

Velkommen til

Sandborgs veg 3B, 7022 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sandborgs veg 3B
7022 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 290 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 291 090,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 291 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 457,-

BRA/BRA-i	80 / 64 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1955
Etasje	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

+47 482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sandborgs veg 3B, 7022 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 14 i GRAAKALBANEN FUNKSJONÆRERS BORETTSL, org.nr. 948561735, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 290 000,-
Prisantydning	kr	3 290 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 291 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 301 790,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 457,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader på kr. 5 457
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader,
kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til

borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
TOBB

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 borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 64 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 80 m²
TBA: 31 m²

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

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

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

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
Balkongen var ikke tilgjengelig for presis oppmåling av areal, oppgitt areal baseres derfor på opplysninger i tidligere salgsannonse.

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

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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 borett til en bestemtbolig. 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
2

Parkering
Parkering på borettslagets eiendom.

Borettslagets eiendom
Gnr. 97, Bnr. 349, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 3 604 m².

Byggeår
1955 ifølge takstmann.

Innhold
InnholdKjeller
Eksternt bruksareal: 2 stk. boder.

2. etasje
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, stue og 2 stk. soverom.

Loft
Ikke måleverdig areal: Bod.

Standard
Standard
Entré (4,7 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Bad (3,8 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett flate i himling med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil og overlys. Veggmontert

toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap.
Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Kjøkken:
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Veggmontert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.

Stue/kjøkken (34,5 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Utgang til balkong. Vedovn. Panelovn.

Soverom 1 (8,8 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Panelovn.

Soverom 2 (8,0 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Panelovn.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er en firemannsbolig, ble oppført i 1955 og er på 2 etasjer + kjeller og loft.
Grunnmuren består av betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjon som er tekket med taksteinsformede metallplater.
Vinduer med 2-lags glass.
Byggemåte iht. takstmann.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 24.04.1955.
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune.

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

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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

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

Energimerking
F-ORANSJE

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med NTE/Altibox.

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 område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Bebyggelse og anlegg - Framtidig

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0042 Reguleringsplan for Storhaugen. Obs! Ikke stadfestet (3.12.1951)
- r0135g Byåsvegen (5.10.1978)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20240026 Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 900 104
Som sekundærbolig: kr 3 600 415

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
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.

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget, ta kontakt med megler for nærmere info.

Eier
Martine S A Engebretsen og Meyer Herman Martens

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne 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
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og ingen avvik er registrert.

Borettslagets økonomi per. 2024:
Inntekter: 227 304 kr
Utgifter: - 165 291 kr
Resultat: 62 013 kr

Dyrehold:
- Dyrehold er tillatt.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2022,-
Tilstandsrapport kr. 9500,-
Stylist (veiledning) kr. 2000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3500,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 3500,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper

- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: VerdiAnalyse AS
- Fotograf: Nonstad Foto
- Stylist: Daro Bolig

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS den 17-02-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).:

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

TG2:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Lekkasjesikring
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Veggmontert toalett
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Gruntbygg
Beskrivelse av arbeidet: Refererer til tidligere salgsoppgaver. Totalrenovering av badet av firmaet Gruntbygg. Blant annet nytt sanitæranlegg, membram på vegg, gulv, nytt sluk, rør og fliser etc i 2019. Sluket er skiftet av Haralds VVS.

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?: 2019
Firmanavn: Haralds VVS
Beskrivelse av arbeidet: Refererer til tidligere salgsoppgaver. Arbeidet ble utført av Haralds VVS. Nytt røropplegg for kjøkken og bad.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Ovnsmontør Johnsen
Beskrivelse av arbeidet: Sette inn peis på eksisterende
pipe.

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?: 2019
Firmanavn: Servicepartner AS
Beskrivelse av arbeidet: Refererer til tidligere salgsoppgave. Ble forsterket kurser, ny gulvvarme på bad, downlight stue/kjøkken, alle brytere og stikkontakter.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Det gjøres oppmerksom på at boligens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger og at dette ikke er

byggemeldt kommunen. Avvik skyldes flytting av kjøkken til stue og åpen vegg mot stuen.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
? Ja
Det har vært et problem med lyd mellom etasjene (for 1. etasje) etter oppussing fra en tidligere eier. Denne saken har vært oppe i borettslaget med ønske om å utbedre på sikt.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
? Ja
Vedlikehold av elektrisk anlegg i fellesarealer.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Steinland multiplan AS
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av bærebjelke på loft for å avlaste bærevegg som ble fjernet mellom kjøkken og stue av tidligere eier.

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport datert 17.02.2026
- energiattest
- reguleringsplaner
- planoversikt
- situasjonskart
- kommuneplanens arealdel
- vedtekter
- husordensregler
- innkalling til ordinær generalforsamling
- Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
- resultatregnskap 2024
- selgers egenerklæring datert 10.02.2026

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 10 060
E-post: ivar.lindrupsen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


































BOSCH
vilje
Olijven-
olie








Etikk i helsetjenesten
TENK!

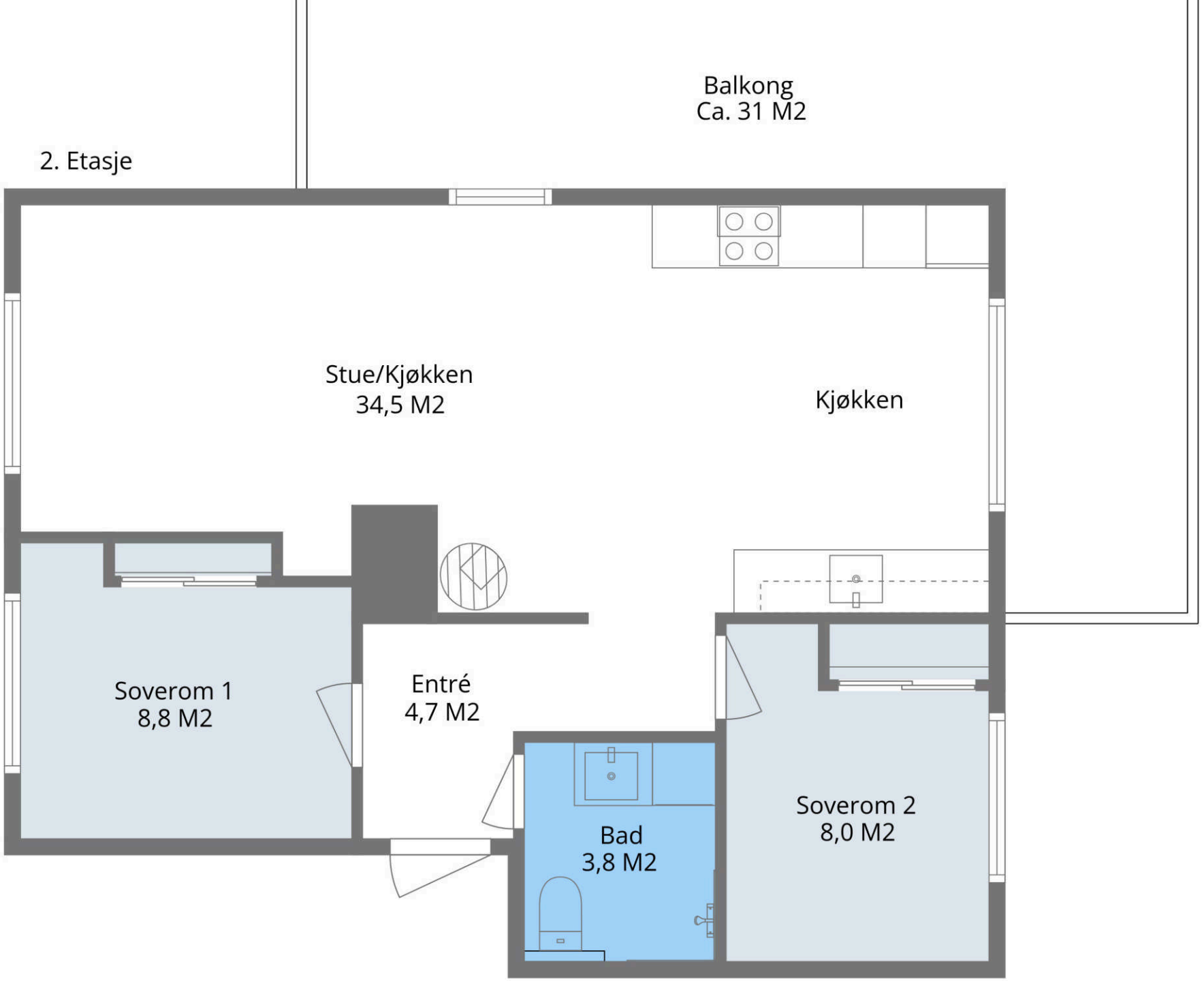







FISCHER
FISCHER
FISCHER
LARGE
TREK





VerdiAnalyse.

Tilstandsrapport

1/4-part
Sandborgs veg 3B , 7022 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 97, bnr. 349
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21667-1968 **Referansenummer:** XP1828

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Einar Fjeldheim

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

Ole-Einar Fjeldheim
Uavhengig Takstingeniør
of@verdi-analyse.no
482 13 674

NITO

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sandborgs veg 3B , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 349
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

1/4-part - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er en firemannsbolig, ble oppført i 1955 og er på 2 etasjer + kjeller og loft.
Grunnmuren består av betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjon som er tekket med taksteinsformede metallplater.
Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Entré (4,7 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Stue/kjøkken (34,5 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Utgang til balkong. Vedovn. Panelovn.

Soverom 1 (8,8 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Panelovn.

Soverom 2 (8,0 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Panelovn.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,8 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett flate i himling med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil og overlys.
Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap.
Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Veggmontert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Varmtvannsbereder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

1/4-part

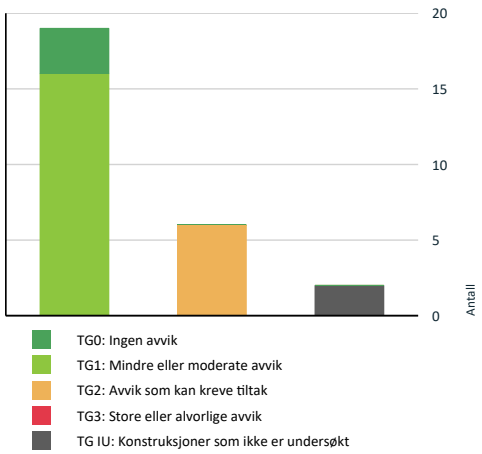
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sandborgs veg 3B , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 349
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

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

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke.

Oppsummering av avvik

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

1/4-part

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Balkong Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis eldre, tørre fuktmerker på taksperrer og undersiden av taktro, særlig i området rundt pipegjennomføringen. Fuktmåling viser ingen unormale verdier, noe som tyder på at merkene stammer fra tidligere forhold.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på ca. 19 mm er målt innenfor en lengde på 2 meter i stuen - målt fra døråpning mellom stue/entré mot balkongdør.
Mtp. datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjonen er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller ved nivellering av etasjeskiller.

Tekniske installasjoner > Lekkasjesikring Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert lekkasjesikring iht. krav som tråd i kraft ved skifte av vannrør for tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Veggmontert toalett Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist synlig løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne, videre er det ikke fremvist ev. dokumentasjon som beskriver utførelse av eventuell skjult løsning.
Det registreres sprekk i flis og flisfuger i et område bak toalettskålen. Årsak er sannsynligvis svakhet i bakenforliggende innfestingspunkt, hvor flisene ikke har direkte understøtting ved stramming av toalettskålen. Det bemerkes at den minste spyleknappen på sisternen ikke virker som tiltenkt.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

For TG:0 eller TG:1 bør rommet ha mekanisk avtrekk. Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft) tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskiftning på kjøkken. Løsningen kan imidlertid fungere godt ved jevnlige filterskifte og vedlikehold iht. bruksanvisning. Det gjøres også oppmerksom på at det kan være vanskelig å etablere andre løsninger i boligblokker o.l.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

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

Sandborgs veg 3B , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 349
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

1/4-PART



Byggeår
1955

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatte kommunale opplysninger.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. alder/konstruksjon. Konstruksjonsdeler er nærmere beskrevet i de respektive punkter i tilstandsrapporten.

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bebyggelse. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av taksteinsformede metallplater av ukjent dato.
Undertak av ukjent type og alder.
Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå.

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

Takflatene var snødekte på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre en forsvarlig visuell kontroll av taktekkingen. Taktekkingen er som følge av dette ikke vurdert utover opplyst alder og tilgjengelig informasjon om materialtype. Det kan forekomme forhold som ikke lot seg avdekke under befaringen. For en mer presis vurdering anbefales inspeksjon når vær- og føreforhold tillater dette.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall av ukjent dato.
Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag, snøfangere og luftehatter.

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

Utvendige beslag lot seg ikke vurdere i sin helhet da store deler av tak og detaljer opp mot gesims og gjennomføringer var dekket av snø på befaringsdagen. Beslagene er derfor vurdert basert på alder, tilgjengelige observasjoner fra bakkenivå og synlige deler. Det kan forekomme forhold som ikke var mulig å registrere under befaringen. For en mer nøyaktig vurdering anbefales ny inspeksjon når vær- og føreforholdene tillater fri sikt til beslagene.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning som ble skiftet i 2007 i følge tidligere salgsannonse.
Det er ikke kjent når utvendige fasader sist ble overflatebehandlet/vedlikeholdt.
Det er synlig luftespalter og musesperre i form av museband ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har sal-taks form og er oppbygd som en sperrekonstruksjon med taktro fra byggeår. Kaldloftet har gangbart gulv og har adkomst via felles trapperom.
Kaldloftet ventileres via ventiler og åpningsvinduer i gavlvegger. Etasjeskiller mellom 2. etasje og loft er etterisolert på ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis eldre, tørre fuktmerker på taksperrer og undersiden av taktro, særlig i området rundt pipegjennomføringen. Fuktmåling viser ingen unormale verdier, noe som tyder på at merkene stammer fra tidligere forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn av takkonstruksjonen, spesielt i området rundt pipegjennomføringen, for å oppdage eventuelle nye tegn til fukt. Ved gjentakende fuktproblematikk bør årsak utredes nærmere av fagkyndig, og nødvendige utbedringer gjennomføres.

TG 0 Vinduer/balkongdør

Boligen har vinduer/balkongdør med karmer/rammer i tre med malte overflater og 2-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Ytterdør med glatt flate og profilert dørblad i fabrikkmalt utførelse er av ukjent dato.

TG IU Balkong

Balkongen er oppført som en trekonstruksjon fra byggeår, og had adkomst via stuen. Konstruksjonen er innfestet i vegglivet og fundamentert på søyler i front.
Gulvflaten er belagt med terrassebord. Rekkverket består av tre og er utvendig kledd med stående trekledning.
Løsning for avrenning av vann fra gulv er etablert i form av underliggende plater og renne i front.

Balkonger hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i borettslaget.

Balkongen lot seg ikke inspisere i sin helhet på befaringsdagen på grunn av snødekt overflate. Vurderingen av balkongens tilstand er derfor i hovedsak basert på alder, konstruksjonstype og det som var mulig å observere fra tilgjengelige områder. Det kan være forhold på balkonggulv, rekkverk eller beslag som ikke lot seg avdekke under befaringen. For en mer presis vurdering anbefales ny inspeksjon når vær- og føreforhold tillater full tilgjengelighet.

INNVENDIG

Sandborgs veg 3B , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 349
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater ble oppusset i sin helhet ved rehabilitering av leiligheten i 2019.
Det er laminat på gulv, malte slette veggflater og malte slette himlingsflater.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår. Nivellering av etasjeskiller er utført i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på ca. 19 mm er målt innenfor en lengde på 2 meter i stuen - målt fra døråpning mellom stue/entré mot balkongdør.
Mtp. datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjonen er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller ved nivellering av etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak i denne type bygg. Hvis du skal renovere på et senere tidspunkt kan tiltak vurderes. Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettningsmasse, må først dimensjonene på bjelkelaget/bæring vurderes. Samtidig må det da påregnes kostnader med bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger etc.

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe setninger i konstruksjoner, det er derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter. Registrerte høydeforskjell vurderes til å være innenfor det som er å forvente fra byggets alder og type konstruksjon, samt at det er lite sannsynlig for videre utvikling.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår som ble rehabilitert med nytt innvendig stålrør i 2015 i følge tidligere salgsannonse.
Sotluke er plassert i kjelleren og feieluke er etablert på loftet.
Det er tilkoblet en vedovn som ble skiftet av innleide håndverkere i 2024 i følge eier.

Pipen/ildstedet er vurdert visuelt og med inspeksjon av tilgjengelige deler. Det er sett etter avskalling, tilstand på fuger og beslag, synlig stabilitet og skorsteinens høyde i forhold til gjeldende forskriftskrav. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, da dette faller utenfor undersøkelsesplikten. Funksjon og sikkerhet ved bruk, herunder eventuelle krav til sotluke, tilkomst og trekkforhold, faller under feiervesenets ansvarsområde. Det anbefales at kjøper innhenter informasjon om siste feiing og tilsyn, samt dokumentasjon på eventuelle endringer eller tilkoblinger til pipeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse, er fra 2019.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2019.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler eller om arbeider er utført av innleide håndverkere foreligger.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate med downlights belysning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 35 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2019 i gulvet i dusjsonen. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil og overlys. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap.
Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Veggmontert toalett

Veggmontert toalett med innebygd sisterne. Det stilles særlige krav til skjulte vannførende installasjoner i dagens forskrift hvor eventuelt lekkasjevann skal synliggjøres i rommet, slik at lekkasjen kan oppdages så tidlig som mulig. Videre kreves det avrenningsmulighet til sluk for lekkasjevannet, noe som ofte tilfredsstilles ved toalettets naturlige plassering i våtrom etter dagens norm og forskrift.

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

Det er ikke påvist synlig løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne, videre er det ikke fremvist ev. dokumentasjon som beskriver utførelse av eventuell skjult løsning.
Det registreres sprekk i flis og flisfuger i et område bak toalettskålen. Årsak er sannsynligvis svakhet i bakenforliggende innfestingspunkt, hvor flisene ikke har direkte understøtting ved stramming av toalettskålen. Det bemerkes at den minste spyleknappen på sisternen ikke virker som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket anbefales det å etablere løsning som tilfredsstiller krav til synliggjøring av lekkasjevann for innebygde vanninnstallasjoner. Videre undersøkelser bør utføres for å avklare hvilke løsninger som egner seg for dette forholdet. I tilfeller med skjulte løsninger anbefales det innhenting av dokumentasjon som beskriver dette. Videre anbefales demontering av fliser med sprekk samt nærmere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon for å kartlegge utbedringstiltak og/eller forsterkning av innfestingspunkt for toalettskålen og den minste spyleknappen på sisterna.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluftsspalte under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sandborgs veg 3B , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 349
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2019.
Det er laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

For TG:0 eller TG:1 bør rommet ha mekanisk avtrekk. Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft) tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskiftning på kjøkken. Løsningen kan imidlertid fungere godt ved jevnlige filterskifte og vedlikehold iht. bruksanvisning. Det gjøres også oppmerksom på at det kan være vanskelig å etablere andre løsninger i boligblokker o.l.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

For TG:0 eller TG:1 bør rommet utstyres mekanisk avtrekk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør av plast (rør i rør) fra 2019. Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast på bad og kjøkken, er fra 2019.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger.

Tilstandsrapport

TG 2 Lekkasjesikring

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert lekkasjesikring iht. krav som trår i kraft ved skifte av vannrør for tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket anbefales det å etablere lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler på gulv ved tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter er plassert i boden på loftet.
Tanken har fast el-tilkobling. Det er etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler ved tanken.

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

TG 0 Komfyrvakt

Det er montert komfyrvakt over platetoppen.
Komfyrvakten overvåker bruk av platetopp/komfyr og kutter strømtilførselen ved fare for overoppheting eller branntilløp. Dette er et brannsikkerhetstiltak i tråd med gjeldende forskriftskrav for nye boliger og ved rehabilitering.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2019. Sikringsskapet, som er plassert i felles trapperom, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

Det er utført el-kontroll bolig (NEK 405-2) av det elektriske anlegget i 2025. I følge fremvist kontrollrapport ble det påvist avvik som anbefales utbedret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Sandborgs veg 3B , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 349
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring(er) er ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales utbedring av påviste avvik i fremvist kontrollrapport fra 2025. På bakgrunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring for det elektriske anlegget, anbefales utarbeiding/innhenting av dokumentasjon/samsvarserklæring iht. dokumentasjonskrav for elektriske installasjoner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet vurderes som ukjent innenfor rammene av befaringen. Takstingeniør gjennomfører ikke grunnundersøkelser og det er ikke innhentet dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Det presiseres at massetyper, bæreevne, dreneringsevne og eventuelle forhold som setninger, telepåvirkning eller grunnvannstanden ikke kan vurderes uten geoteknisk undersøkelse.

Eventuelle forhold i byggegrunn kan ha innvirkning på fundamentering, drenering og konstruksjonenes levetid over tid. Videre vurdering må gjøres av kvalifisert aktør ved behov eller mistanke om avvik.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger er av eldre ukjent dato/fra byggeår. Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

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

Tilstandsrapport

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger under jordbandet og har ingen mulighet for kontroll foruten alder og mottatte opplysninger. For full visshet om tilstand anbefales det å rekvirere en kamerainspeksjon av utvendige ledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling i bygget, målingen bør utføres som langtidsmåling i fyringssesongen, dersom måleresultatene viser forhøyede verdier bør radonreduserende tiltak prosjekteres og utføres, typisk tetting mot grunnen, etablering av radonbrønn eller tilpasning av ventilasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

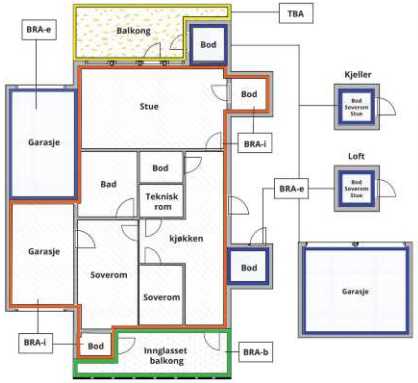
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

1/4-part

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		16		16	
2. etasje	64			64	31
Loft					
SUM	**64**	**16**			**31**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		2 stk. boder	
2. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, 2 stk. soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Bod på loftet er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.
Balkongen var ikke tilgjengelig for presis oppmåling av areal, oppgitt areal baseres derfor på opplysninger i tidligere salgsannonse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
1/4-part	64	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Martine S A Engebretsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	97	349		0	3608.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandborgs veg 3B

Hjemmelshaver
Graakalbanens Funksjonærers Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRAAKALBANENS FUNKSJONÆRERS BORETTSLAG	948561735			Martens Meyer Herman, Engebretsen Martine Stina Astrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	11.02.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

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 NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

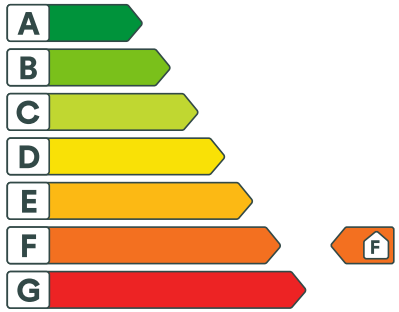
Personvern

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

enova

Energiattest

Adresse	
Sandborgs veg 3B, 7022 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **11.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258406**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182335916**
Gårdsnummer **97**	Bruksnummer **349**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **337,21 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **350,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 848 kWh**

Sandborgs veg 3B, 7022 TRONDHEIM

Detaljering

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

Sandborgs veg 3B, 7022 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 10.02.2026 Engebretsen, Martine S A

bankID SIGNERT 10.02.2026 Martens Meyer, Herman

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

Meyer Herman Martens

Martine S A Engebretsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sandborgs veg 3B
7022 TRONDHEIM

5001-97/349/0/0

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?: 2019

Firmanavn: Gruntbygg

Beskrivelse av arbeidet: Refererer til tidligere salgsoppgaver. Totalrenovering av badet av firmaet Gruntbygg. Blant annet nytt sanitæranlegg, membram på vegg, gulv, nytt sluk, rør og fliser etc i 2019. Sluket er skiftet av Haralds VVS.

Vet du om tettesjikt, 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2019

Firmanavn: Haralds VVS

Beskrivelse av arbeidet: Refererer til tidligere salgsoppgaver. Arbeidet ble utført av Haralds VVS. Nytt røropplegg for kjøkken og bad.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Ovnsmontør Johnsen

   Beskrivelse av arbeidet: Sette inn peis på eksisterende pipe.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2019

Firmanavn: Servicepartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Refererer til tidligere salgsoppgave. Ble forsterket kurser, ny gulvvarme på bad, downlight stue/kjøkken, alle brytere og stikkontakter.

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?

• **Ja**

Det gjøres oppmerksom på at boligens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger og at dette ikke er byggemeldt kommunen. Avvik skyldes flytting av kjøkken til stue og åpen vegg mot stuen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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 om 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 om det 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?

• **Ja**

Det har vært et problem med lyd mellom etasjene (for 1. etasje) etter oppussing fra en tidligere eier. Denne saken har vært oppe i borettslaget med ønske om å utbedre på sikt.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Vedlikehold av elektrisk anlegg i fellesarealer.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Steinland multiplan AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av bærebjelke på loft for å avlaste bærevegg som ble fjernet mellom kjøkken og stue av tidligere eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

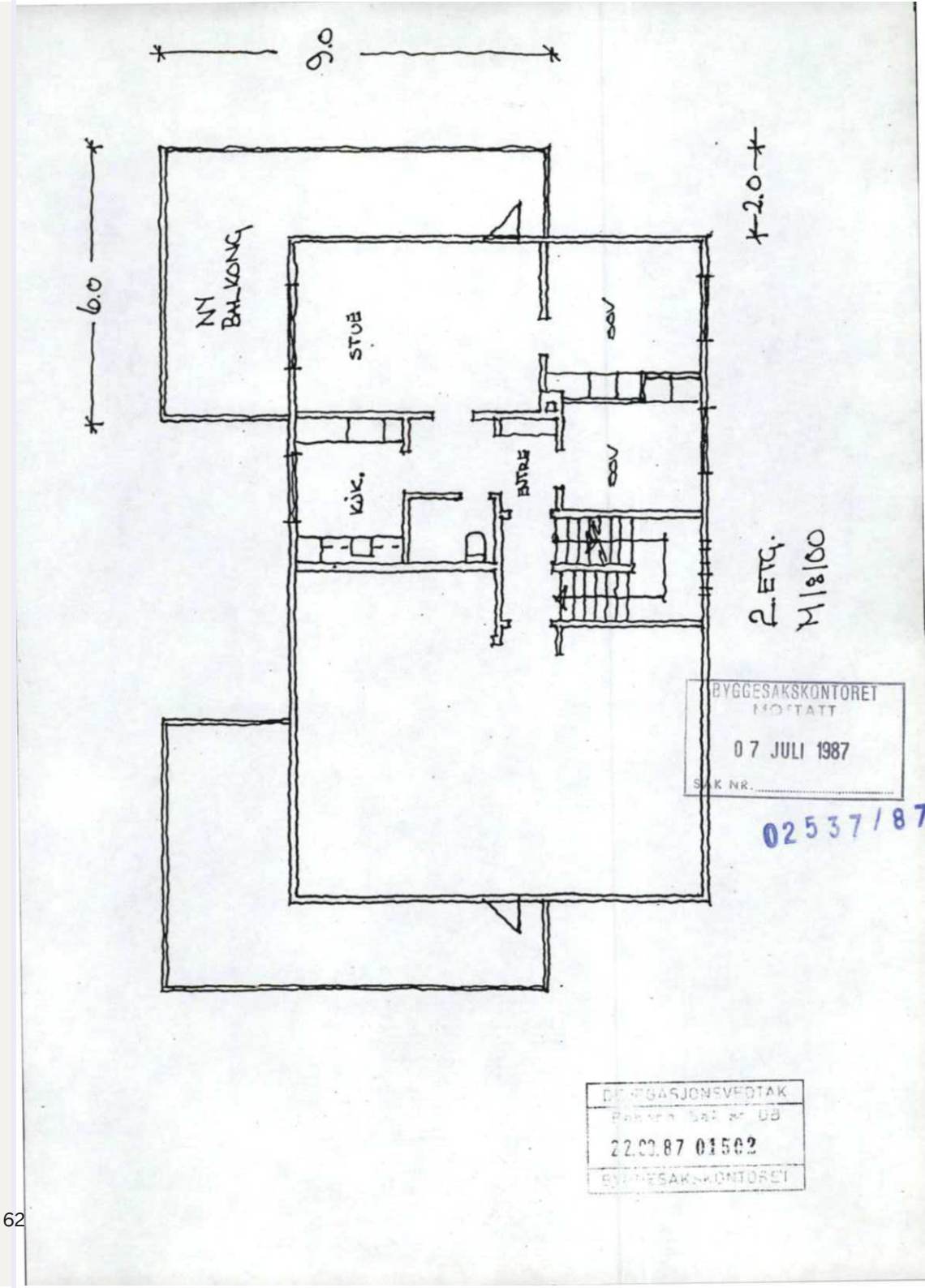
Bolig selges med boligselgerforsikring

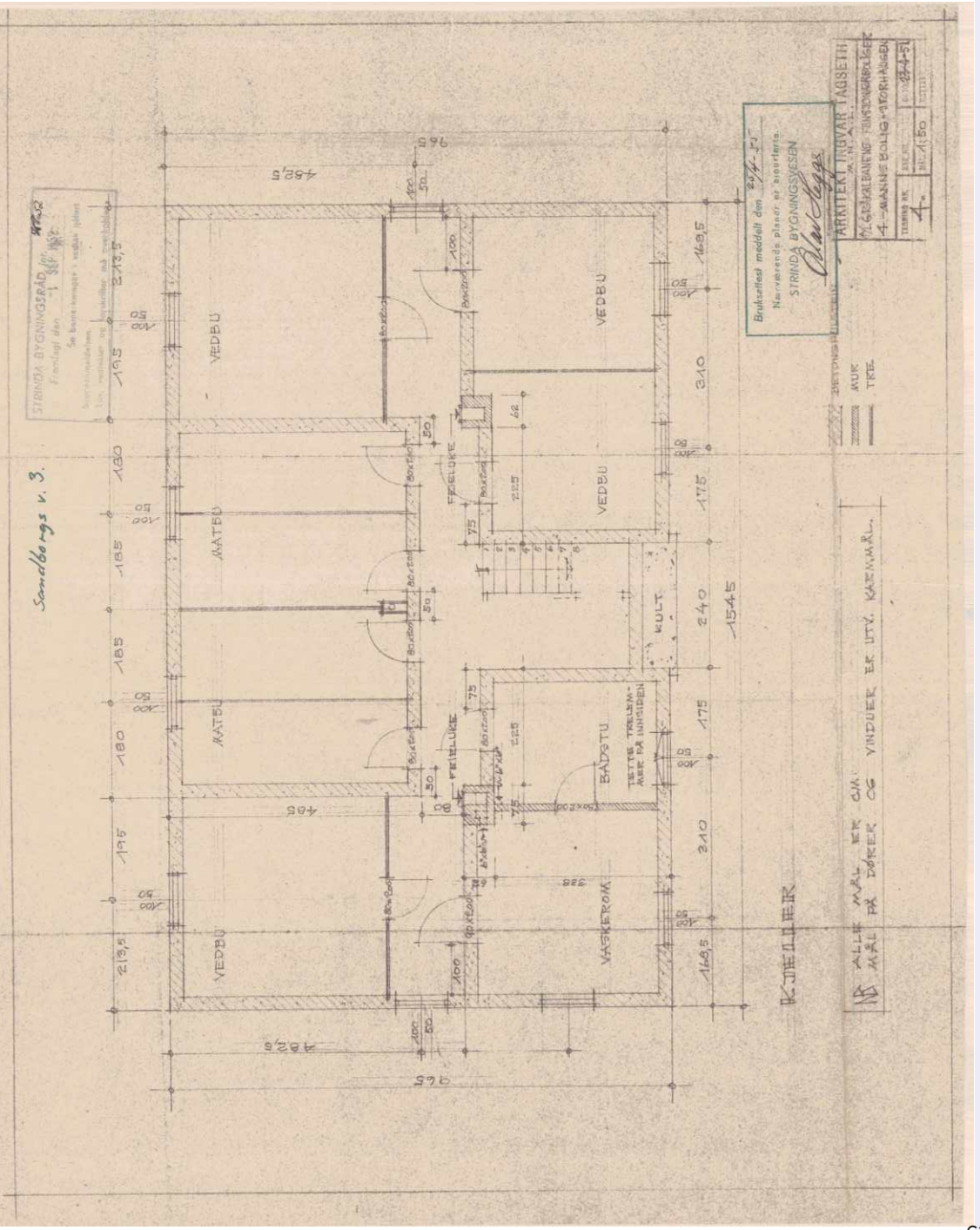
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

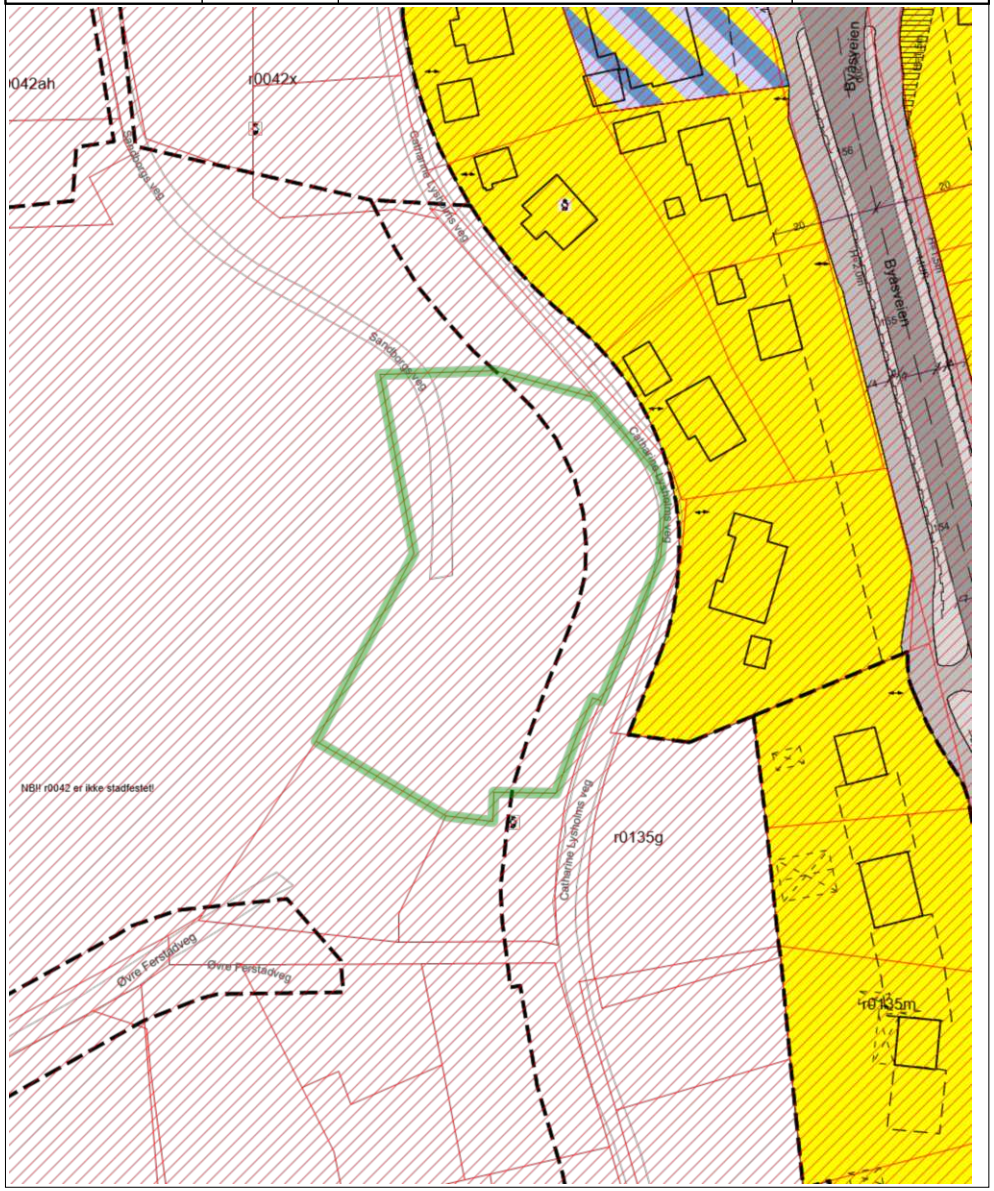
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

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





Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sandborgs veg 3B 7022 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

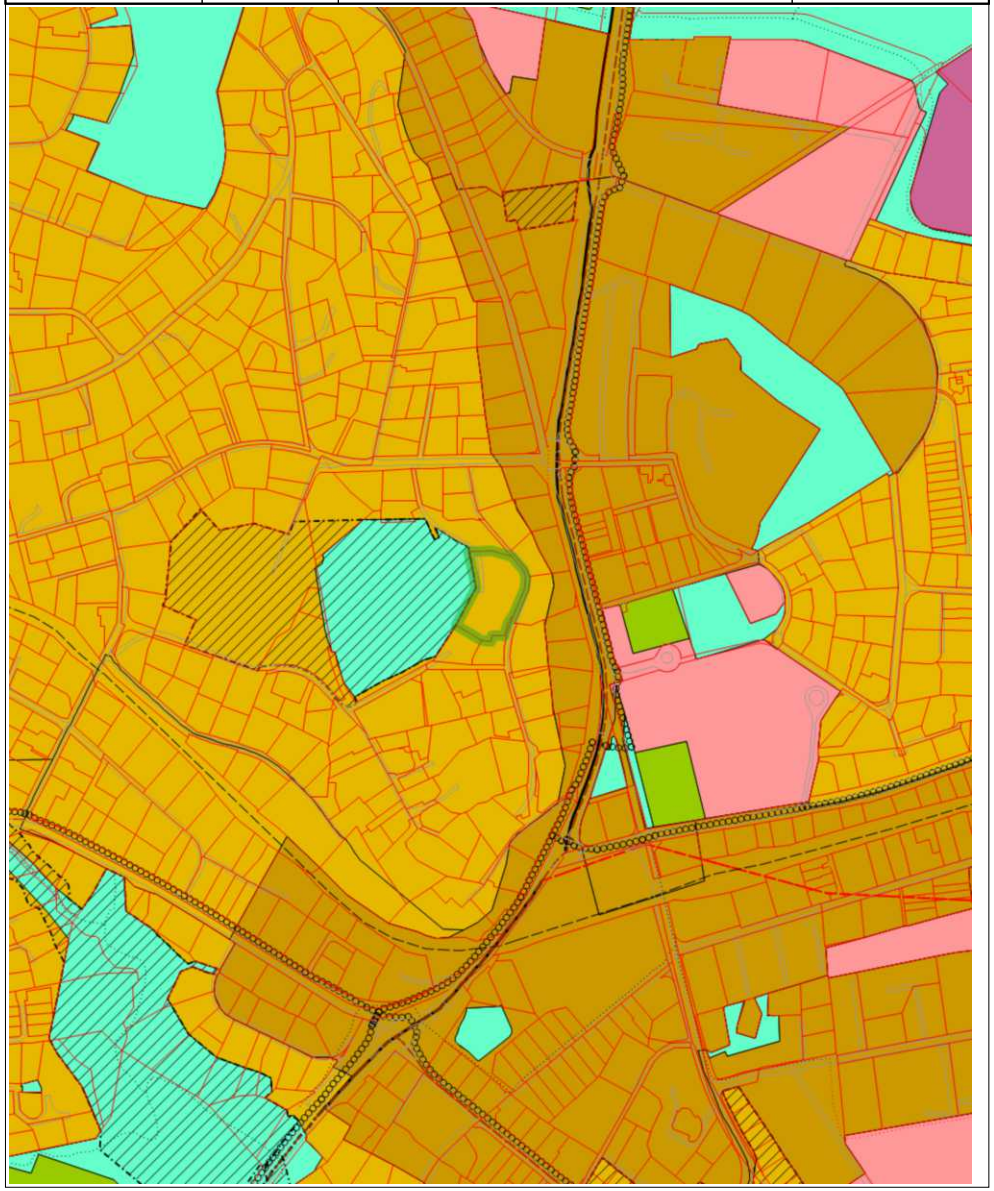
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandborgs veg 3B 7022 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

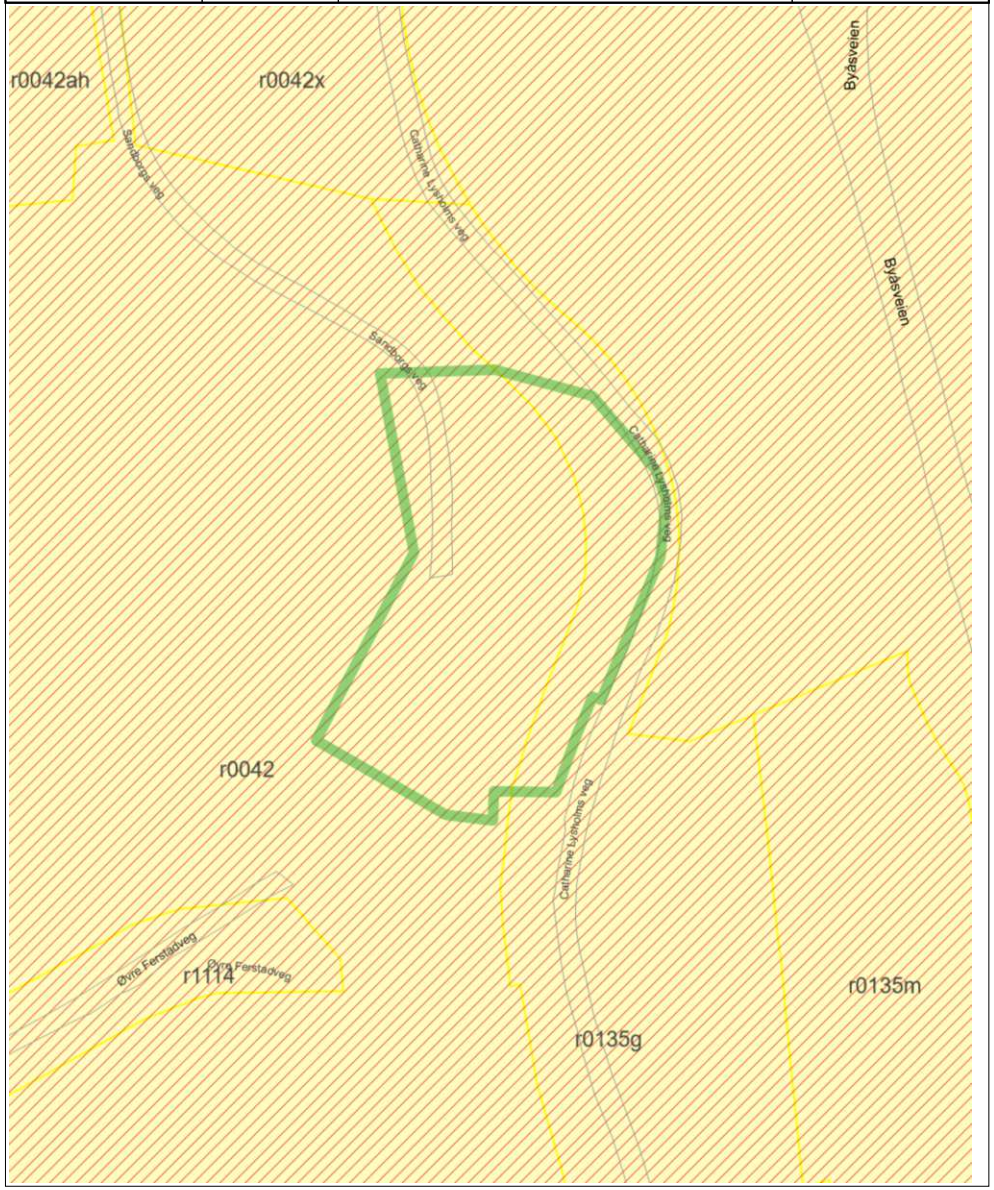
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Sporveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg bru
- Byggesone 2
- Idrettsanlegg
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Framtidig hovedveg tunnel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandborgs veg 3B 7022 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sandborgs veg 3B			
Hj.haver/Fester:	Ingrid Indergaard			
TRONDHEIM	Dato: 4/1-2022	Sign: Martin Haugum		Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Vedtekter for Graakalbanens Funksjonærers Borettslag

Vedtatt på årsmøte 31.03. 2025

§ 1. Navn, forretningskontor, foretaksform og formål

Graakalbanens funksjonærers borettslag, med forretningskontor i Trondheim kommune, er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som har sammenheng med dette formålet.

Laget har dessuten som formål å skaffe eller bygge andre bygg enn bolig (medregnet garasjer) når de skal benyttes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokale i slike bygg skal gjøres i forbindelse med virksomheten ellers i laget.

§ 2. Andeler — ansvar

Borettslaget består av 14 andeler, hver på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen kan eie mer enn én andel.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo overtatt en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overføre andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Alle andelseiere skal få utlevert et eksemplar av vedtektene.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overføre en andel etter reglene i Lov om burettslag, §§ 4-4 og 4-5. En andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overføre andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Styret kan nekte godkjenning dersom overtakelsen er i strid med § 3 i disse vedtektene, jf. §§ 4-1, 4-2 og 4-3 i Lov om burettslag. Styret kan ikke nekte godkjenning dersom andelen er overtatt av ektefelle eller andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, av søsken eller av adoptivbarn eller andre som faktisk tilsvarer adoptivbarn.

Dersom styret nekter å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi erververen og overdrageren skriftlig melding om det innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det opplyses om grunnen til avslaget og om at avslaget er endelig dersom søksmål ikke blir opprettet innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Dersom styret ikke har gitt skriftlig melding innen fristen med de opplysningene som er nevnt i § 5 tredje ledd, skal erververen i alle tilfeller regnes som godkjent.

Når en andel bytter eier, skal den nye eieren melde fra om det til laget selv om det ikke trengs godkjenning fra styret.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel skal overføres, har andelseierne i laget forkjøpsrett. Styret i laget skal sørge for at andelseierne kan få anledning til å bruke forkjøpsretten. Forkjøpsrett gjelder ikke ved slik overføring som er nevnt i § 5, andre ledd.

Dersom flere andelseiere krever å bruke forkjøpsretten, avgjør styret etter prinsipp fastsatt av årsmøtet hvem som skal få forrang. Fristen for å bruke forkjøpsretten er 20 dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har byttet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

§ 7. Lagets ansvar for vedlikehold

Hvert av de tre husene i laget, Sandborgs veg 3 A, Sandborgs veg 3 B og Selsbakkvegen 2, har separat økonomi. Forslag om vedlikeholdstiltak kan komme fra et husmøte eller fra styret. Utgifter som det ikke finnes midler for på relevant budsjettpost, skal godkjennes av styret. Lån kan bare tas opp etter vedtak på årsmøte.

Felles areal medregnet ytterdører, verandaer, verandadører og vinduer er lagets ansvar. Utforming, fargevalg o.l. skal godkjennes av styret. Teknisk utstyr m.m. kan ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Trær kan bare felles etter befaring av andelseierne på eiendommen og styrevedtak.

Styret kan utarbeide ordensregler som innebærer at andelseierne blir pålagt diverse plikter, f.eks. snømåking og trappevask.

§ 8. Andelseiers ansvar for vedlikehold

Andelseier plikter å vedlikeholde egen leilighet. Vedlikehold av leiligheten er på andelseiers bekostning og på eget ansvar. Vedlikeholdet inkluderer også nødvendig reparasjon eller utskifting som beskrevet i Lov om burettslag, §§ 5-12.

Fastmontert teknisk utstyr (VVS, elektrisk m.m.) inne i leilighetene er hver enkelt andelseiers individuelle ansvar.

Garasjer: Eksisterende garasjer er hver andelseiers eiendom. Vedlikeholdsarbeid skal gjøres eller bekostes av andelseieren. Malingsfarger e.l. skal vedtas av styret.

§ 9. Ansvar for ro og orden. Regler for støyende aktiviteter

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Støyende arbeid som banking og boring er kun tillat dagtid mandag-lørdag, og dersom det går over flere dager skal naboer varsles i forkant. Støyende arbeid er *ikke* tillat

- på søndager og helligdager
- før kl. 08:00 og etter kl. 20:00 på hverdager og lørdager

Vær oppmerksom på at lyd bærer mellom leilighetene. Skru ned volumet hvis du spiller høy musikk eller har basslyd som kan plage naboene. Bruk sunn fornuft!

§ 10. Søknadsplikt og ansvar ved ombygging

Større endringer, eller endringer som påvirker bærende strukturer, rørsystem eller andre strukturelle element, kan kun gjøres etter godkjenning fra styret, og skal utføres av sertifisert håndverker.

§ 11. Ansvar ved skade

Andelseier er ansvarlig for skader som oppstår i egen leilighet. Dersom flere leiligheter er rammet av skaden, er andelseier for leiligheten der skaden oppstod ansvarlig. Styret skal informeres dersom skaden er stor eller rammer flere leiligheter.

§ 12. Styre

Laget skal ha et styre med tre medlemmer, et fra hvert hus, og tre varamedlemmer, et fra hvert hus. Årsmøtet velger styre for ett år. Årsmøtet velger særskilt et av de tre styremedlemmene som styreleder. Det er mulighet for gjenvalg.

Årsmøtet kan gjøre vedtak om godtgjørelse for styremedlemmer.

§ 13. Styrevedtak

Styret kan gjøre vedtak når tre styre- eller varamedlemmer er til stede.

Styret kan ikke uten fullmakt fra årsmøtet gjøre vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygningene laget eier.

§ 14. Attestering

Separat for hvert hus kan styret gi to personer i styret (to styremedlemmer eller et styremedlem og et varamedlem) attesteringsfullmakt. Styret kan gi enefullmakt (prokura) til regnskapsføreren for visse faste utgifter.

§ 15. Årsmøte

Årsmøtet har øverste myndighet i laget.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen 6 måneder etter at regnskapsåret er omme. Ekstraordinært årsmøte kan holdes etter vedtak i styret eller når minst tre av andelseierne krever det skriftlig og samtidig gjør rede for hvilke saker de vil ta opp på det ekstraordinære årsmøtet.

Innkalling til årsmøte skal gjøres skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Til ekstraordinært årsmøte kan det likevel, om det er nødvendig, kalles inn med kortere frist, som likevel skal være på minst tre dager.

Saker som en andelseier vil ta opp på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen dersom det blir satt fram krav om det senest 6 uker før årsmøte.

§ 16. Saker som skal tas opp på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene stå på sakslisten:

1. Godkjenning av innkalling og saksliste.
2. Årsmelding fra styret.
3. Regnskap for sist regnskapsår.
4. Budsjett for det inneværende året.
5. Saker som er nevnt i innkallingen.
6. Valg av styre, jf. §12.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 17. Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styreleder. Med de unntak som følger av loven eller av disse vedtektene, jf. § 19, skal alle saker avgjøres med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen saken. Dersom møtelederen ikke stemmer, eller det gjelder valg, skal saken avgjøres ved trekning.

§ 18. Revisor

Revisor skal velges av årsmøtet og gjør tjeneste fram til en annen revisor velges.

§ 19. Endringer i vedtektene

Vedtektene for laget kan kun endres på ordinært årsmøte med to tredels flertall av de avgitte stemmene.

§ 20. Forholdet til borettslovene

Der annet ikke følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Innkalling til ordinært årsmøte I Graakalbanenes Funkjonærers Borettslag

Tid: Mandag, 31. mars 2025, kl. 19.00
Sted: Sandborgs Veg 3B, Ninas leilighet (til høyre i 2. etasje)

Møteleder: Nina

Sak 1	Valg av ordstyrer, referent og underskriver av møteprotokoll
Sak 2	Godkjenning av innkalling og saksliste
Sak 3	Styrets årsmelding for 2024
Sak 4	Årsregnskap 2024
Sak 5	Gjennomgang av vedlikeholdsbehov og utført eller planlagt arbeid i 2025
Sak 6	HMS-arbeid i Borettslag / Brannsikkerhet
Sak 7	Telefon/internett i husene – endring i kontrakt fra Telenor til Altibox/NTE
Sak 8	Gjennomgang og justering av budsjett for 2025
Sak 9	Endring av vedtekter
Sak 10	Valg av nytt styre og vararepresentanter
Eventuelt	Saker kan tas opp spontant, men det kan ikke fattes vedtak i større saker.

Alle beboere har møte- og talerett. Bare andelseiere har stemmerett.

Vedlegg: Balanse- og resultatregnskap for 2024 med noter
Budsjett for 2025
Vedtekter med endringsforslag
Tilbud fra Altibox /NTE (denne vedlegg blir bare sent via e-post)

Denne innkallingen distribueres skriftlig og via epost til alle andelseiere innen 23 mars 2025.

Med vennlig hilsen
Styret i GFBL

v/Nina Dehnhard
styreleder

Innkalling til ekstraordinært årsmøte I Graakalbanenes Funkjonærers Borettslag

Tid: Søndag, 28. september 2025, kl. 19.00
Sted: Sandborgs Veg 3B, Ninas leilighet (til høyre i 2. etasje)

Møteleder: Nina

Sak 1	Valg av ordstyrer, referent og underskrifter av møteprotokoll
Sak 2	Godkjenning av innkalling og saksliste
Sak 3	Valg av ny vararepresentant i Selsbakkvegen 2
Sak 4	Bytte av regnskapsfører – fra Trio til TOBB
Eventuelt	Saker kan tas opp spontant, men det kan ikke fattes vedtak i større saker.

Alle beboere har møte- og talerett. Bare andelseiere har stemmerett.

Vedlegg: Informasjon om hva TOBB som regnskapsfører kan tilbyr oss og sammenligning av avtalen vi har for regnskap med Trio pr. i dag.

Denne innkallingen fordeles skriftlig og via epost til alle andelseiere innen 19 september 2025.

Med vennlig hilsen
Styret i GFBL



v/Nina Dehnhard
styreleder
Tlf. 41352042
nina.dehnhard@gmx.de

Vedlegg: Informasjon om hva TOBB som forretningsfører kunne tilbyr oss og forskjell til forretningsføreravtalen med Trio som vi har per i dag

- Nina hentet inn et tilbud fra TOBB i mars 2025.
- Med samlet regnskap for alle tre hus var tilbudet fra TOBB ved 42 000,- eks. mva.
- Med separat regnskap per hus (som vi har i dag) la tilbudet ved **omtrent kr 74 250,- (inkl. mva.) totalt for hele borettslag. I** tillegg kommer etablering av avdelingsregnskap (en gang), til sammen kr 7 875,- (inkl. mva.).
- Anbefaling fra TOBB er å prøve å forenkle regnskap, f.eks. ved å slå sammen regnskap av Sandborgs Veg 3A & 3B i første omgang => dette vil føre til en reduksjon av kostnadene. Styret foreslår å bytte til TOBB først, og så se nærmere på dette i løpet av 2026
- Bytte av forrettningsfører er kostenfri, dvs. det kommer ikke ekstra kostnader for bytte fra Trio til TOBB. TOBB vil gjennomføre det meste av papir-arbeidet.
- Til sammenlikning, vi har betalt 57 208 NOK til Trio i fjor (2024) og 55 828 NOK i 2023. Styret regner med en kostnad av omtrent **59 000 NOK i 2025 for Trio (inkl. mva)**.
- Kostnadene for både Trio og TOBB inkluderer ikke revisor. Vi kan beholder ORKLA som revisor også hvis vi bytter til TOBB
- Tilbudet fra TOBB er fra våren 2025, og vi må regne med en viss prisjustering oppover hvis vi går for tilbudet fra f.eks. 1 januar 2026 – det samme gjelder Trio, som også øker prisen for hvert år
- **Direkte sammenlikning**: Trio 2025: ~59 000 NOK. TOBB i 2025 ~75000 NOK => Prisforskjellen ligger ved 16 000 NOK, dvs. ~1143 NOK per andelseier og år, eller **~95 NOK per måned og andelseier**

TOBB tilbyr mye mer enn en ren forretningsfører-service. Forretningsføreravtalen i TOBB inneholder bl.a. følgende punkter, som Trio ikke kan tilbyr:

- Portalen; et digitalt verktøy for effektivt styrearbeid. Se https://promo.bbl.no/tobb
- Rådgivning – fast kontaktperson
- bistand til styrearbeid
- mindre boligjuridiske utfordringer
- Varsel til eierne ved endring i felleskostnadene
- Finansiering av felleskostnadene; sikrer at boligselskapet får inntekten sin til riktig tid
- Betaling av fakturaer etter godkjenning fra styret (gjennom portalen, ikke via epost som per i dag)
- Alltid oppdaterte regnskapsrapporter i Portalen
- Gratis førstegangskonsultasjon ved TOBBs advokatkontor; gjelder pr. sak.

Andre tjenester og fordeler TOBB tilbyr uten ekstra kostnad:
- IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)
- Tilbud om ulike kurs, temakvelder, frokostmøter og andre arrangement
- Gode fordelsavtaler; https://tobb.no/boligselskapsfordeler
- Nyhetsbrev
- Magasinet iTOBB - et fagmagasin for styremedlemmer.

Styret ser per i dag den største fordelen med rådgivning og med «Portalen» - dette er et digitalt verktøy. Her finnes det en løsning hvor alle beboere i hele borettslag har tilgang, og en annen løsning, hvor alle styremedlemmer har tilgang, og hvor alt av styredokumenter, tidligere fakturaer etc. ligger. Dvs. at borettslaget får et dokumentarkiv som er trygg og i samsvar med krav om personvern, men samtidig tilgjengelig for alle styremedlemmer. Styreprotokoller og styrevedtak kan signeres digitalt og blir automatisk lagret. Det finnes en epost-adresse for styret, og eposter og alt av dokumenter blir automatisk tilgjengelig for nye styremedlemmer hvis f.eks. tidligere styre-medlemmer flytter eller går ut av styret.

I Portalen kan styremedlemmer godkjenne fakturaer, legge in utlegg (f.eks. når noen har kjøpt inn farge etc. ved Obs Bygg) etc. Det er enkelt å kommunisere med alle beboere (f.eks. å sende en epost eller tekstmelding til alle av enten et hus eller flere hus). Login er enkelt – f.eks. via vipps – og man kan bruke både mobil (det finnes en App) og PC for å bruke Portalen. **En slik digital løsning vil gjøre styrearbeid mye mer effektiv og tids-besparende.**

BALANSE

Graakalbanens Funksjonærers Borettslag

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM MED GRUNN		2 695 530	2 695 530
INVENTAR		22 776	11 276
SUM ANLEGGSMIDLER	**2**	**2 718 306**	**2 706 806**
OMLØPSMIDLER			
KUNDEFORDRINGER		35 660	11 550
MELLOMREGNING TRIO		3 393	3 393
DRIFTSKONTO / KASSE	**1**	216 502	163 358
SUM OMLØPSMIDLER	**7**	**255 555**	**178 301**
SUM EIENDELER		**2 973 861**	**2 885 107**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
ANDELSKAPITAL (14 ANDELER A KR. 100,-)		-1 400	-1 400
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		**-1 400**	**-1 400**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		-691 089	-587 824
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**-691 089**	**-587 824**
SUM EGENKAPITAL	**3**	**-692 489**	**-589 224**
LANGSIKTIG GJELD			
BORETTSINNSKUDD		-143 000	-143 000
LÅN DNB	**4**	-2 092 270	-2 074 141
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-2 235 270**	**-2 217 141**
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-17 969	-32 341
PÅLØPT ARBEIDSGIVERAVGIFT		-1 974	-1 551
AVSETNING STYREHONORAR		-14 000	-11 000
FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER		-4 382	-24 490
PÅLØPT RENTE		-7 777	-9 360
SUM KORTSIKTIG GJELD	**7**	**-46 102**	**-78 742**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-2 973 861**	**-2 885 107**

RESULTAT

Graakalbanens Funksjonærers Borettslag

	NOTER	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2025
INNTEKTER				
FELLESKOSTNADER		900 012	779 532	864 612
TILGANG TIL ELBIL LADER			11 500	
EL BIL STRØM		1 063		
SUM INNTEKTER		**901 075**	**791 032**	**864 612**
UTGIFTER				
STYREHONORAR	**5**	-3 000	-3 000	-3 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-423	-423	
STRØM		-37 266	-23 720	-29 000
VEDLIKEHOLD	**6**	-118 590	-185 770	-81 000
VEDLIKEHOLD VEI- OG GRØNTANLEGG		-40 302	-49 562	-33 000
REVISJONSHONORAR	**5**	-16 875	-13 250	-15 000
REGNSKAPSHONORAR		-60 088	-57 208	-58 000
AVGIFT KABEL-TV		-112 101	-122 198	-128 000
KONTINGENT		-2 200	-2 130	-1 500
FORSIKRING		-109 887	-96 970	-101 000
EIENDOMSAVGIFT		-140 312	-163 559	-162 000
DIVERSE GEBYR		-8 461	-7 736	-6 000
SUM UTGIFTER		**-649 505**	**-725 526**	**-617 500**
DRIFTSRESULTAT		**251 570**	**65 506**	**247 112**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER				
RENTEUTGIFTER		-148 306	-154 134	-139 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-148 306**	**-154 134**	**-139 000**
ÅRSRESULTAT		**103 264**	**-88 628**	**108 112**

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

REGNSKAPSPRINSIPPER

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BL

BL GRAAKALBANENS FUNKSJ. B/L ER REGISTRERT I FORETAKSREGISTERET I BRØNNØYSUND MED ORGANISASJON NUMMER 948 561 735 OG LIGGER I TRONDHEIM KOMMUNE.
BORETTSLAGET ER ET FORETAK SOM HAR FORMÅL Å GI ANDELSEIERNE BRUKSRETT TIL EGEN BOLIG I FORETAKETS EIENDOM (BORETT) , OG Å DRIVE VIRKSOMHET SOM STÅR I SAMMENHENG MED DETTE.

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK SAMT FORSKRIFT OM ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR BORETTSLAG.

NOTE 1 - BANKKONTI / KASSE

DRIFTSKONTO	216 502
SUM	**216 502**

NOTE 2 - ANLEGGSMIDLER

EIENDOM MED GRUNN	1 193 136
PÅKOSTNING 2007	765 125
SANERINGSARBEID 2011-2012	551 632
DRENERING 2012	185 638
TILGANG ELBIL Lader	22 776
SUM	**2 718 306**

ANLEGGSMIDLENE ER VURDERT TIL KOSTPRIS.
DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2025.
DET ER HELLER IKKE AVSATT TIL VEDLIKEHOLD DA GJENNOMFØRT VEDLIKEHOLD I 2025 ER VURDERT TIL Å OPPVEIE EVT. VERDIFORRINGELSE AV BYGNINGSMASSEN.

NOTE 3 - EGENKAPITAL

EGENKAPITAL 01.01.2025	587 824
OVERSKUDD	103 264
ANDELSKAPITAL	1 400
EGENKAPITAL PR. 31.12.2025	**692 488**

NOTE 4 - LÅN

RENTESATS LÅN I DNB : 6,0 %	
SALDO 01.01.2025	2 074 141
AVDRAG BETALT I 2025 (inkl. innfridd gml. lån)	-390 552
NYTT LÅN 2025	408 680
SALDO 31.12.2025	**2 092 269**

LÅNET ER SIKRET MED PANT I BOLIGMASSEN.

Graakalbanens Funksjonærers Borettslag

NOTE 5 - LØNN OG HONORARER

DET ER INGEN ANSATTE I SELSKAPET, OG BORETTSLAGET ER DERMED IKKE PLIKTIG TIL Å OPPRETTE EN OTP-AVTALE.
STYREHONORAR FOR 2025 ER AVSATT MED KR. 3 000,- IHT. BUDSJETT FOR 2025.

REVISJONSHONORAR ER BETALT MED KR. 16.875,-.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

UTSTYR	-898
REKVISITA	-2 306
AVLØPSÅPNER	-90
ELKONTROLL LEILIGHETER	-25 500
NØKLER OG LÅSER	-7 343
VEDLIKEHOLD ARBEIDSMASKINER	-1 445
BENSIN TIL SNØFRES	-1 056
BEIS OG MALING	-3 230
DRIFTSMATERIAL	-853
UTSTYR OG INVENTRAR	-5 191
DIVERSE MATERIAL	-376
BYTTE AV VINDU	-16 795
AVFUKTER	-53 508
SUM	**-118 590**

NOTE 7 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		**99 561**
ÅRETS RESULTAT	103 264	
AVDRAG LÅN	-390 552	
NYTT LÅN	408 680	
DEPOSITUM TILBAKE	-11 500	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		109 892
DISPONIBLE MIDLER 31.12.2025		**209 453**

Referat årsmøte i Gråkallbanens Funksjonærers Borettslag

Referent: Herman Martens Meyer

9. april 2025

Møteinformasjon

- **Dato:** 31.03.2025
- **Tid:** 19:00
- **Sted:** Ninas leilighet (Sandborgs veg 3B)
- **Tilstede:** Nina, Rune, Tuva, Kaisa, Bodil, Herman, Godtfred, Bjørn, Marianne, Petter

Agenda

- **Sak 1:** Valg av ordstyrer og underskriver av møteprotokoll
- **Sak 2:** Godkjenning av innkalling og saksliste
- **Sak 3:** Styrets årsmelding for 2024
- **Sak 4:** Årsregnskap 2024
- **Sak 5:** Gjennomgang av vedlikeholdsbehov og utført eller planlagt arbeid i 2025
- **Sak 6:** HMS-arbeid i Borettslag/Bransikkerhet
- **Sak 7:** TV/internett i husene - evt. endring i kontrakt fra Telenor til Altibox/NTE
- **Sak 8:** Gjennomgang og justering av budsjett for 2025
- **Sak 9:** Endring av vedtekter
- **Sak 10:** Valg av nytt styre og vararepresentanter
- **Eventuelt**

Referat

Sak 1: Valg av ordstyrer og underskriver av møteprotokoll

- Ordstyrer: Nina
- Referent: Herman
- Underskriver: Godtfred

Sak 2: Godkjenning av innkalling og saksliste

Alt ser fint ut. Noteres at saker som ikke er meldt på forhånd kan tas opp, men ikke vedtas.

Sak 3: Styrets årsmelding for 2024

Felleavgifter ble økt med 10% for alle hus i 2024. Ekstra innbetaling i juli for både Sandborgs veg 3A og Selsbakkvegen 2. En endring av eierskap der Vilde har flyttet og Karoline har kommet inn. Selsbakkvegen 2 fornyet pipe i starten av 2024. Ny avfukter på plass i Sandborgs veg 3A.

Sak 4: Årsregnskap 2024

Selsbakkvegen 2: Skylder 10000 til Sandborgs veg 3B. Petter bemerker at det foregår noe lån mellom husene fra Trio sin side, men at det egentlig skal balanseres ut. To av innbetalingene som skulle vært til elbillader er lagt inn under felleskostander. Ekstra innbetaling av felleskostnader i juli.
Sandborgs veg 3A: Litt til gode fra Sandborgs veg 3B. Ref forrige punkt. Generelt for alle husene, så står det for mye avsatt til styrehonorar. Det skal være 1000. Gebyret er spesielt høyt og det skal sjekkes ut.
Sandborgs veg 3B: En del forskuddsbetaling av felleskostnader. Betydelig lavere strømforbruk, ingen kan forklare hvorfor.

- Det forspørres et mer detaljert regnskap til neste år.
- Kontigenten er delt mellom husene. Ble enige om å dele denne på andelene fra neste år.

Sak 5: Gjennomgang av vedlikeholdsbehov og utført eller planlagt arbeids i 2025

- Veidugnad i Sandborgs veg 3/3B
- Male gjerdet og paviljong Sandborgs veg 3A/3B.
- Bytting av lås på ytterdør Selsbakkvegen 2 (rundt 7000 kroner).
- Flaggstang må fikses i Selsbakkvegen 2.

Sak 6: HMS-arbeid i Borettslag/Bransikkerhet

Påminnelse om at alle må ha fungerende røykvarsler og brannslukkingsapparat. Nina kommer med forslag om å gjennomføre elsjekk av alle leiligheter.

Sak 7: TV/internett i husene - evt. endring i kontrakt fra Telenor til Altibox/NTE

Rune og Nina har undersøkt mulighet til å endre TV- og internettleverandør. Tilbudet fra Altibox/NTE vil spare borettslaget mye. Rune ringer Altibox/NTE som sier at det vil bli klart til avtalen med Telenor utløper.
Vedtak: enstemmig vedtatt, med forbehold om at ny avtale er på plass når avtalen fra Telenor utløper. Nina prøver å si opp avtalen med Telenor innen 31.mars.

Sak 8: Gjennomgang og justering av budsjett for 2025

Legges til et tillegg på 3500 kr på hver leilighet for elsjekk. Alle hus får justert opp budsjett på renteutgifter til det samme som i 2024. Forslag om å øke felleskostnadene med 10% og en ekstra innbetaling i juli for alle hus.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak 9: Endring av vedtekter

Vedtak: Enstemmig vedtatt med forbehold om små endringer i ordlyden.

Sak 10: Valg av nytt styre og vararepresentanter

Nina forslås som styreleder et år til. Martine er vara fra Sandborgs veg 3B. Kaisa er representant for Selsbakkvegen 2, med Bodil som **aktiv** vara. Fra Sandborgs veg 3A er Bjørn styrerepresentant, med Godtfred som vara.
Vedtak: Enstemmig vedtatt styre bestående av

- Nina Dehnhard (styreleder, Sandborgs veg 3B)
- Martine Engebretsen (vara, Sandborgs veg 3B)
- Bjørn Aksel Kleveland (styremedlem, Sandborgs veg 3A)
- Godtfred Ragnar Bøkset (vara, Sandborgs veg 3A)
- Kaisa Årflot Aglen (styremedlem, Selsbakkvegen 2)
- Bodil Sørhøy (vara, Selsbakkvegen 2)

Eventuelt

Ingen andre temaer ble tatt opp.

Underskrift

Navn	Dato og underskrift
	9.04.24
	Godtfred Bøkseth
	H. Kleveland

SANDBORGS VEG 3B

Nabolaget Ferstad/Munkvold vestre - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabells veg	Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	6 min / 0.5 km
Ferstad	Linje 9	7 min / 0.6 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	7 min / 2.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min / 6.3 km
Trondheim Værnes		37 min

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	9 min / 0.7 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	257 elever, 16 klasser	16 min / 1.4 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	571 elever, 32 klasser	17 min / 1.4 km
Ugla skole (8-10 kl.)	488 elever, 33 klasser	15 min / 1.2 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	356 elever, 20 klasser	18 min / 1.6 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	14 min / 1.2 km
Skansen Videregående Steinerskole		10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

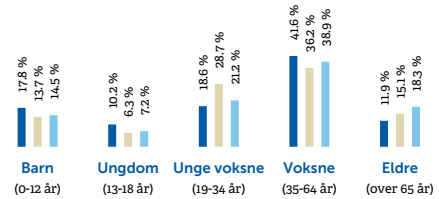
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ferstad/Munkvold vestre	776	316
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Munkvoll barnehage (1-5 år)	42 barn	7 min / 0.5 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år)	70 barn	8 min / 0.7 km
Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-5 ...	60 barn	10 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad	10 min
Kiwi Dalgård	12 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Trikk

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 91/100

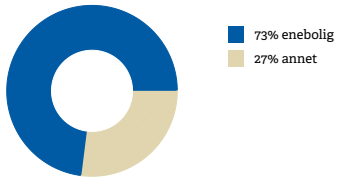
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Byåsen skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min / 0.5 km
Havstad idrettsplass	Ballspill, fotball	10 min / 0.8 km
3T-Byåsen		14 min
EasyFit Byåsen		20 min

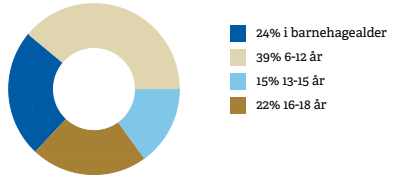
BOLIGMASSE



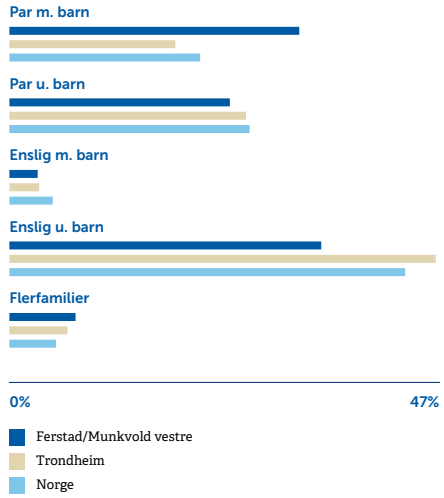
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	6 min
Vitusapotek Havstad Torg	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

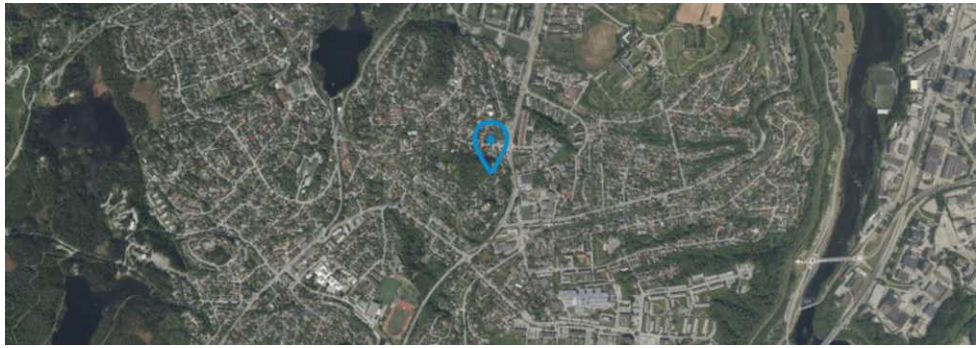


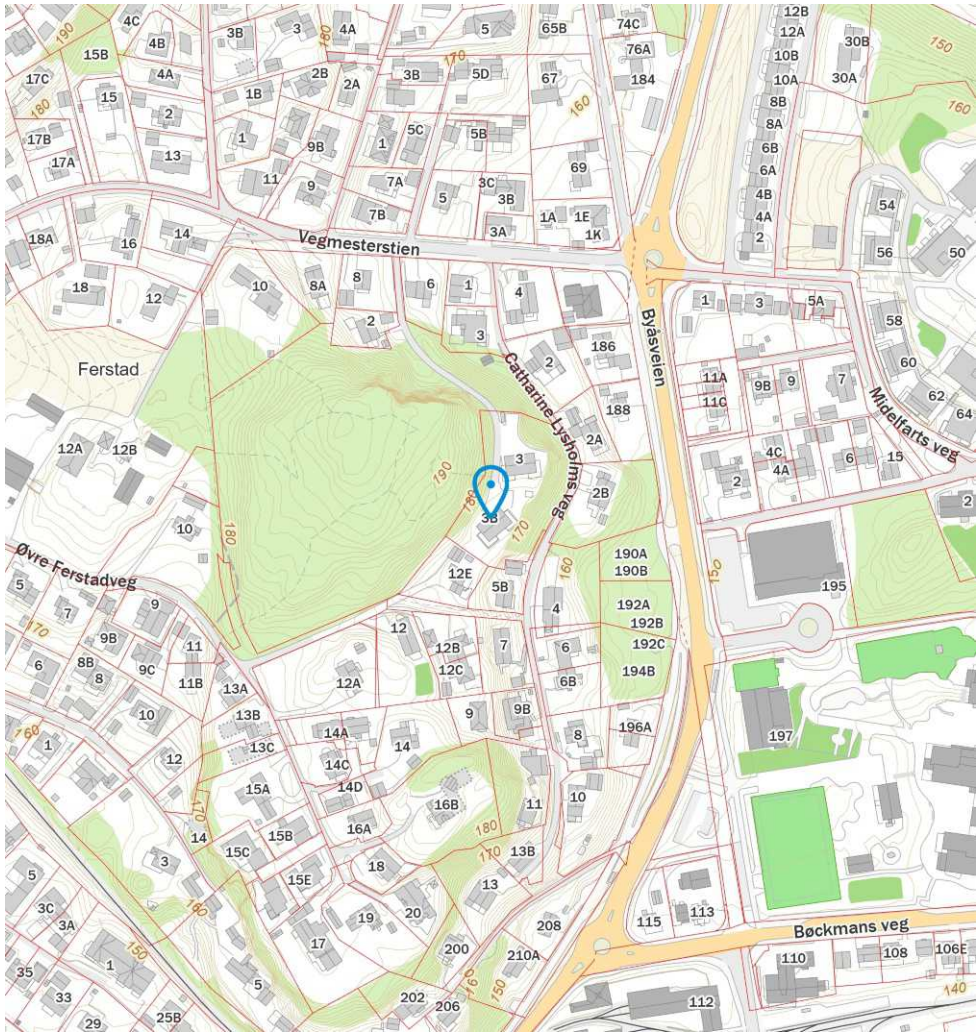
SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35260026 / Ivar Lindrupsen, tlf. 482 10 060
Sandborgs veg 3B, 7022 Trondheim.
Andelsnr. 14 i GRAAKALBANEN FUNKSJONÆRERS BORETTSL, org.nr. 948561735, 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: 35260026
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.03.2026

Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no