

Velkommen til

Haakon Odd Christiansens veg 1 A, 7048 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Haakon Odd Christiansens veg 1 A
7048 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 990 000,-
Omkostninger	kr	175 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	672,-

BRA/BRA-i	168 / 162 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	2004

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!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere et flott enderekkehus med attraktiv beliggenhet på Angelltrøa/Granåslia.

Boligen har et bruksareal (BRA-i) på 162 kvm, og byr på en arealeffektiv planløsning fordelt over tre plan. Her finner du blant annet fire soverom (det fjerde rommet er ikke omsøkt), bad, separat WC, entré med garderobe, teknisk rom, kjøkken, stue samt kjellerstue. I tillegg medfølger egen sportsbod og parkeringsplass med elbillader i oppvarmet garasjekjeller.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en romslig terrasse på hele 25 kvm. Med endebeliggenhet er boligen omkranset av en grønn og skjermet hage med svært høy bruksverdi. Ny markterrasse, terrasse, lekestue, branntrapp og gjerder etablert årene 2021-2025. To av soverommene har utgang til balkong i 2. etasje. På sommerstid kan du nyte gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld på boligens uteplasser.

Boligen ligger i et svært attraktivt og familievennlig område på Angelltrøa. Nærområdet er kjent for sine grønne omgivelser, rolige boligfelt og gode servicetilbud. Her har du kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og kollektivforbindelser til Trondheim sentrum.

For den aktive er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Området byr på flere turstier, lysløyper og friområder som legger til rette for både mosjon og naturopplevelser. Her er Estenstadmarka er en av dine nærmeste naboer! Samtidig ligger boligen skjermet til i et etablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk og et trygt og godt bomiljø for både små og store.

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Moderne kvalitetskjøkken fra HTH, oppgradert i 2018
- Integrert kjøleskap og kjøkkenvifte oppgradert i 2026
- Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje gir jevn og behagelig temperatur
- Hovedbad oppgradert i 2018 med nytt dusjkabinett, badekar og WC
- Gulv slipt og lakkert i 2019
- Ny markterrasse, terrasse lekestue, branntrapp og gjerder etablert årene 2021-2025
- Elektrisk markise installert i 2022
- Utvendig sportsbod utvidet i 2024
- To av soverommene har direkte utgang til balkong
- De to andre soverommene har fransk balkong

Kort oppsummert er dette en innholdsrik og moderne bolig som passer perfekt for familien som ønsker god plass, fine uteområder og nærhet til servicetilbud - med gang- og sykkelavstand til det meste.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Haakon Odd Christiansens veg 1 A, 7048 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 140, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 990 000,-
Omkostninger	kr	175 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 177 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 174 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 175 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 489,- for februar og for desember kr 2511,-. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 672,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Garasje 300
Kontingent uteparkering 372

Forretningsfører
TOBB

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om velforeningen før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Areal
BRA - i: 162 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 168 m²
TBA: 41 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Det er etablert et fjerde soverom i 2. etasje, men dette er ikke omsøkt. Se punkt "andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
En parkeringsplass m/elbillader i felles, oppvarmet garasjekjeller iht sameiet "Kirsebærskogens" vedtekter. Eierskapet av parkeringsplassene er ikke tinglyst men er registert hos forretningsfører.

Sameiets eiendom
Gnr. 48, Bnr. 140, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 252 m². Selveier tomt med opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
2004 ifølge takstmann.

Innhold
Kjelleretasje: Kjellerstue, trappegang, teknisk rom/stor bod.
1. etasje: Entré, stue/kjøkken og toalettrom.
2. etasje: Bad, gang og 3 soverom, og åpent areal/opphold (Brukes som soverom, ikke omsøkt og godkjent) omgjort til soverom.
1 utvendig sportsbod

Standard
Kjelleretasje (ca. 53m²):

Kjellerstue (23,1m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Røykvarsler. Sotluke.

Trappegang (4,3m²):
Limt belegg på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Teknisk rom/stor bod (23,6m²):
Pusset betongflate på gulv. Gipsplater og betongflater på vegger. Gipsplater i himling.
Utstyr: Sluk. Varmtvannstank. Fordelerstokker fjernvarme. Fordelerstokker vannledninger. Vanninntak-måler-stoppekran. Opplegg for vaskemaskin. Røykvarsler. Energimåler.

Bod (2,6m² - gulvflate):
Pusset betongflate på gulv. Malte slette veggflater. Trapp som himling.
Utstyr: Sikringsskap.

1 etasje (ca. 54m²):

Entré (5,5m²):
Flislagt gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Kran for utvendig vannutkast.

Stue/kjøkken (39,7m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.
Utstyr/diverse: Røykvarsler. Teleuttak. Utgang til terrasse.

Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Benkeplater i laminat med nedfelt induksjonstopp og kantlimt dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

Toalettrom (1,6m²):
Flislagt gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil og belysning. Mekanisk avtrekk.

2 etasje (ca. 55m²):

Bad (6,6m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk.

Gang (8,9m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Røykvarsler.

Soverom 1 (12,1m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr/diverse: Skyvedørsgarderobe. Fordelerskap vannledninger. Utgang til luftebalkong.

Soverom 2 (7,2m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Diverse: Utgang til luftebalkong.

Åpent areal/opphold (Brukes som soverom, ikke omsøkt og godkjent) (7,8m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Diverse: Utgang til balkong.

Opprinnelig åpen Soverom 4 (6,3m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Diverse: Utgang til balkong.

Beliggenhet
Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Angelltrøa/Granåslia - et etablert boligområde kjent for rolige omgivelser, godt bomiljø og nærhet til det meste av fasiliteter. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og har i mange år vært et ettertraktet sted å bo for familier.

Eiendommen ligger tilbaketrukket i en rolig gate med lite trafikk, noe som gir trygge og gode oppvekstvilkår. I nærområdet finner du et godt utvalg av barnehager og skoler, samt svært gode gang- og sykkelforbindelser til blant annet NTNU Dragvoll, Moholt og øvrige

deler av Trondheim.

Daglige gjøremål gjøres enkelt med flere dagligvarebutikker, servicetilbud og treningssenter i kort avstand. Området har også gode kollektivforbindelser med hyppige avganger til Trondheim sentrum, noe som gjør hverdagen fleksibel og praktisk.

For deg som verdsetter nærhet til natur og friluftsliv, ligger Estenstadmarka som en nær nabo. Her har du tilgang til et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og rekreasjonsområder året rundt - enten du ønsker rolige spaserturer, løpeturer eller skiturer vinterstid.

Kort oppsummert er dette en beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener: grønne og fredelige omgivelser - samtidig som du har kort vei til byens fasiliteter og utdanningsinstitusjoner.

Adkomst
Fra E6, Omkjøringsvegen: Ta av til høyre øverst i Moholtlia (følg skilting Jonsvatnet/NTNU Dragvoll). Ta av til høyre i første rundkjøring og kjør rett frem i neste. Følg hovedveien og kjør rett frem ca 800 m og ta av til venstre v/ Rema-butikken. Kjør ned bakken til Gamle Jonsvannsvegen og sving til høyere. Følg veien ca. 100 m og ta av første vei til venstre, som er Haakon Odd Christiansens veg. Det vil bli skiltet fra EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bolig i rekkehusbebyggelse på totalt fem enheter som er oppført i 2004. Boligen ligger i ende og er på totalt tre etasjer. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er i treverk. Utvendige fasader er kledd med kombinasjon av trepanel og trefiberplater. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 ferdigattest datert: 12.08.2009

Oppvarming
Fjernvarme

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

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanene er avsatt til nåværende tettbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.03.2013).

Gjeldende regulering for eiendommen er plan:
- r0431c «Granås, Aasheim, Høiset , felt B1. (19.4.2005)". Vedtatt 19.04.2005. Formålet med reguleringen er annet fellesareal (uteopphold, stiforbindelse, lekeplass) og boligbebyggelse.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat veg som driftes av velforeningen, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.

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.

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Ingrid Sørdal Følling og Jon Reitan

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 21321
Dato: 08.10.2004
Bestemmelse om vann/kloakkledning med plikt til vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4189
Dato: 01.03.2005
Rett til bruk av fellesarealer mot forholdsmessig andel av
drift og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan

overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

Kjelleretasje:
- Opprinnelig inntegnet toalettrom, bod og vaskerom er ikke etablert og rommet fremstår i dag som teknisk rom.
- Utforming på grunnmur i kjellerstuen, dagens kontorkrok er ikke inntegnet på byggemeldte tegninger.

2. etasje:
- Opprinnelig "åpent ned" areal er i dag soverom 4.

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

Meglers kommentar til areal:
Det gjøres oppmerksom på at omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Omgjøring av tidligere åpent areal til soverom er også søknadspliktig. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar og ev. risiko knyttet til forholdet. Konfr. megler

Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l. Konf megler.

Utdrag fra Aasheim og Høiset velforening - Resultatregnskap 2024
Sum driftsinntekter: 545 549
Sum driftskostnader: -322 456
DRIFTSRESULTAT: 223 093
ÅRSRESULTAT: 251 783

Utdrag fra Aasheim og Høiset velforening - Balanse 2024
Sum omløpsmidler: 787 576
SUM EIENDELER: 787 576

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 15.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 1.293,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

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 - Erik Bromseth Mellevold)
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling AS)
- Fotograf (Nonstad Foto - Julian Nonstad)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 18-05-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Veggkonstruksjon
Innvendig - Overflater - parkettgulv 1 og 2 etg.
Innvendig - Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tekniske installasjoner - Vannbåren varme
Tomteforhold - Terrengforhold
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Boligselgerforsikring
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.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Firmanavn: Bravida Norge AS. Beskrivelse av arbeidet: Flislegging gulv 60x60 fliser, rørlegger installerte nytt dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning. I 2023 ble baderomsinnredning og blandebatterier byttet ut av skjønnsmessige årsaker.

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Det var en mus i huset i 2021, hvor da Polygon ble kontaktet og la musebånd rundt huset. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Polygon. Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp en musefelle og lagt musebånd

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den 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
- Tilstandsrapport datert: 18.05.2026
- Egenerklæring datert: 10.05.2026
- Energiattest
- Vedtekter for sameiet
- Vedtekter Høiset Velforening
- Ferdigattest datert 12.08.2009
- Regulering m/bestemmelser
- Protokoll velforening
- Resultat & balanseregnskap for velforeningen 2024
- Byggetegninger

- Tinglyste erklæringer

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

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




B
1A




coco




I DON'T DO FA
I AM FASHION


COCO
I DON'T DO FASHION
I AM FASHION






SONOS












POST


POST


Flour
Sugar


I
LO
VEY
OUTO
THEMO
ONANDB








SIEMENS
ALARM








Miele










Jeg
Du


Jeg
Du










SKALA 1:1 AV JULIE
SKALA 1:1 AV IRODE






















THE WORLD


Populære serier
Under Sett Mørah
SkyShowtime • 100 %
TV 2 Play
Populære filmer
Nye utgivelser


THE WORLD




SIEMENS
ALARM
JØRN RIEBANKS
VEGA


Vaskepulver
Vaskepulver
FARGET VASK
90° VASK
BADEHÅNDKLÆR
SENGETØY
PYNTETING
THEODOR ROM
17 MAI PYNT
GAVEPAPIR
VINTERSKO
SKIKLÆR
VOTTER OG LUER BARN
SKISKO
PÅSKEPYNT
HALLOWEEN PYNT
BABYLEKER
MINNER
ANDREAS


83
84
78
77
75

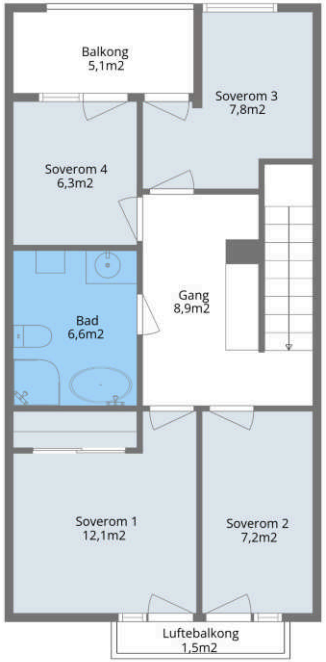

1A
NTE
altibox
Fiber


1A



VerdiAnalyse.

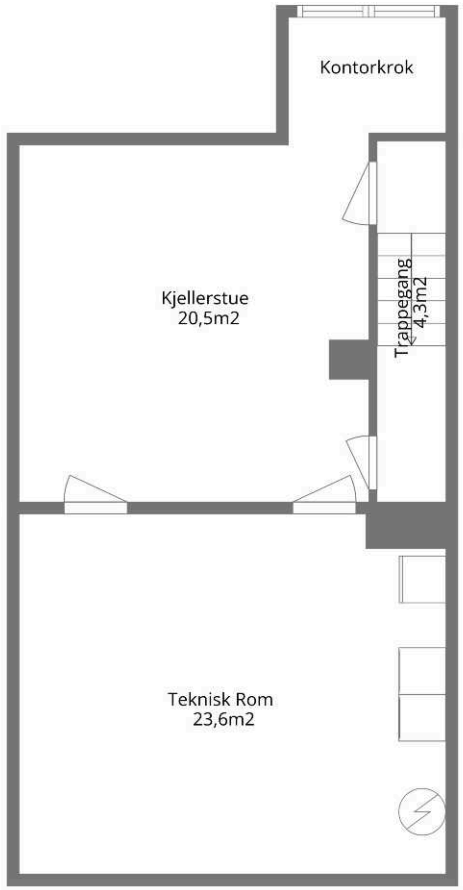
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



VerdiAnalyse.

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

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



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

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

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 1A

Nabolaget Åsheim/Sletta - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Høyset	Linje 14, 102	3 min 0.3 km
Rotvoll stasjon	Linje R60, R70	8 min 4.6 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 8.5 km
Trondheim Værnes		28 min

SKOLER

Åsvang skole (1-7 kl.)	443 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	440 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	549 elever, 27 klasser	8 min 3.3 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	467 elever, 27 klasser	8 min 3.8 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	449 elever, 28 klasser	9 min 4.4 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	19 min 1.6 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	8 min 3.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

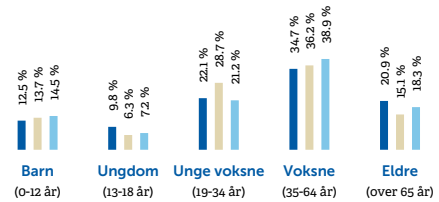
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åsheim/Sletta	1 093	578
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Granåslia barnehage (1-5 år)	90 barn	2 min 0.1 km
Dragvoll barnehage (0-5 år)	69 barn	7 min 0.6 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år)	26 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Dragvoll	PostNord	3 min 0.3 km
Bunnpris Angelltrøa	Post i butikk, søndagsåpent	9 min 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

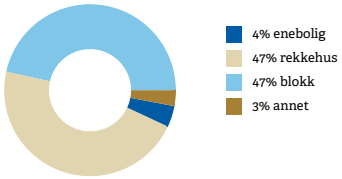
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

SPORT

NTNU/Dragvoll idrettsplass	Fotball	8 min 0.6 km
Eberg ballbane	Fotball	11 min 0.9 km
TrenHer Angelltrøa		11 min
3T-Moholt		13 min

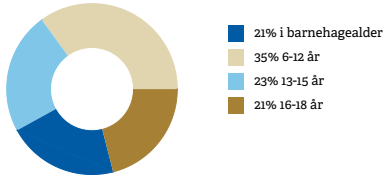
BOLIGMASSE



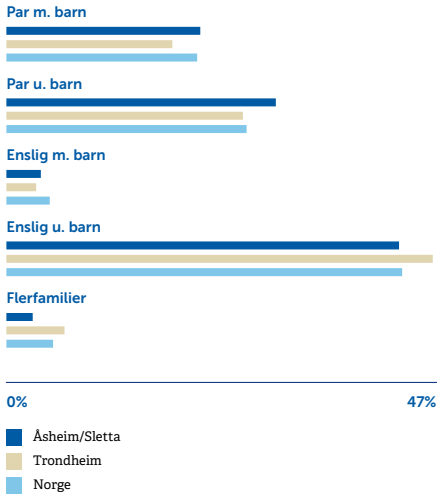
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	18 min
Apotek 1 Moholt	14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



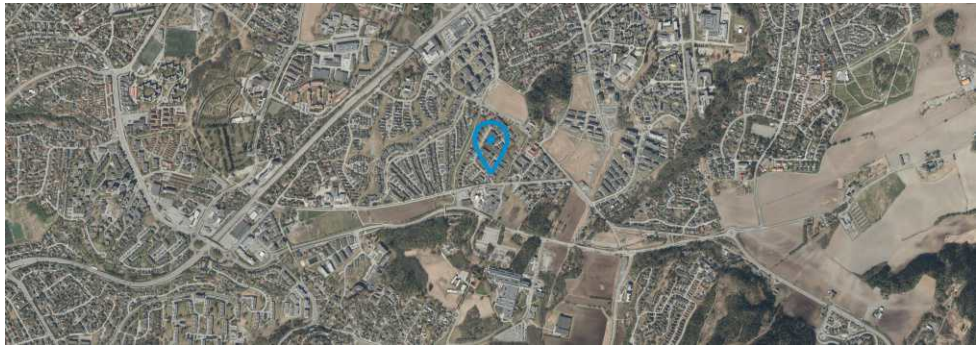
FAMILIESAMMENSETNING

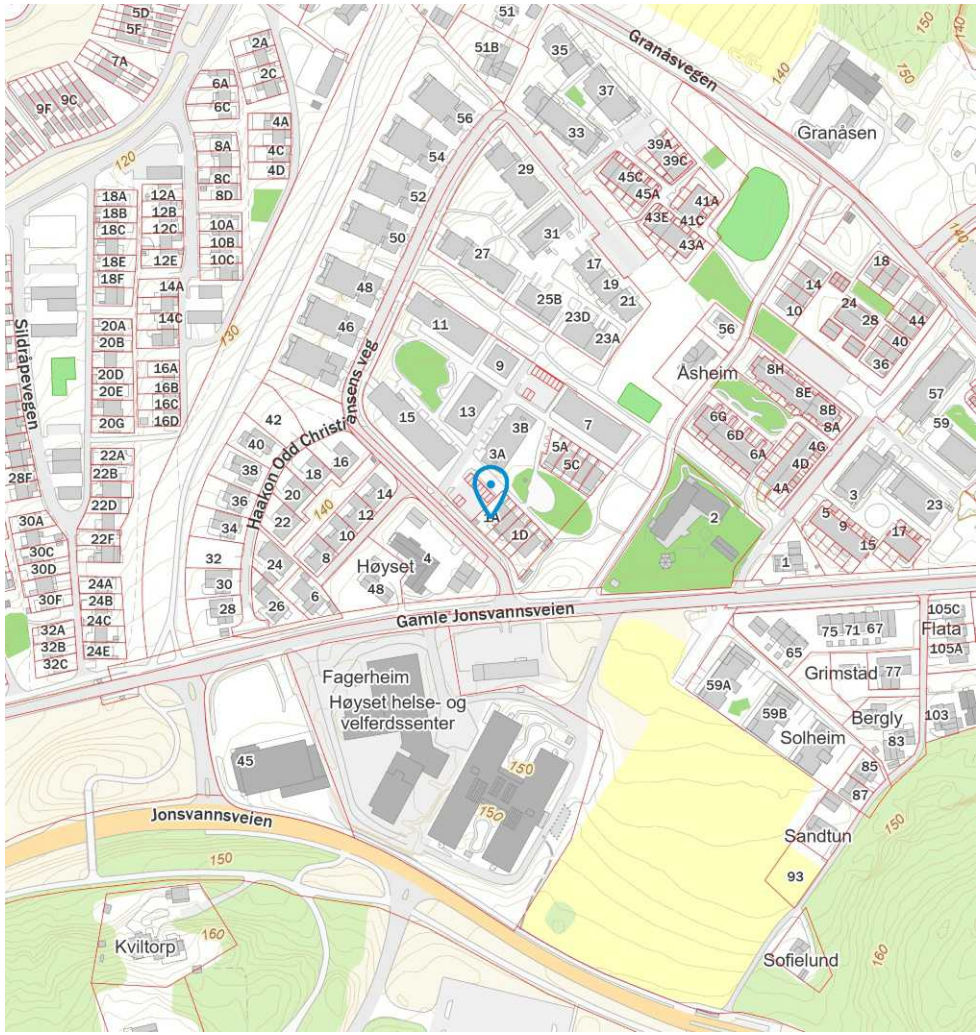


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Haakon Odd Christiansens veg 1 A , 7048 TRONDHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 48, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1650 **Eiendomsverdi ref nr:** FI9841

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

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

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

NITO

VerdiAnalyse

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Haakon Odd Christiansens veg 1 A , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

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.

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

Haakon Odd Christiansens veg 1 A , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Bolig i rekkehusbebyggelse på totalt fem enheter som er oppført i 2004. Boligen ligger i ende og er på totalt tre etasjer. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er i treverk. Utvendige fasader er kledd med kombinasjon av trepanel og trefiberplater. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Kjelleretasje (ca. 53m²):

Kjellerstue (23,1m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Røykvarsler. Sotluke.

Trappegang (4,3m²): Limt belegg på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Teknisk rom (23,6m²): Pusset betongflate på gulv. Gipsplater og betongflater på vegger. Gipsplater i himling.
Utstyr: Sluk. Varmtvannstank. Fordelerstokker fjernvarme. Fordelerstokker vannledninger. Vanninntak-måler-stoppekran. Opplegg for vaskemaskin. Røykvarsler. Energimåler.

Bod (2,6m² - gulvflate): Pusset betongflate på gulv. Malte slette veggflater. Trapp som himling.
Utstyr: Sikringsskap.

1 etasje (ca. 54m²):

Entré (5,5m²): Flislagt gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Kran for utvendig vannutkast.

2 etasje (ca. 55m²):

Gang (8,9m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Røykvarsler.

Soverom 1 (12,1m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr/diverse: Skyvedørsgarderobe. Fordelerskap vannledninger. Utgang til luftebalkong.

Soverom 2 (7,2m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Diverse: Utgang til luftebalkong.

Soverom 3 (7,8m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Diverse: Utgang til balkong.

Soverom 4 (6,3m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Diverse: Utgang til balkong.

VÅTROM Gå til side

Bad (6,6m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken (39,7m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.
Utstyr/diverse: Røykvarsler. Teleuttak. Utgang til terrasse.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Benkeplater i laminat med nedfelt induksjonstopp og kantlimt dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (1,6m²): Flislagt gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil og belysning. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fjernvarme.
Sikringsskap.
Teleuttak.
Varmtvannstank.
Vannmåler.
Mekanisk avtrekksanlegg.
Fordelerstokker vannledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

Kjelleretasje:
- Opprinnelig inntegnet toalettrom, bod og vaskerom er ikke etablert og rommet fremstår i dag som teknisk rom.
- Utforming på grunnmur i kjellerstuen, dagens kontorkrok er ikke inntegnet på byggemeldte tegninger.

2. etasje:
- Opprinnelig "åpent ned" areal er i dag soverom 3.

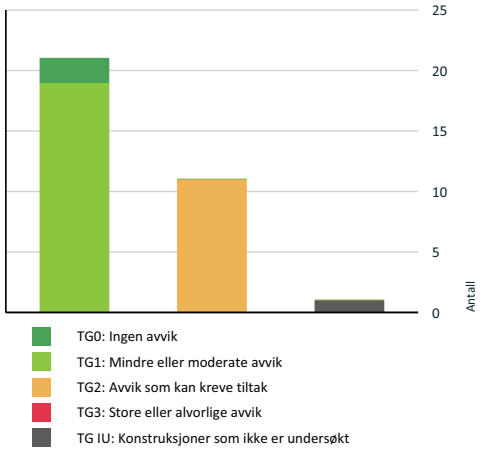
Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger,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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Haakon Odd Christiansens veg 1 A , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det er også påvist noe værslitasje på vindskier/omrammingsbord.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Kledningen er fra byggeår og det foreligger ukjent vedlikeholdshistorikk for nyere tid. Det er ikke registrert større negative forhold som følge av dette, men det påvises stedvis sprekkdannelser i kledningsbord, samt avflasset/tørkesprekker på plater.

Innvendig > Overflater - parkettgulv 1 og 2 etg. Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist noe sprekkdannelser mellom parkettlameller. Dette er spesielt i områder foran balkongdører og vinduer.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Via kontroll bak platelag i teknisk rom registreres det at utforet vegg er oppført med plast/dampsperre på innvendig side, noe som kan føre til magasinering av fukt bak veggen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør i kjøkkenbenken.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er avvik:

Det er ikke påvist tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, der denne er synlig. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den (da spesielt på kortvegg/gavlvegg). I kombinasjon med noe eldre drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk i rom under terreng.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er avvik:

Det er hull i vegger etter tidligere veggmonterte installasjoner, samt ved gjennomføringer av vannrør i nedre del ved badekar.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell på ca 20mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist under dusjkabinettt. Til sluket under badekaret er det en høydeforskjell på ca. 10mm. Enkelte fliser har bom/hulrom på grunn av manglende limheft til underlaget. Det er også påvist en liten avskalling av overflaten på en gulvflis.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

- Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

- Dagslysflaten i kjellerstuen tilfredsstiller ikke dagens krav på minimum 10% av gulvarealet. I tillegg mangler det fastmontert anretning under rømningsvinduet.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Haakon Odd Christiansens veg 1 A , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og bygningsdeler er kun generelt preget av aldersmessig slitasje som er forventet for et bygg oppført i 2004. Enkelte elementer kan ha blitt fornyet underveis, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på vedlikeholdshistorikk. På bakgrunn av byggets alder må det uansett etterhvert påregnes behov for videre vedlikehold og utskiftninger av enkelte bygningsdeler, noe som er normalt for denne type bygg. Kjøper må derfor påregne et normalt til dels økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere bebyggelse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takmembran på isolert sjikt over ukjent undertak. På bakgrunn av manglende forsvarlig adkomstmulighet er tekkingen ikke besiktiget.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) ikke er besiktiget, 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 i underliggende konstruksjoner på 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det er også påvist noe værslitasje på vindskier/omrammingsbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når taktekking begynner å bli av eldre dato kan materialenes egenskaper bli redusert. Dette øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner. Det må påregnes at taktekkingen kontrolleres og sjekkes med jevne mellomrom, samt at vindskier får ny overflatebehandling. Dette anses som normalt vedlikehold og må påregnes utført jevnlig. Vedlikehold vil bidra til at materialenes egenskaper forlenges og kan dermed utsette behov for full utskiftning. Det er også viktig at eventuelle sluk og overløp holdes rengjort og fri slik at unødvendig vannspeil blir liggende på tekkingen.

Rengjøring av takflaten må sees i sammenheng med ordinært og forventet vedlikehold av konstruksjoner som utsettes for klimatiske påkjenninger.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløpsrør og øvrige beslag i foliert/lakkert metall fra byggeår.

Til orientering bør nedløpsrør jevnlig inspiseres og rengjøres for å forebygger fuktskader, dannelser av istapper, beskytte mot unødvendige

fuktbelastninger i rom under terrengnivå og forringelse av materialene. Jevnlig rengjøring bør følges opp som ordinært vedlikehold av utvendige fasader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som utvendig er vindtettet før luftelekter og trepanel.

Til informasjon så er ytterveggskonstruksjonen en lukket konstruksjon med svært begrenset tilgang for å kontrollere oppbygging/tilstand.

Det er ukjent omfang av utvendig vedlikehold av kledning og omramminger de siste år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledningen er fra byggeår og det foreligger ukjent vedlikeholdshistorikk for nyere tid. Det er ikke registrert større negative forhold som følge av dette, men det påvises stedvis sprekkdannelser i kledningsbord, samt avflasset/tørkesprekker på plater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nytt vedlikehold og eventuelt utbedre skader på kledningen, spesielt der det er sprekkdannelser og avflassing. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på ytterveggskonstruksjonen, hvor større utskiftninger kan bli gjeldene ved manglende vedlikehold.

Utvendig rengjøring og overflatebehandling må sees i sammenheng med ordinært og forventet vedlikehold av konstruksjoner som utsettes for klimatiske påkjenninger.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har takkonstruksjon som er oppført i en sperrekonstruksjon fra byggeår i pulttaksform. Hele konstruksjonen er innkledd/gjenbygget, noe som gjør direkte inspeksjon og vurdering av tilstand umulig. Vurderingen baseres derfor kun på alder, samt visuelle observasjoner fra underliggende etasje. Skjulte konstruksjoner kan ha skader eller slitasje som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Det påvises lufting av konstruksjonen i takutstikk/raftkasser.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør innhentes ytterligere dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvalitet og utførelse, noe som kan øke risikoen for skjulte feil eller skader.

Det anbefales jevnlig tilsyn av takkonstruksjonen, særlig rundt gjennomføringer, for å oppdage eventuelle tegn til skade eller slitasje på et tidlig tidspunkt. Dette er viktig da materialenes egenskaper kan være redusert med alderen, og skjulte skader kan utvikle seg uten at det oppdages før større konsekvenser oppstår.

TG 1 Vinduer/balkongdører

Beskrivelse

Boligen har vinduer og balkongdører med fabrikkmalte karmer/rammer og 2-lags isolerglass, datert 2003.

Det er ikke funnet forhold med behov for tiltak, men det gjøres oppmerksom på at vinduene/balkongdørene fortsatt vil ha enkelte vedlikeholdsbehov som utskifting av pakninger da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

Rengjøring og nye overflatebehandlinger, spesielt utvendig, må sees i sammenheng med ordinært og forventet vedlikehold av konstruksjoner som utsettes for klimatiske påkjenninger.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Haakon Odd Christiansens veg 1 A , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Boligen har ytterdør fra byggeår med fabrikkmalte overflater og sidefelt med 2-lags isolerglass. Det er etablert elektronisk dørlås.

Det er ikke funnet forhold med behov for tiltak, men det gjøres oppmerksom på at døren fortsatt vil ha enkelte vedlikeholdsbehov som utskifting av pakninger da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

Rengjøring og nye overflatebehandlinger, spesielt utvendig, må sees i sammenheng med ordinært og forventet vedlikehold av konstruksjoner som utsettes for klimatiske påkjenninger.

TG 1 Balkonger

Beskrivelse

Balkonger er oppført i impregnert treverk som er innfestet/oppheng i vegglivet. Bjelkelaget er belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i galvanisert metall.

Til generell orientering er altaner som er innfestet i vegglivet en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Konstruksjonen utsettes for store påkjenninger fra nedbør, temperatursvingninger og mekanisk slitasje. Eventuelle svikt i utførelse og tetting mot vegglivet kan føre til vanninntrenging direkte i underliggende boligrom. Skjulte konstruksjoner lar seg ikke visuelt kontrollere, og lekkasjer oppdages ofte først når skaden er blitt omfattende. Forholdet gir derfor økt risiko for fukt- og råteskader og redusert levetid.

TG 1 Markterrasser

Beskrivelse

Boligen har markterrasser oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på
synlige deler under gulv. Terrassebord i impregnert materiale. Skillevegger i malt treverk.

På grunn av tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføringen og fundamenteringen under terrassegulvet videre kjent, da med tanke på understøttelse/bæring, men det er ikke funnet unormale forhold ved kontroll av konstruksjonenes overflater.

Selger opplyser at merkterrasse i hage er etablert i 2021.

Konstruksjonene fremstår med forventet værslitasje. Rengjøring og overflatebehandling må sees i sammenheng med ordinært og forventet vedlikehold av konstruksjoner som utsettes for klimatiske påkjenninger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har stedvis oppgraderte overflater etter byggeår av varierende alder. Overflatene fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad ut over det man kan forvente i henhold til alder og bruk.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

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 Overflater - parkettgulv 1 og 2 etg.

Beskrivelse

Gulvflatene er belagt med parkett.

Tilstandsrapport

Parkettgulv i stuen er utbedret etter befaringen av innleide håndverkere. Området kan fremstå med fargeforskjeller, noe som kun vil være av estetisk betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe sprekkdannelser mellom parkettlameller. Dette er spesielt i områder foran balkongdører og vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkdannelser mellom parkettlameller bør utbedres for å forhindre ytterligere skader og redusere risikoen for fuktinntrengning, spesielt i områder utsatt for temperatursvingninger og sollys. Dette vil bidra til å bevare gulvets funksjon og levetid, og hindre videre forringelser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har støpt plate mot mark og etasjeskillere i trebjeleklag. Enkel nivellering med krysslaser er utført som stikkontroll på følgende flater.

Kjelleretasje: Kjellerstue.
1. etasje: Kjøkken og stue.
2. etasje: Gang og sovrom 1.

Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav på kontrollerte flater/strekk.

Det bemerkes stedvis områder med knirk. Dette er naturlig og forventet i og med at det er en trekonstruksjon. Knirk vil derfor være påregnelig ut i fra sesongvariasjoner, med tanke på endringer i luftfuktighet osv. Dersom forholdene utvikler seg i negativ retning må det påregnes videre undersøkelser av årsak til knirk, men forholdene er på befaringstidspunktet av beskjeden art.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår. Sotluken er plassert i kjellerstuen. Det er ikke tilkoblet ildsted på befaringstidspunktet.

Pipen er funksjonell, men til orientering vil naturlig aldring over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av tiltak ved videre aldring eller ved eventuelle påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger må til en hvert tid følges opp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren består av boder og oppholdsrom med mekanisk og naturlig ventilering. Det er i hovedsak utforede vegger og oppforede gulv. Det er utført kontroll av utforede vegger bak gipsplate i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Via kontroll bak platelag i teknisk rom registreres det at utforet vegg er oppført med plast/dampsperre på innvendig side, noe som kan føre til magasinering av fukt bak veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å fjerne eller endre plasseringen av plast/dampsperre på innvendig side av utforet vegg for å redusere risikoen for fuktmagasinering bak veggen. Dersom fukt blir innestengt, kan dette føre til skjult råte- og muggdannelse, som igjen kan gi skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.

Per tidspunkt er det ikke funnet unormale fuktverdier, verken ved stikkmålinger med pigger i tresvill, eller ved overflatesøk på gulv og i nedre del av vegger. Alikevel må det påregnes at rom under terreng holdes under jevnlig tilsyn, samt at rommene ventileres godt for å håndtere eventuell fukt.

Haakon Odd Christiansens veg 1 A , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper fra byggeår. Trapp mot kjeller har lukkede opptrinn, hvor trinn er belagt med teppe. Mot 2. etasje er trappen utført med åpning mellom trinn. Håsnløpere på vegg er i malt treverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og glatte dørblader fra byggeår.

Enkelte dører har mindre slitasje som sår/hakk i overflater/karmer. Dette går ikke ut over dørenes tiltenkte funksjon og er vurdert til kun å være av estetisk betydning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er i hovedsak etablert ved byggeår. Arbeidene er uført i sin helhet av fagfolk. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen/oppbygningen av rommets skjulte konstruksjoner.

Selger opplyser at gulvfliser er etablert av innleide håndverkere i 2017, samt at dusjkabinett og badekar ble etablert samme år. I 2023 er servant og skapinnredningen oppgradert.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hull i vegger etter tidligere veggmonterte installasjoner, samt ved gjennomføringer av vannrør i nedre del ved badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hull/gjennomføringer i veggene bør tettes med egnet materiale for å hindre fuktinntrengning og redusere risiko for skader på underliggende konstruksjoner. Ubehandlede hull kan føre til økt fare for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen. Fagmessig tetting vil på kort sikt ivareta eller sikre rommets vanntetthet, samt hindre at fukt ikke skal trenge i tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over etasjeskille i trebjelkelag med gulvvarme, påstøp og pålimt flis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell på ca 20mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist under dusjkabinettt. Til sluket under badekaret er det en høydeforskjell på ca. 10mm. Enkelte fliser har bom/hulrom på grunn av manglende limheft til underlaget. Det er også påvist en liten avskalling av overflaten på en gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel for å oppfylle gjeldende krav. For å oppnå tilstandsgrad 0/1 må derfor fallforholdene utbedres.

For liten høydeforskjell ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling. Sklisikkerheten på våtrommet blir dermed redusert, noe som kan påvirke både sikkerhet og brukervennlighet negativt. Det må påregnes å utbedre fallforhold og høydeforskjell ved neste rehabilitering for å sikre riktig avrenning og redusere risiko for vannansamling. Som et forebyggende tiltak frem til en rehabilitering anbefales det å etablere en vanntett membranoppkant for å hindre overrenning til tilstøtende rom.

Tilpasset overflatebehandling eller bruk av sklisikre matter kan vurderes som midlertidig tiltak for å bedre sklisikkerheten. Jevnlig kontroll for fukt og slitasje bør også gjennomføres.

Skade på overflater kan føre til at vann trenger ned til underlaget og forårsaker fuktskader, som kan skade bakenforliggende konstruksjoner over tid. Forholdene må holdes under jevnlig tilsyn og tiltak må påregnes ved negativ utvikling.

- Fliser med bom/hulrom krever ikke strakstiltak, men vær klar over at manglende limheft mot underlaget kan føre til at flisene sprekker eller løsner ved trykk/støtbelastning eller ved bevegelser i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra 2004. Membran med ukjent utførelse. På grunn av påført flislim ned mot klemringer er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og slukene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Selger opplyser at badekar og dusjkabinett er etablert i 2017. Servant og skapinnredning er skiftet i 2023.

Rommet er innredet med servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Gulvmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via ventil i himling som er tilkoblet sentralt avtrekksvifte med aggregat på yttertaket. Ventileringen styres og betjenes fra kjøkkenventilatoren. Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverom 1, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Haakon Odd Christiansens veg 1 A , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og overflater er i hovedsak fra byggeåret, men selger opplyser at fronter er skiftet i 2017. Kjøleskapet og kjøkkenventilatoren er skiftet i 2026.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Kjøkkeninnredningen er i åpen løsning med stuen og har plane fronter med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Benkeplater i laminat med nedfelt induksjonstopp og kantlimt dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

Kjøkkeninnredningen har stedvis noe slitasje som hakk/sår i overflatene, men disse vurderes kun til å være av normal bruksslitasje og anses ikke som avvik. Vær oppmerksom på at overflater jevnlig bør inspiseres og overflatebehandles , spesielt overflater i nærhet til vannførende installasjoner. Lokale foredlinger av skader kan være å foretrekke for å hindre fuktpåkjenninger og videre forringelse, som kan resultere i full utskiftning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Ventilatoren er tilkoblet mekanisk anlegg. Ventilatoren og belysningen fungerer som tiltenkt ved enkel funksjonstest, men det er viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

Selger opplyser at ventilatoren er skiftet ut i 2026.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår som fremstår med flislagt gulvflate. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil og belysning. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk og har tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

Det bemerkes en liten avskalling av emaljen på blandebatteriet. Dette går ikke ut over tiltenkt funksjon og anses derfor kun til estetisk betydning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør fra byggeår. Fordelerskap er etablert på soverom 1, samt at fordelerstokker er montert på vegg i teknisk rom i kjeller. Vanninntak, vannmåler og stoppekran er etablert på teknisk rom. Avrenning fra overløpet er ført ned mot gulvet som har sluk på badet i 2. etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres tettemuffer i enden av varerørene i kjøkkenbenken for å hindre at eventuelt lekkasjevann ledes ut i rommet.

Tettemuffer skal sikre at vannrørene er vanntette og lekkasjesikre, hvor hensikten er å tette mellomrommet mellom det indre vannrøret (PEX) og det ytre varerøret, for så å lede eventuelt lekkasjevann trygt tilbake til et fordelerskap/stokk og videre til et sluk.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via et sentralt avtrekksanlegg som styres fra kjøkkenventilatoren. Dette gjelder for rom med ventiler i himlinger/vegg. Kjøkkenet ventileres via avtrekksvifte. Øvrig ventilasjon skjer via friskluftsventiler i ytterveggene og via åpningsvinduer/dører ved behov.

Til orientering er ventilasjon via ventiler og åpningsvinduer brukerstyrt og må benyttes aktivt etter behov gjennom ulike sesongvariasjoner.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av ventiler, kanaler og utskifting av filter. Dette er å anse som et normalt vedlikehold og vil forlenge levetiden på installasjonen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannstank fra byggeåret på ca. 300 liter plassert i teknisk rom i kjeller. Varmtvannstanken er tilkoblet fjernvarmeanlegget. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført ned mot gulv med sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må tanken skiftes ut. Det er i midlertid ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra høy alder på tanken kan skader plutselig oppstå og en utskiftning innen rimelig tid må derfor påregnes.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er tilsluttet fjernvarme til oppvarming av tappevann og vannbåren gulvvarme. Lokal fordeling og energimåler på teknisk rom i kjeller.

Vurderingen er utelukkende basert på visuell kontroll, alder, opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Haakon Odd Christiansens veg 1 A , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det anbefales å få anlegget kontrollert av autorisert fagperson for å vurdere tilstand, servicebehov og eventuelle nødvendige utbedringer. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre skader som følge av anleggets alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i bod under trapp i kjeller.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

- Det foreligger samsvarserklæring fr byggeåret (dokumentasjon ligger i sikringsskapet).
- Det foreligger dokumentasjon på montering av belysning på bad i 2017.
- Det foreligger dokumentasjon på EL-kontroll utført i 2026 og retting av avvik. (avvik er rettet 18/05-26)

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet vurderes som ukjent innenfor rammene av befaringen. Det gjennomføres 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 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens fuktsikring og drenering er fra byggeåret.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, bør overflater innvendig jevnlig inspiseres, utvendig terrengforhold anordnes og at nedløp/renner holdes åpne for å i størst mulig grad holde utvendig fuktpåkjenning så lav som mulig.

Siden dreneringer, fuktsikringer og rør ligger i bakken og dermed er en skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, samt normal

aldring av materialer. På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av drensledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik eller feil.

Tilstandsgrad settes ut i fra alder, observasjoner gjort i rom under terrenget, samt ved kontroll av utvendige overflater.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i støpt betong som utvendig er fritt eksponert over jordbåndet. Innsiden av grunnmuren er i hovedsak utforet og kledd med plater. Fundamenter er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige/kontrollere. Det er ingen tegn til svikt i fundamenteringen på åpne og kontrollerbare flater.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, der denne er synlig. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den (da spesielt på kortvegg/gavlvegg). I kombinasjon med noe eldre drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra bygningen.
Manglende fall kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner, noe som øker risikoen for fuktskader i rom under terreng. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for da å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og offentlig nett er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstypen og materialet vurderes som ukjent innen rammene for befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

Siden førte rør ligger i bakken og dermed er skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, anleggsarbeider i området samt normal aldring av materialer.

På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av avløpsledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik, kapasitetstap eller feil.

Tilstandsgrad setter ut i fra alder og ved innvendig kapasistetskontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Haakon Odd Christiansens veg 1 A , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

- Dagslysflaten i kjellerstuen tilfredsstiller ikke dagens krav på minimum 10% av gulvarealet. I tillegg mangler det fastmontert anretning under rømningsvinduet.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

- Det anbefales å utføre radonmåling for å avdekke om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier, selv om det ikke var krav til radonsikring ved byggeåret. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko. Til orientering er geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.

- Dagslysforholdene i kjellerstuen bør forbedres for å oppfylle dagens krav, og det bør monteres fast anretning under rømningsvinduet for å sikre forsvarlig rømning. Fra anretning til underkant vindu må avstanden være maksimalt 100cm. Manglende tiltak kan medføre redusert personsikkerhet ved brann eller annen evakuering.

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

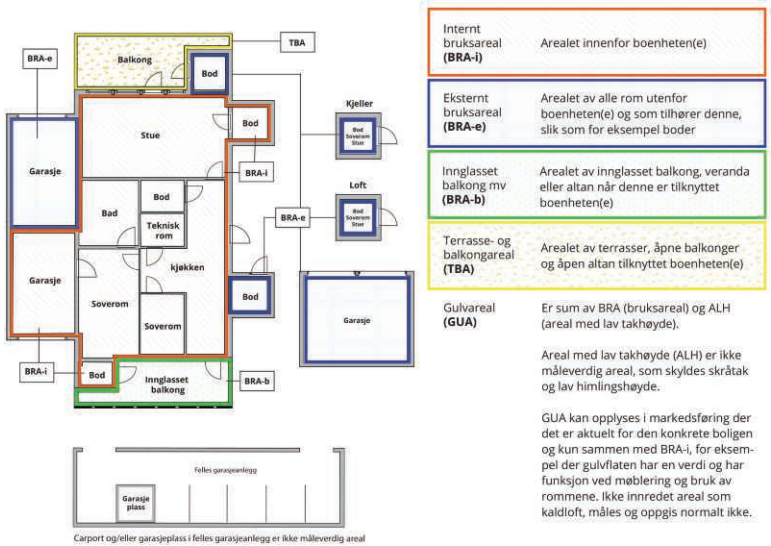
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	54	6		60	35
2. Etasje	55			55	6
Kjelleretasje	53			53	
SUM	**162**	**6**			**41**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken	Sportsbod, bod	
2. Etasje	Bad, gang, 4 soverom		
Kjelleretasje	Kjellerstue, teknisk rom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

Kjelleretasje:
- Opprinnelig inntegnet toalettrom, bod og vaskerom er ikke etablert og rommet fremstår i dag som teknisk rom.
- Utforming på grunnmur i kjellerstuen, dagens kontorkrok er ikke inntegnet på byggemeldte tegninger.

2. etasje:
- Opprinnelig "åpent ned" areal er i dag soverom 3.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til selgers egenerklæring for videre beskrivelser av utført arbeid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Jon Reitan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	48	140		0	252.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haakon Odd Christiansens veg 1 A

Hjemmelshaver
Følling Ingrid Sørdal, Reitan Jon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.05.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.05.2026	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.08.2009	Ferdigattest i kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Haakon Odd Christiansens veg 1 A , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	03.06.2026	

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.

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

Ingrid Sørdal Følling

Jon Reitan

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Haakon Odd Christiansens Veg 1A
7048 Trondheim

5001-48/140/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Bravida Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging gulv 60x60 fliser, rørlegger installalerte nytt dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning. I 2023 ble baderomsinnredning og blandebatterier byttet ut av skjønnsmessige årsaker.

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?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det var en mus i huset i 2021, hvor da Polygon ble kontaktet og la musebånd rundt huset.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Polygon

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp en musefelle og lagt musebånd

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. 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.

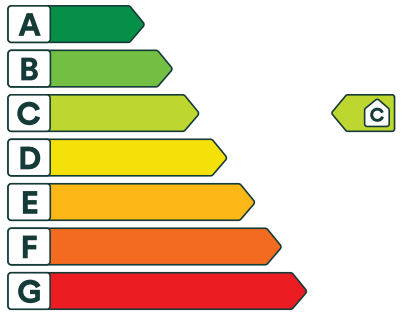
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

enova

Energiattest

Adresse	
Haakon Odd Christiansens veg 1A, 7048 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294776**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21045217**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **140**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2004**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **102,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **104,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 725 kWh**



Haakon Odd Christiansens veg 1A, 7048 TRONDHEIM

Detaljering

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



Haakon Odd Christiansens veg 1A, 7048 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

VEDTEKTER FOR AASHEIM / HØISET VELFORENING

Org. nr: 988 375 675

Først vedtatt på stiftelsesmøte 10. mars 2005
Revidert på årsmøtet 18. mars 2009

Sist endret 01.juni 2016

1. Formål

Velforeningens overordnede formål er å ivareta nåværende og fremtidige eiere av eiendommer på velforeningens område, jf. pkt. 2, vedlegg 1, i forhold som angår deres felles interesser som eiere.

Velforeningen er eier eiendommene vist som fellesareal på vedlegg 1, og er ansvarlig for drift og vedlikehold av disse eiendommene.

Velforeningen eier og er ansvarlig for drift og vedlikehold av felles vann og avløpsledninger på foreningens område, jf. vedlegg 1.

2. Velforeningens fysiske ansvarsområde

Velforeningens fysiske område er nærmere definert i vedlegg 1, til disse vedtekter.

3. Medlemskap

Nåværende og fremtidige eiere av tomter/eneboliger/seksjoner/borettsandeler innenfor velforeningens område er forpliktet til å være medlem av velforeningen.

Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om tvungen medlemskap i velforeningen.

Medlemmene er forpliktet til å følge foreningens vedtekter. Medlemmene er videre forpliktet å følge vedtak fattet i foreningens styrende organer.

4. Kontingent

Hvert medlem skal betale en medlemskontingent fastsatt av årsmøtet. Kontingenten skal innbetales innen den frist årsmøtet fastsetter. Kontingenten kan benyttes i tråd med foreningens formål.

Medlemskontingenten skal dekke drift og vedlikehold innenfor velforeningens ansvarsområde. Dersom den fastsatte kontingenten viser seg å ikke være tilstrekkelig, kan styret vedta tilleggskontingent til dekking eller avverging av underskudd. Kontingenten fordeles likt pr. husstand innenfor velforeningens område med mindre annet følger av disse vedtekter.

Ved etablering av barnehage i området skal denne svare for en andel tilsvarende 10 husstander.

5. Kostnader som skal fordeles

Kostnader påløpt i forbindelse med drift og vedlikehold av arealer påheftet bruksrett i form av parkeringsrettigheter eller lignende, skal dekkes av innehaveren av bruksretten.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold pumpestasjon skal dekkes av de felt som er tilknyttet denne.

6. Styret

Velforeningen skal ha et styre med fra tre til seks medlemmer, hver med personlig varamedlem. Styret skal bestå av en leder samt fra to til fem styremedlemmer. Styremedlemmene velges blant personer som fortrinnsvis sitter i styrene for de forskjellige sameiene / andre organisasjonsformene. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt og for ett år av gangen. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Styrevervet er personlig.

Styret er vedtaksdyktig dersom minst tre medlemmer er til stede.

Dersom et styremedlem selger sin bolig, eller har en annen grunn for fritak, kan medlemmet tre ut av styret ut av styret i valgperioden. I slike tilfeller trer personlig varamedlem inn i styret. Dersom frafall fører til at styret ikke lenger er vedtaksdyktig skal det holdes suppleringsvalg.

Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin bolig, eller får annen gyldig grunn for fritak. Den nye lederen vil fungere frem til førstkommende ordinære årsmøte.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes.

Styret sørger for løpende forvaltning av velforeningens anliggender i samsvar med foreningens vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret ansetter forretningsfører til innkreving av kontingent, føring av regnskap, utarbeidelse av årsbudsjett samt betaling av løpende utgifter til vedlikehold eller lignende. Styret kan videre ansette/leie inn vaktmestertjeneste til vedlikehold av fellesarealer.

Årsbudsjett sendes til høring til alle deltakende sameier og enheter i velforeningen, og vedtas innen utgangen av oktober.

7. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. På årsmøtet møter en representant fra hvert felt på sameiets eiendom.

Før innkalling til årsmøte sendes, skal **styret fastsette en frist for når forslag til vedtak på årsmøtet må være sendt styret.**

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med 8-20 dagers varsel. Innkallingen sendes styret i de boligselskaper/sameier/boligsammenslutninger som befinner seg på hvert felt, jf. vedlegg 1. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. Årsmøtet kan ikke fatte **vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.**

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- **Regnskap for foregående kalenderår**
- **Innkomne saker**
- **Planer for kommende år og informasjon om budsjett, herunder fastsetting av kontingent.**
- **Valg**

Regnskap og eventuell revisjonsberetning, samt budsjett for kommende år, skal sendes ut til alle boligselskaper/sameier/boligsammenslutninger som befinner seg på hvert felt, jf **vedlegg 1, sammen med innkallingen. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.**

Stemmer avgis slik at den enkelte representant avgir stemmer tilsvarende det antall boliger som befinner seg i representantens felt. Felt for barnehage har 10 stemmer.

Vedtak fattes med simpelt flertall blant de avgitte stemmene. Ved større investeringer eller endringer av fellesarealers bruksområde kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer på velforeningens årsmøte.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det påkrevd, eller når en eller flere representanter som alene eller til sammen representerer minst 20 % av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det. Innkalling og gjennomføring følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte.

8. Revisor / forretningsfører

Forretningsførers arbeidsoppgaver fastsettes av styret.

9. Oppløsning, Sammenslutning, Deling

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall.

Det skal velges et awiklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om internt valg foretas.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøte skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

10. Diverse bestemmelser

Ved salg av eiendommer på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11. Vedlegg

1. Oversikt over velforeningens område og felt

VEDTEKTER
FOR SAMEIET KIRSEBÆRSKOGEN

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16.06.2017 nummer 65

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Kirsebærskogen.

Sameiet omfatter eiendommen(e) Gnr. 48 bnr. 150, snr. 1-127 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Haakon Odd Christiansens vei 3,7,9,11,13 og 15, 7048 Trondheim

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring datert 16. mars 2005 søkt oppdelt i 127 seksjoner. Seksjonene 1-108 er seksjonert til boligformål og seksjon *109*-127 er seksjonert til næringsformål (garasjeplass).

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen. For næringsseksjonene er sameiebrøken satt til 1/5395.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtekten regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomter og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer. Eier av hver seksjon har eksklusiv rett til sin seksjon.

Ledningsnettet for vann og avløp er privat og er sameiets eiendom.

§ 2 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Dog kan næringsseksjon nummer 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 og 119 kun avhendes sammen med henholdsvis gnr. 48, bnr. 140 t.o.m. 149. Næringsseksjon nummer 109, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 og 127 kan kun eies av og avhendes til seksjonseiere i Sameiet Kirsebærskogen.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet.

§ 3 ENDRING AV SAMEIET.

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4 RÅDERETT / RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenhetene. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Næringsseksjonene kan ikke uten styrets samtykke benyttes til annet enn parkering.

Rekkehusene med gnr. 48, bnr. 140 til og med 149 har som eiere av næringsseksjoner (garasjeplasser) i sameiet rett til bruk av sameiets fellesarealer og er pliktige til å dekke sin andel av de utgifter som påløper til drift av fellesarealene, jfr. vedtektenes pkt. 22. Rekkehusene har tinglyste servitutter på sameiets eiendom.

Næringsseksjonen (garasjeplassene) er ikke tinglyst, men eierskapet er registrert hos forretningsfører. Det samme gjelder også for eiere av boligseksjoner som har kjøpt næringsseksjon etter at sameiet var kommet i drift. Følgende tre rekkehus har kjøpt ekstra næringsseksjon: gnr. 48, bnr. 142, 144 og 147. Følgende boligseksjoner eier en næringsseksjon: 10, 21, 23, 28, 47, 52 og 54. Videresalg av garasjeplass til eiere utenfor sameiet er ikke tillatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i seksjonene, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Innendørs fellesareal som ikke er nødvendig eller tilrettelagt for bruk tilknyttet parkeringsanlegget er eksklusivt areal for boligseksjonene. Fellesareal som ligger i den enkelte bygning, og som ikke er nødvendig/tilrettelagt for bruk av seksjonseiere i andre bygninger, skal være eksklusiv for seksjonseierne i den gjeldende bygning.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

ÅRSMØTE

§ 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg på
  a) styreleder
  b) fire styremedlemmer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a), gjelder for ett år av gangen, mens valg under b) gjelder for to år.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 7 STEMMERETTSREGLER

Hver enkelt seksjon har én stemme.

Næringsseksjoner bør ikke delta i behandling eller avgi stemme i saker som ikke knytter seg til valg av styre, garasjekjeller eller utendørs fellesareal. Se for øvrig § 22, femte avsnitt.

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekking.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltak fører med seg et samlet

økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

§ 9 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Alle årsmøter skal:
- velge møteleder
- godkjenne innkalling til møtet
- godkjenne dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to seksjonseiere til å signere protokollen

STYRET

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre med fem medlemmer. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hvert bygg. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer som er seksjonseiere av boligseksjoner kan være styremedlemmer.

Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

Aasheim og Høiset velforening - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Felleskostnader driftsdel		513 551	513 551	513 555
Andre driftsinntekter	1	31 998	31 998	32 000
Sum driftsinntekter		**545 549**	**545 549**	**545 555**
Driftskostnader				
Personalkostnader	2	-3 525	-3 841	-3 840
Styrehonorar		-30 000	-32 240	-30 000
Forretningsførerhonorar		-36 472	-35 170	-36 472
Honorar administrative tjenester		0	-43	0
Vaktmestertjenester		-246 545	-247 305	-274 600
Løpende vedlikehold	3	0	-9 681	-30 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-30 000
Energi, felles		-4 030	-6 648	-8 500
Andre driftsutgifter	4	-1 884	-600	-3 000
Sum driftskostnader		**-322 456**	**-335 529**	**-416 412**
DRIFTSRESULTAT		**223 093**	**210 020**	**129 143**
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter		28 690	19 168	7 000
Netto finansposter		**28 690**	**19 168**	**7 000**
Resultat før skattekostnad		**251 783**	**229 188**	**136 143**
Ordinært resultat etter skatt		251 783	229 188	136 143
ÅRSRESULTAT	**5, 8**	**251 783**	**229 188**	**136 143**
Disponering av totalresultat:		251 783	229 188	136 143
Overført til annen egenkapital		251 783	229 188	0

Aasheim og Høiset velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Opptjente renter	6	28 690	19 168
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	758 886	517 117
Sum omløpsmidler		**787 576**	**536 285**
SUM EIENDELER		**787 576**	**536 285**

Innkalling til ordinært generalforsamling i Aasheim og Høiset velforening

Tid: Torsdag 12.06.2025 - kl.18:30
Sted: Granåslia Barnehage

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår at årsmøtet forholder seg til de 30 000,- som er budsjettert for året.

4. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bjerkli, Isa
Løvseth, Jørgen Tilseth
Rypdal, Kåre
Lein, Kjell Olav

4.2 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg
Lein, Kjell Olav

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Hammer, Siri Linnea Hjulstad
Rolseth, Erlend
Taftø, Åshild Marita

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. På årsmøtet møter en representant fra hvert felt på sameiets eiendom. Før innkalling til årsmøte sendes, skal styret fastsette en frist for når forslag til vedtak på årsmøtet må være sendt styret. Årsmøte innkalles skriftlig av styret med 8-20 dagers varsel. Innkallingen sendes styret i de boligselskaper/sameier/boligsammenslutninger som befinner seg på hvert felt, jf. vedlegg 1. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

04.06.2025
Aasheim og Høiset velforening
styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aasheim og Høiset velforening torsdag 12.06.2025 kl. 18:30 - Granåslia Barnehage.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Olav Lein

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Olav Lein

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Roger Dønnem, Jørgen Tilseth Løvseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 341

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede:341

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår at årsmøtet forholder seg til de 30 000,- som er budsjettert for året.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 30.000

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bjerkli, Isa
Løvseth, Jørgen Tilseth
Rypdal, Kåre
Lein, Kjell Olav

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Berre, Jomar
Løvseth, Jørgen Tilseth
Rypdal, Kåre

Tor Ivar Eikaas var ikke på valg, men Lars Svinndal tar over som Blomsterenga sitt medlem for 1 år

4.2 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg
Lein, Kjell Olav

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år ble:

Kjell Olav Lein

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Hammer, Siri Linnea Hjulstad
Rolseth, Erlend
Taftø, Åshild Marita

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2657/09

Sweco Norge AS
Postboks 744 Sentrum

N-7407 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	03/15787 oppgis ved alle henvendelser	Klas Storler	12.08.2009

Aasheim felt B3 - Hus 7, ferdigattest for boligbygg

Byggested:	**Aasheim, felt B3 - hus 7** Gnr.: **48** Bnr.: **3**
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	**Sweco Norge AS**
Tiltakshaver:	**Heimdal Utbyggingsselskap AS**
Tiltaksart:	**Nybygg**
Bygningstype:	**Boligbygning**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 27.07.2009.
Anmodningen er komplettert 03.08. og 11.08.2009.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

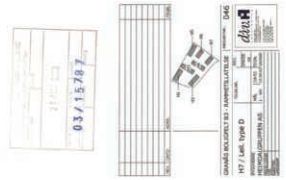
VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1186/03, FR IP 1233/03 og FBR IP 2707/03.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/





Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 140	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 1A 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

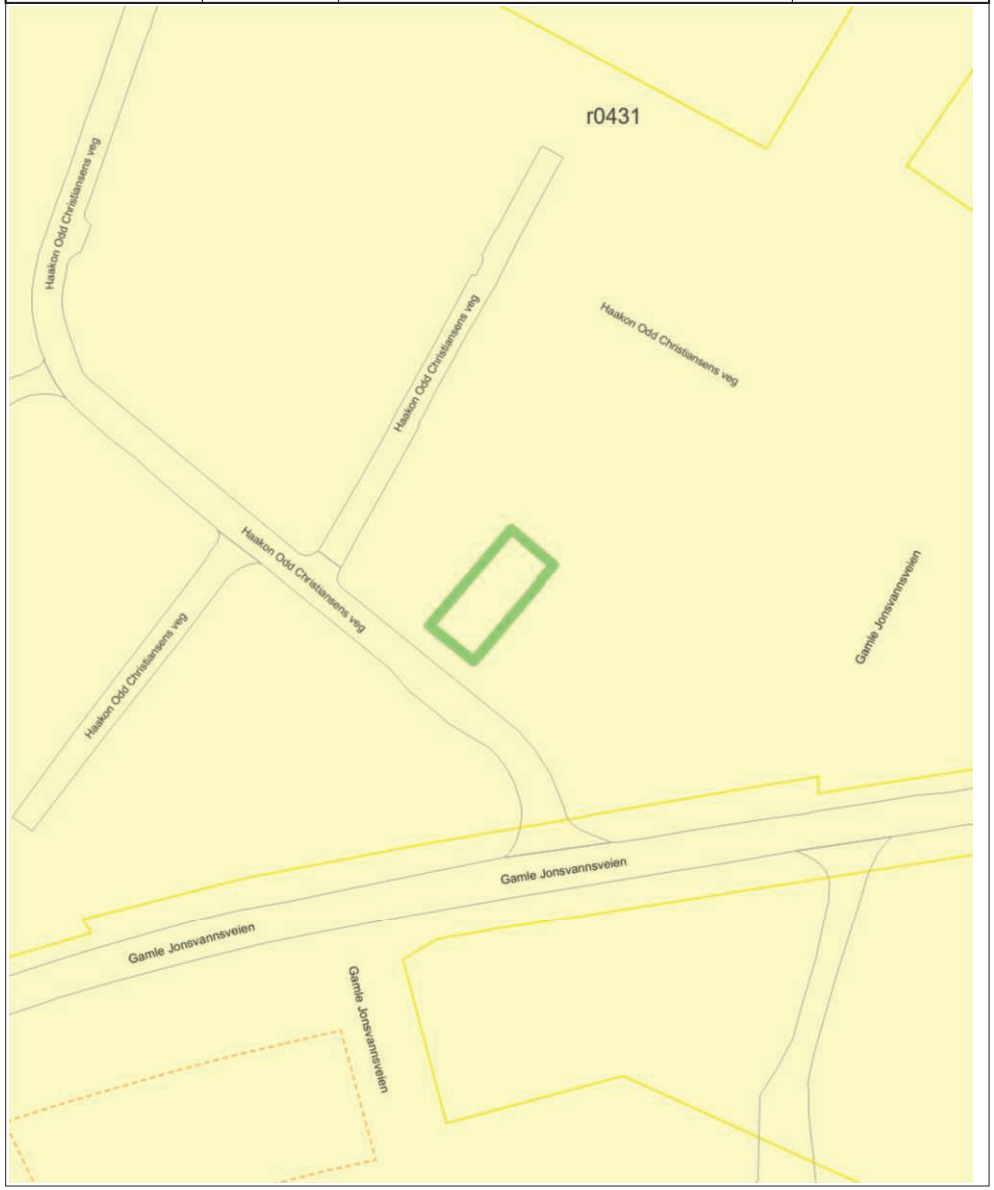
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Næringsbebyggelse
- Framtidig idrettsanlegg
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Område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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 140	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 1A 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

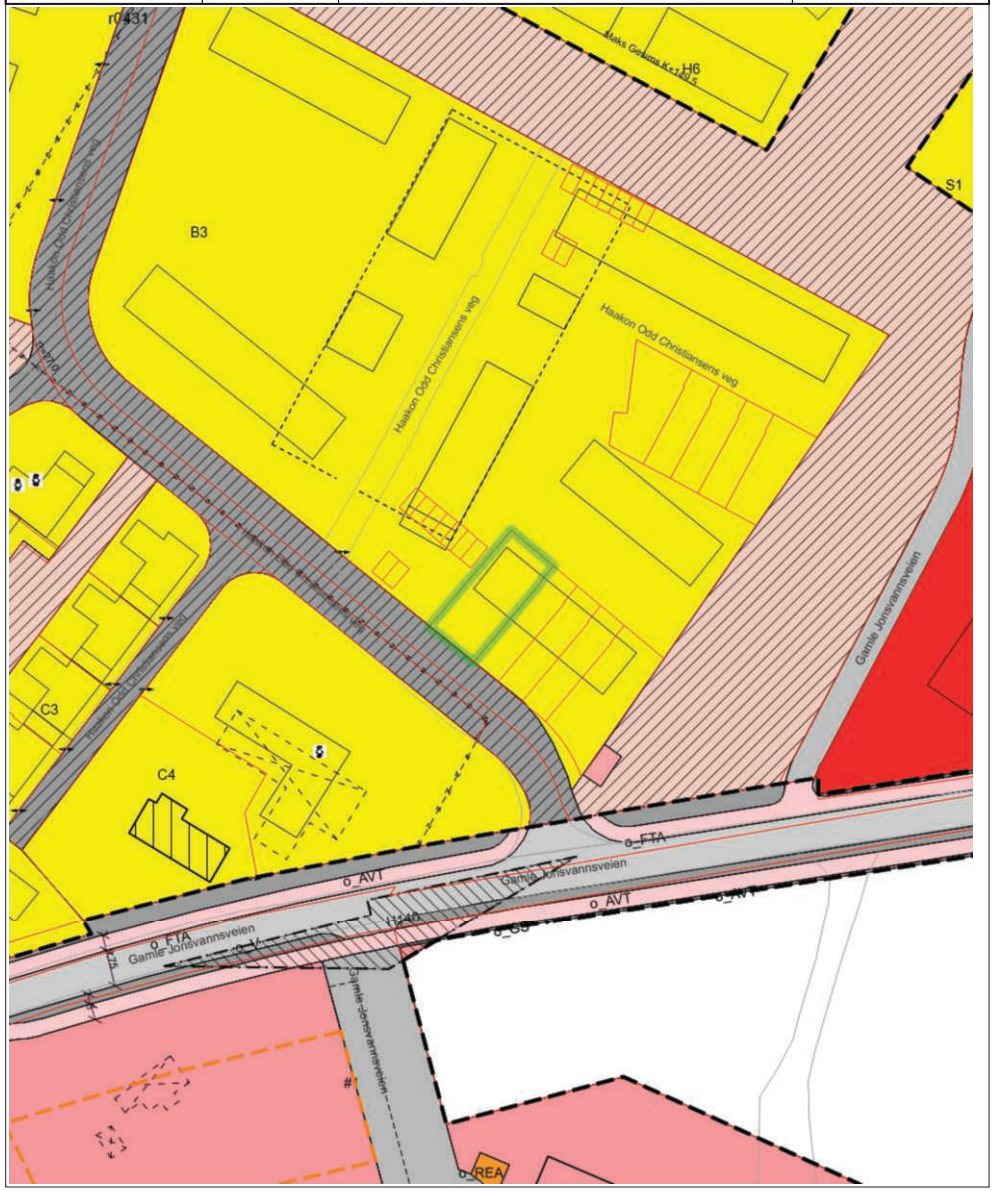
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 140	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 1A 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Forretning
- Offentlig bebyggelse
- Gate m/fortau
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Parkeringshus/-anlegg

R 431

Arkivsak: 97.14463

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANÅS, HØISET OG AASHEIM

Planen er datert	: 10.04.2002
Dato for siste revisjon av plankartet	: 10.07.2002
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 10.07.2002
Dato for Bystyrets vedtak	: 31.10.2002
Dato for revidert plankart ihht bystyrets vedtak	: 04.09.2002
Dato for reviderte bestemmelser i hht bystyrets vedtak	: 31.10.2002

§ 1 AVGRENSNING AV REGULERINGSPLANEN

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000 merket div.A arkitekter as, Bjørbekk og Lindheim AS og siv.ark. Rolf Johansson, senest datert 04.09.2002.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til
- Boliger med tilhørende anlegg
- Fellsområder for uteopphold og trafikkanlegg/parkering
- Offentlig friområde, turdrag
- Offentlige bygninger, barnehage
- Offentlig trafikkområde, gang-sykkelveg
- Spesialområde bevaring og spesialområde fareområde

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det akuelle feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning. For feltene B1-6 skal utomhusplanen utarbeides i samsvar med vedlagt illustrasjonsplan og i tillegg inneholde et helhetlig program for utforming av gjerder, skilt, postkasser og utebelysning samt skjøtselsplan for vegetasjon.

3.1-2 Samtidig ferdigsstillelse av uteareal
Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse for tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

3.1-3 Parkeringsdekning
For felt merket C på plankartet skal parkering skje i garasjer og på parkeringsplasser som vist på plankartet. For felt merket B på plankartet skal det anlegges minimum 1,1 parkeringsplass per bolig.

3.1-4 Parkeringsplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende feltet som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal BRA for andre utbyggingsformål, samt antall parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg, herunder parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

3.1-5 Samtidig ferdigsstillelse av parkeringsanlegg
Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan før brukstillatelse gis.

3.1-6 Avløpsplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en godkjent avløpsplan for hele planområdet.

3.1-7 Avfallsboder
Avfallsboder er angitt med A på plankartet og skal intergreres i bebyggelse eller anlegges som egne boder.

3.1-8 Vegetasjon
Trær som er avmerket på plankartet skal bevares.

3.2 Boligområder

3.2-1 Arealbruk
Området skal brukes til boliger. I felt B4 kan det innpasses boligrettet servicevirksomhet i inntil 20% av tillatt utbyggingsareal, men det tillates ikke etablert butikker større enn 150 m2 BRA. I felt C4 kan det innpasses kontorvirksomhet i inntil 40 % av tillatt utbyggingsareal. Bygningsrådet kan forby bruk som etter deres skjønn kan virke sjenerende for beboerne.

3.2-2 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

3.2-3 Ungdomsboliger
Minimum 15 % av boligene i felt merket C1 på plankartet og 15 % i felt merket B på plankartet skal tilrettelegges som ungdomsboliger.

3.2-4 Hustyper, etasjetall og utforming for ny bebyggelse
Felt B 1,2,3,5 og 6 skal utbygges med rekkehus/lavblokker med flatt tak, inntil 50% av tillatt BYA kan bebygges i inntil 3 etasjer og med maksimal gesimshøyde 11 meter over dagens terreng, øvrige 50% av tillatt BYA i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 8 meter over dagens terreng, men maksimal gesims/mønehøyde i felt B1,2, 3 og 4 skal ikke overstige kote 151. Det kan i tillegg til den angitte gesimshøyden tillates oppsatt åpent rekkeverk for takterrasse.

Felt C1 skal bygges ut med terrassehus med flate tak med maksimalt 3 etasjer i framkant, 2 etasjer i bakkant og innenfor de gesimshøyder som er angitt på plankartet.
Felt C2 skal bygges ut med småhus med saltak i inntil 2 etasjer.
Felt C3 skal bygges ut med småhus med tilnærmet flate saltak i inntil 1 etasje.

Felt B4 *og* C4 skal bygges ut med 2 etasjers bebyggelse med saltak som gis en gårdstunkarakter.

3.2-5 Høyder eksisterende boligbebyggelse
Eksisterende boligeiendommer, gnr/bnr 49/22, 49/33, 49/150, 49/150 og 49/14 skal ha maksimalt 2 etasjers bebyggelse.

3.3 Offentlig bebyggelse, barnehage
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet.Tillatt utnyttelsesgrad er TU 40%. Maksimal byggehøyde er 2 etasjer. Atkomst skal anlegges som vist med pil på plankartet. Parkering for ansatte skal etableres på egen grunn.

3.4 Trafikkområder
Arealet skal nyttes til gang-sykkelveg som vist på plankartet.

Gang-sykkelvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet.

3.5 Friområder
I friområdet skal det etableres turveg i inntil 3 meters bredde og etableres vegetasjon i samsvar med §4.1.

Friområdet og turvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet. Det tillates ikke bebyggelse i friområdet.

Bredden på friområdet mellom gammel og ny bebyggelse, blir som vist i forslagsstillers plankart datert 04.09.2002.

§ 4 FAREOMRÅDER

4.1 Høyspentlinje i turdrag
Det skal ikke etableres vegetasjon som kan vokse høyere enn 3 meter fra høyspentlinjen. Beplantning i fareområdet skal velges ut fra dette kravet og beskrives i opparbeidelsesplanen for friområdet.

4.2 Nettstasjon
Det kan plasseres nettstasjon som vist med N på plankartet.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

5.1 Arealbruk
Bygningene skal brukes til formål som beskrevet i §3.2-1

5.2 Utforming av bevaringsverdig bebyggelse
Bygningene tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

5.3 Samråd om bevaringsverdig bebyggelse
Alle søknads-eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Opparbeidelsesplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en opparbeidelsesplan for det fellesarealet som tilhører det aktuelle utbyggingsfeltetfeltet. Planen i målestokk 1:500 skal være høydesatt vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning. For areal som tilhører feltene B1-6 skal planen i tillegg inneholde et helhetlig program for utforming av gjerder, skilt, postkasser og utebelysning samt skjøtselsplan for vegetasjon.

6.2 Samtidig ferdigstillelse av fellesareal
Opparbeidelsesplanen skal være godkjent før rammetillatelse for tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for tiltak i det aktuelle feltet gis.

6.3 Felles avkjørsel
Felles avkjørsel skal opparbeides med kjøreveg, parkering og fortau som vist på plankartet og være felles for de boligfeltene som grenser opp til vegen. Felles avkjørsel merket F1 på plankartet skal i tillegg være felles for barnehagen og eiendommen Granåsvegen 65, gnr.48 bnr. 27.

6.2 Annet fellesareal
Areal som er vist som annet fellesareal på plankartet skal opparbeides som felles uteoppholdsareal, stiforbindelser og lekeplasser som vist på vedlagte illustrasjonsplan.

Areal som er merket FA1 på plankartet skal være felles for boligfelt C1. Areal som er merket FA2 på plankartet skal være felles for boligfelt C2 og C3. Areal som er merket FA3 på plankartet skal være felles for boligfelt B5 og B6.

Det øvrige fellesarealet skal være felles for felt C1,2,3 og 4 og B1,2,3,4,5,6.

§7 ANDRE BESTEMMELSER

7.1 Vilkår for gjennomføring

7.1-1 Trafikksikker skoleveg til Brundalen skole
Før det kan gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet skal det være etablert trafikksikker skoleveg fra ny bebyggelse til Brundalen skole.

7.1-2 Samtidig etablering av ny Jonsvannsveg
Før det kan gis brukstillatelse for inntil 60% av tillatt utbygging BRA i henholdsvis felt C1-4 og felt B1-5, skal manglende lenke av ny Jonsvannsveg mellom Bergheim og avkjøring til universitetet på Dragvoll være åpnet for kjøretrafikk med standard tilsvarende parsellen sørafor. Vegen skal være ferdigstilt i henhold til vedtatt reguleringsplan på strekningen fra Steinan til avkjøringen til universitetet samtidig med at utbyggingen i planområdet ferdigstilles.

7.1-3 Vegtrafikkstøy
Støynivå innendørs og utendørs skal ikke overskride de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
Detaljerte støyberegninger samt plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93. Alle støybeskyttelsestiltak skal være etablert før brukstillatelse gis.

7.1-4 Anleggstrafikk

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal det foreligge en godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. I planen skal det vises hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter, særlig hensyn til sikker skoleveg er ivaretatt og eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

7.1-5 Forurensing i grunnen

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal eventuell forurensing i grunnen værefjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensingsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted.



TINGLYST
08 OKT. 2004
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 2132

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr 48 bnr, bnr 140 t.o.m. 149
gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger over våre eiendommer, samt plikt til å delta i nødvendig vedlikehold av disse.

Undertegnede eiere av gnr 48 bnr. 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, og 149.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Dato: 29.09.04
Granås Utbyggingsselskap

Doknr: 21321 Tinglyst: 08.10.2004 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Samt OK

TINGLYST
01 MARS 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 4189

I henhold til Trondheim kommune, plan- og bygningsenhetens vedtak DR 3343/04 gis følgende:

ERKLÆRING OM REALSERVITUTT

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Eiere av gnr. 48, bnr. 140 til og med 149 gis hver rett til bruk av ~~én parkeringsplass i eksisterende parkeringskjeller, samt rett til bruk av~~ fellesarealer, på eiendommen gnr. 48. bnr. 150, mot å dekke andelsmessige kostnader ved drift og vedlikehold av ~~både parkeringskjeller og~~ fellesareal.

Strøket 22/2-05

Retten til ~~parkering og rett til~~ bruk av fellesareal kan ikke overdras uavhengig av eiendommene rettighetene er knyttet til.

Eier av gnr. 48, bnr. 150

Granås Utbyggingsselskap KS

Steinar Munkhaugen Leif Bjerkan

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Doknr: 4189 Tinglyst: 01.03.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250333 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Haakon Odd Christiansens veg 1 A, 7048 Trondheim.
Gnr. 48, Bnr. 140, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 33250333
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.06.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no