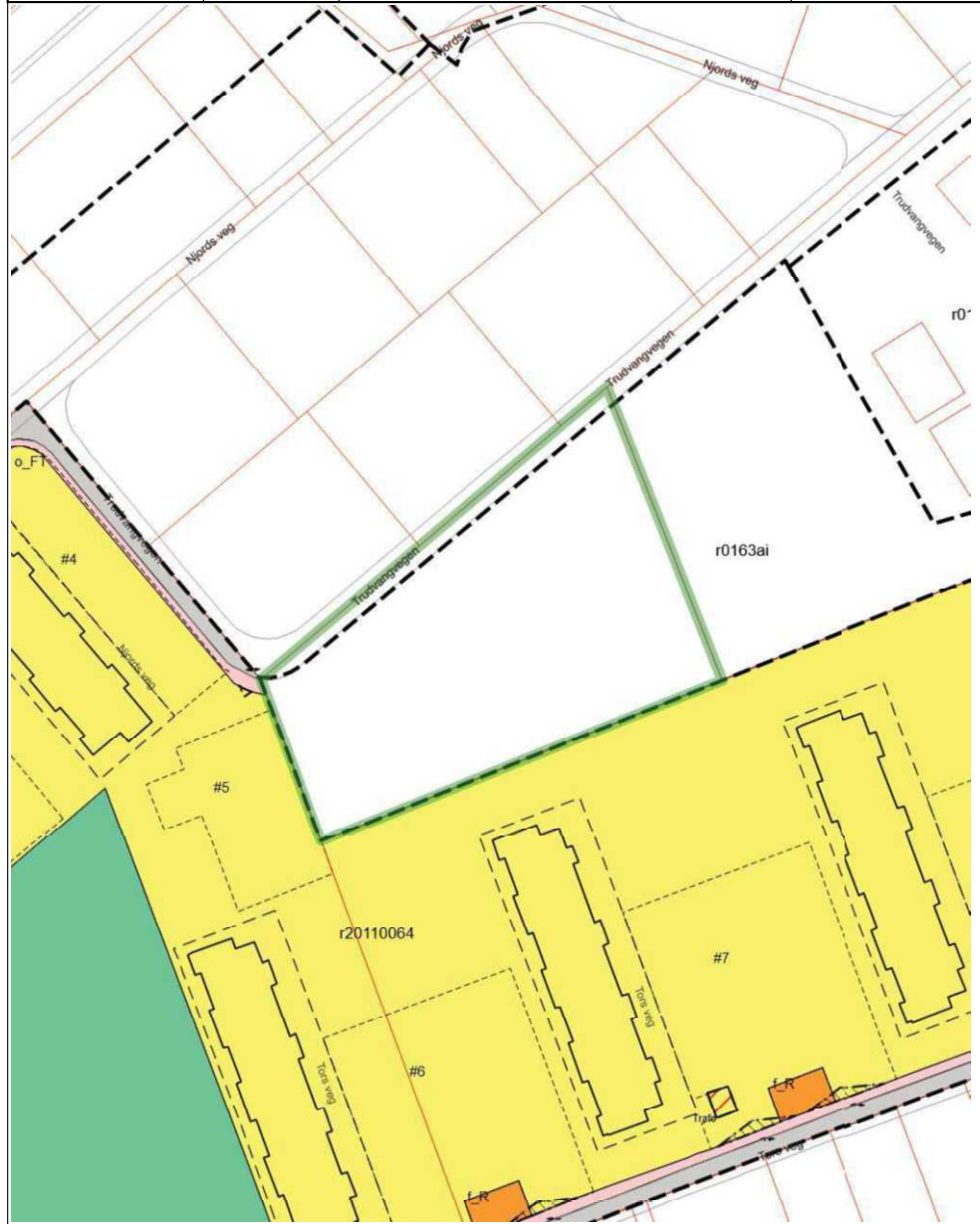
Målestokk  
1:1000

























### Tegnforklaring

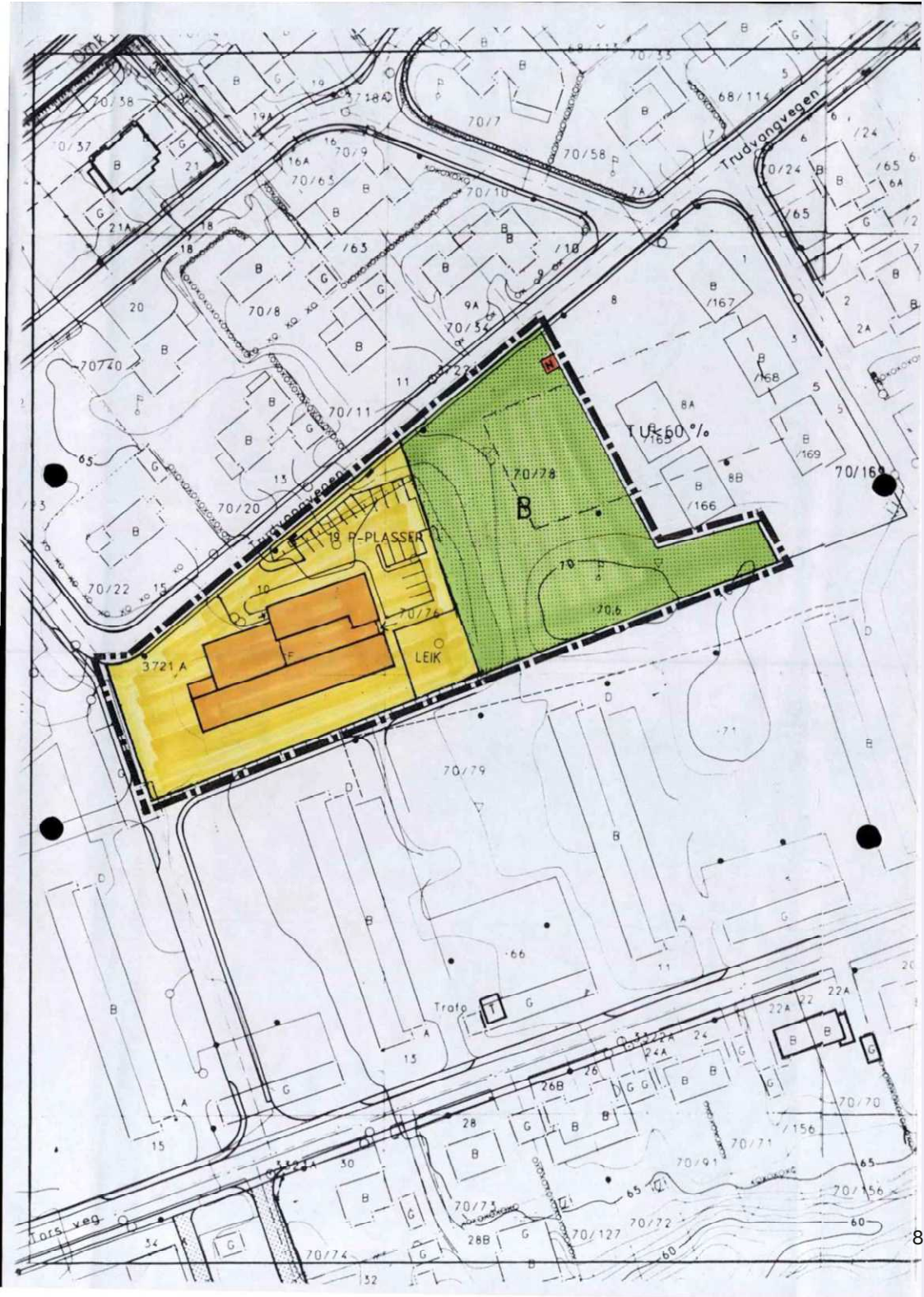
- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Europaveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 76	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Trudvangvegen 10				7035 TRONDHEIM
	Annen info:					



### Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet
 Veg	 Europaveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .
 Privatveg gatenavn .	 RpFormålGrense	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpSikringGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen	 RpBestemmelseOmråde
 Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)	 Frisikt	 Boligbebyggelse
 Renovasjonsanlegg	 Uteoppholdsareal	 Veg
 Fortau		



V e d t e k t e r

vedk. reguleringsplan for deler av Nardo søndre, Nardo østre,  
Sundland søndre, Margretelyst, Frydenlund m.fl.

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen, Husene legges i forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjæmmende for strøket og skål bygges<sup>1</sup>arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
3. De på planen viste fellesgarasjer skal være av brannfaste materialer. Verksteder eller servisestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.
4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje.
5. Boligblokkene tillates ført opp i 3 og 4 etasjer og skal være av brannfaste materialer. Den utvendige behandling av blokkene skal godkjennes av bygningsrådet.
6. Bygningsrådet bestemmer innenfor rammen av bygningsloven byggehøyde og byggelinje for skolen, samfunnshuset og småkirken.
7. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen. Butikker og kontorer ved blokkbebyggelsen skal oppføres med bærende konstruksjoner og dekker av brannfaste materialer. Bygningsrådet bestemmer høyden for dette anlegg.
8. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
9. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.
10. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og bygningsvedtekter for Strinda.

12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

---

Vedtatt av Strinda kommunestyre den 30. januar 1958.  
Godkjent av Kommunal- og Arbeidsdepartementet ved brev av  
28. august 1958.

Df. 629/97 - R - 163 ai - bestemmelser  
dv. 30.04.97

BU 96/41051

R 163 ai

BESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRUDVANGVEGEN 10,  
GNR. 70, BNR. 76 OG DEL AV TRUDVANGVEGEN 8, GNR. 70, BNR. 78

Planen er datert: 10.06.96

Planen er sist endret: 30.04.97

Bestemmelsene er sist endret: 30.04.97

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

## 1. BYGGEOMRÅDE (BOLIGER).

Bebyggelsen skal plasseres og med maks. størrelse som vist i planen. I tillegg tillates balkonger/ karnapper.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 3 etasjer. Bebyggelsen skal avtrappes mot Trudvangvegen slik at gesimshøyden mot vegen tilsvarer en gesimshøyde på 2 etasjer.

Bebyggelsen skal utføres med sal- eller pulttak.

Antall boenheter skal ikke overstige 25.

Dersom antall rom i leiligheten blir 4 eller fler, skal igangsetting av bygging avklares med skolemyndighetene.

Samtlige boenheter skal utformes med livsløpsstandard.

Ved behandling av byggemelding skal det påsees at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting.

Atkomst, parkering og lekeplass skal opparbeides som vist i planen. I tillegg skal det anlegges 11 parkeringsplasser i kjeller. Siktretkanter i forbindelse med avkjørsel til Trudvangvegen skal være 4m fra vegkant og stoppsikt langs vegen.

Alt areal som ikke bebygges skal gis en tiltalende utforming med grøntareal og beplantning. Overgangen mellom byggeområdet og felles grøntareal mot nordøst skal gis en god terrengarrondering. Parkeringsplasser skal skjermes mot felles grøntareal. Situasjonplan og høydeplan/ terrengprofiler som viser opparbeidelse av utearealene skal følge byggesøknad.

## 2. FELLESOMRÅDE

Fellesområde B skal være felles for beboerne i sameiet Nardro søndre og Trudvangvegen 10.

Fellesområde B skal inneholde en ballplass og lekeplass som vist i "Rammeplan for

bomiljøet i Nardro søndre borettslag".

Fellesområdet B skal være tilgjengelig for beboerne i Trudvangvegen 10 før innflytting.

Fellesområdet B skal ikke inngjerdes.

Det kan oppføres nettstasjon som vist i planen.

# TRUDVANGVEGEN 10

Nabolaget Søndre Nardo/Nidarvoll nordøst - vurdert av 137 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Omkjøringsveien Nardo</b> Linje 15, FB73, 311	<b>6 min</b>	0.5 km
<b>Lerkendal stasjon</b> Linje R70	<b>19 min</b>	1.7 km
<b>Trondheim S</b> Linje F6, F7, R60, R70, R71	<b>13 min</b>	5.6 km
<b>Trondheim Værnes</b>	<b>28 min</b>	

## SKOLER

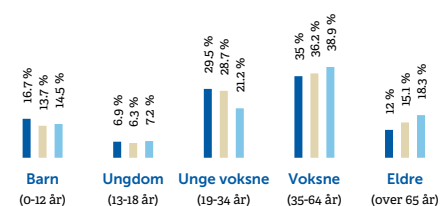
<b>Nardo skole (1-7 kl.)</b> 288 elever, 19 klasser	<b>5 min</b>	0.5 km
<b>Steindal skole (1-7 kl.)</b> 326 elever, 17 klasser	<b>13 min</b>	1.1 km
<b>Nidarvoll skole (1-7 kl.)</b> 462 elever, 26 klasser	<b>13 min</b>	1.1 km
<b>Sunnland skole (8-10 kl.)</b> 400 elever, 22 klasser	<b>13 min</b>	1.1 km
<b>Hoeggen skole (8-10 kl.)</b> 449 elever, 28 klasser	<b>17 min</b>	1.4 km
<b>Strinda videregående skole</b> 1150 elever, 17 klasser	<b>8 min</b>	3.3 km
<b>Trondheim Katedralskole</b> 600 elever, 21 klasser	<b>10 min</b>	4.3 km

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 86/100

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Veldig bra 80/100

**NABOSKAPET**  
Høflige 63/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Nardo/Nidarvoll no...	2 312	1 133
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

<b>Nardo barnehage (1-5 år)</b> 68 barn	<b>5 min</b>	0.4 km
<b>Nidarvoll barnehage (1-5 år)</b> 77 barn	<b>5 min</b>	0.5 km
<b>Jotunheimen barnehage (1-5 år)</b> 28 barn	<b>8 min</b>	0.6 km

## DAGLIGVARE

<b>Kiwi Nardobakken</b> PostNord	<b>10 min</b>	0.8 km
<b>Coop Mega Nardo</b> Post i butikk	<b>11 min</b>	0.9 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Buss**
- 3. Sykkel**

**KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 87/100

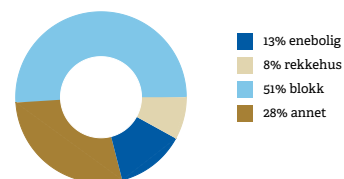
**STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 84/100

**KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 83/100

## SPORT

<b>Nardo skole</b> Aktivitetshall, ballspill	<b>5 min</b>	0.5 km
<b>Sunnland skole</b> Aktivitetshall, ballspill	<b>8 min</b>	0.7 km
<b>TrenHer Nardo</b>	<b>7 min</b>	
<b>Impulse Tr.senter Lerkendal</b>	<b>18 min</b>	

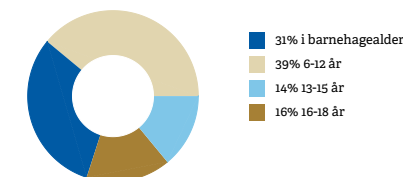
## BOLIGMASSE



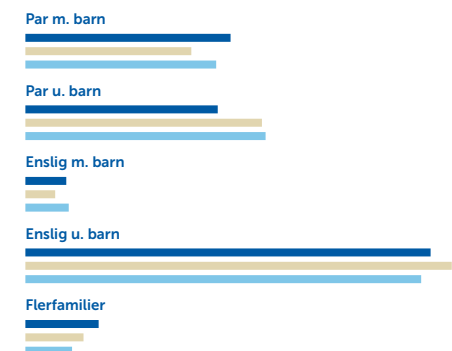
## VARER/TJENESTER

<b>Nardo centeret</b>	<b>10 min</b>
<b>Apotek 1 Nardo</b>	<b>10 min</b>

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



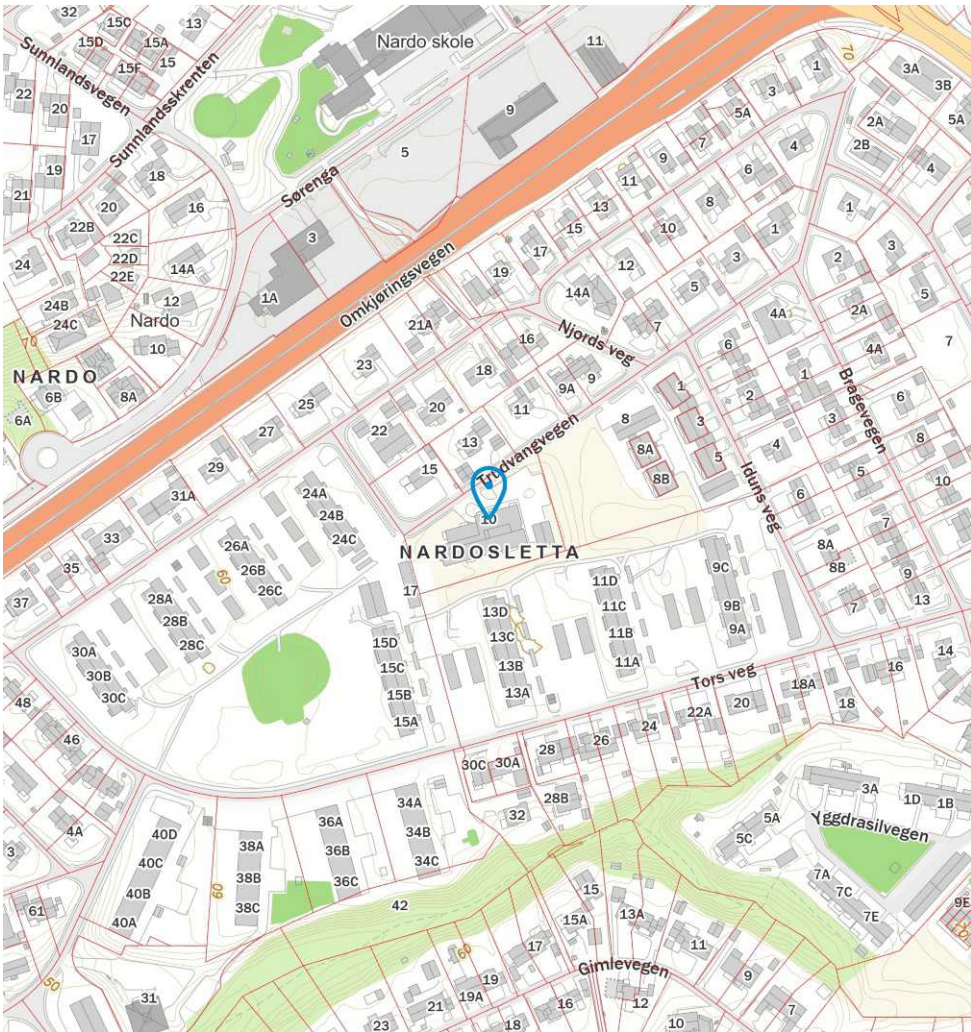
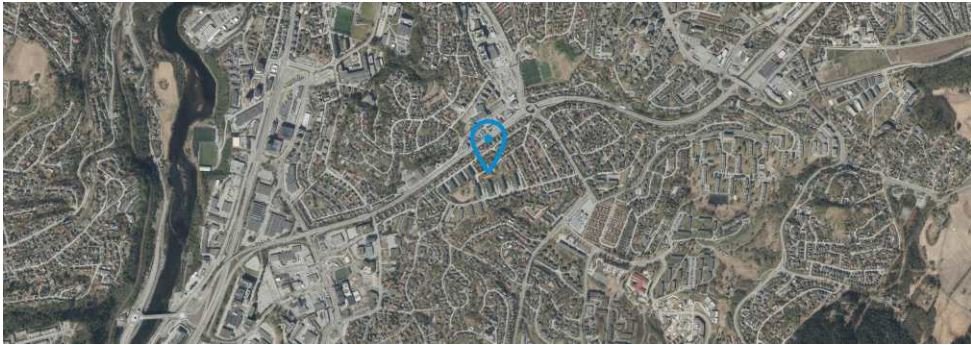
## FAMILIESAMMENSETNING



0%	47%
Søndre Nardo/Nidarvoll nordøst	47%
Trondheim	~15%
Norge	~10%

## SIVILSTAND

	Norge
<b>Gift</b>	26% <b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	63% <b>54%</b>
<b>Separert</b>	7% <b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	3% <b>4%</b>



# 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte 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.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

*Vi unner ingen å stå alene*



# 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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringskjema

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](https://smn.no)

Økonomisk **TRYGGHET**  
ved **BOLIGBYTTE**



# 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.


# 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 budgivning

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250292 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696

Trudvangvegen 10, 7035 Trondheim.

Andelsnr. 22 i Trudvangveien 10, org.nr. 979264143, 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 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig?  Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår.  Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Oppdragsnr: 33250292

Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.09.2025

Frank Robert Bae  
Eiendomsmegler

994 64 696  
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten  
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim