

Velkommen til

Konvallvegen 6, 7050 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Konvallvegen 6
7050 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 490 000,-
Omkostninger	kr	188 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 678 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	7 678 340,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1956
BRA/BRA-i	169 / 146 m²
Soverom	3

Energimerke F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Konvallvegen 6, 7050 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 66, Bnr. 572, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 490 000,-
Omkostninger	kr	188 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 678 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	7 678 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 691 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 187 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 188 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
2 982,- i april 2025.
Kommunale avgifter betales månedlig.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Velforeningskontigent: kr 5 000,- pr. år.
Kontigenten besluttes på hvert årsmøte, og dekker felleskostnader som brøyting, grusing, maling, etc.

Utdrag fra årsmøteprotokoll;
"Møtet beslutter 40 000 NOK totalt, dvs. 5000 NOK per husstand. Det tas forbehold om at utgift kan øke, f.eks. ved beising av rødhuset."

Areal
BRA - i: 146 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 169 m²
TBA: 22 m²
GUA: 179.00 m²
ALH: 10.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller: 41 kvm
1. etasje: 70 kvm
2. etasje: 44 kvm
Loft: 14 kvm

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Boligen disponerer parkering i ny garasje hvor det er klargjort for elbillader samt. portåpner og port fra Hørmann.

Garasjen står på tomten til huseierforening.

Tomt
Tomtestørrelse er 218 m² på eiet tomt.

Byggeår
1956 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:

Kjeller: Gang, kjellerstue, bad og vaskerom Etasje 1: Entrè, stue, og kjøkken.
Etasje 2: Gang, bad og tre soverom
Loft: Lager

Eksternt bruksareal:

Etasje 1: Garasje

Standard
Kjeller

Gang: Flis på gulv. Malt mur og malte plater på vegger. Malt plate i tak. Gulvvarme som varmekilde.

Kjellerstue: Flis på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i tak. Gulvvarme som varmekilde.

Bad: Flis på gulv og flis og malt plate på vegger. Malte plater i tak. Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med heldekkende servant, toalett og dusjvegg i glass. Balansert ventilasjon. Gulvvarme som varmekilde

Vaskerom: Flis på gulv. Malte plater på vegger. Malte plater i tak. Vaskerommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon. Gulvvarme som varmekilde

1. etasje

Entrè: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt plate i tak.
Stue: Laminat på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i tak. Vedovn som varmekilde

Kjøkken: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. Malt plate i tak. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Av utstyr finnes det kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjontopp.

2. etasje

Gang: Laminat på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i tak.

Bad: Flis på gulv. Flis og malt plate på vegger. Malte plater i tak. Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjvegg i glass. Balansert ventilasjon. Gulvvarme som varmekilde.

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i tak.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i tak.

Soverom 3: Laminat på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i tak.

Loft

Lager: Teppe på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i tak

Beliggenhet
Blomsterbyen er et stille, rolig og etterspurt boområde med kort gangavstand til sentrum og flere studiesteder.
Boligen har en ypperlig beliggenhet med tanke på solforhold og utsikt.

I Konvallvegen er det lite gjennomkjøring slik at dette også en skjermet beliggenhet med tanke på støy og trafikk.
Meget familievennlige omgivelser med nærhet til idrettsanlegg i Nissekollen, flere treningssenter samt gangavstand til barnehager og skoler. Barna sogner her til Blussuvold ungdomskole og Eberg barneskole. Kort vei til dagligvarebutikk med apotek.

I Nardoområdet er det flere butikksentre og restauranter.
Det er rask og kort vei inn og ut fra omkjøringsveien, slik at man kommer seg sør- og nordover uten å måtte gjennom bytrafikken.
Hyppige bussavganger fra bussholdeplass ca. 150 meter fra boligen, til Trondheim sentrum. Flybuss kan man ta fra Lerkendal, hvor det også er holdeplass for tog.
Gangavstand til NTNU Gløshaugen, SINTEF, Lerkendal, HHIT, sentrum og St. Olavs Hospital.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

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

Byggemåte
Rekkehusbolig oppført i 2 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betong. Hovedkonstruksjon er oppført i treverk, utvendig kledd med stående panel. Innvendige vegger i trekonstruksjon. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Taktekking av betongtakstein. Etasjeskillere er trebjelkelag og vinduer med 3-lags isolerglass. Byggemåte iht. takstmann.

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

Velforening
Kontigenten besluttes på hvert årsmøte, og dekker felleskostnader som brøyting, grusing, maling, etc.

Utdrag fra årsmøteprotokoll;
"Møtet beslutter 40 000 NOK totalt, dvs. 5000 NOK per husstand. Det tas forbehold om at utgift kan øke, f.eks. ved beising av rødhuset."

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 tillatelse til å ta i bruk boligen fra 13.09.1959. Det foreligger også byggegodkjente tegninger fra 15.09.1954. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger godkjent bruksendring av bod datert 01.07.2024. Det foreligger tillatelse datert 21.3.2025 for fasadeendring flytting av interntrapp – inngrep i bærekonstruksjon og 1 godkjent dispensasjon. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for disse to søknadene. Kjøper overtar ansvar/risiko vedrørende manglene på dette.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Energimerking
F - ORANSJE

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

Adgang til utleie
Det er kun én bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Bebyggelse og anlegg - Framtidig
Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0090 Nardo nordre, gnr. 66/1 (29.7.1953)
Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20240019 Bregnevegen 57, 59, 61, 63, 65 og 67

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

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

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen

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
Fredrik Fagerli og AAFAG EIENDOM AS

Heftelser og servitutter
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
Huseierlagets økonomi per 2024:
Inntekter: 33.438,-
Kostnader: 56.683,-
Resultat: -23.245,-

Det negative resultatet var i følge huseierlaget forventet med utgifter hovedsakelig til beis og grus.

Meglers kommentar til areal:

Arealet til garasjen er medregnet i BRA.

Originale byggetegninger er datert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer er registrert:
Kjeller:
- opprinnelig vedbod er i dag vaskerom
- opprinnelig bod er i dag stue og bad
- på søknaden om bruksendring for kjeller er det tegnet et soverom, men dette soverommet er ikke opprettet.
- Det er søkt og godkjent bruksendring for kjelleren, men det foreligger ingen ferdigattest for endringen.

1. etasje:
- vegg mellom stue og kjøkken samt vegg mellom stue og entré er fjernet
- terrasse er utvidet

2. etasje:
- opprinnelig separat bad og wc er slått sammen til ett bad
- det er anlagt trapp opp til loftet på soverom 2

Loft:
- det foreligger ikke originale tegninger av loftet, men det er i dag innredet som lager.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-3 900,- (inkl. mva).
Rabatt relasjon kr-15 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-05-2025 av Stig Bertil Sivertsvik i ByggTakst Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
. Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
- Det foreligger tillatelse/godkjenning av endringer utvendig og innvendig. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket per dags dato.

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:
- Boligen er renovert innvendig det siste året.

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 ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport datert 27.05.2025
- egenerklæring datert 24.05.2025
- energiattest
- kommunale avgifter
- kommunalinfo
- basiskart
- planoversikt
- reguleringsplaner
- kommuneplanens arealdel
- kulturminnekart
- byggegodkjente tegninger
- brukstillatelse
- godkjent bruksendring av bod
- vedtekter
- regnskap
- årsmøte 2025
- innholdsliste

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

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

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

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Byåsen
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




















LAURUS


LE RÊVE DÉCOR




LES
FLEUR






















Scandic


















1
2
3
4
5
6
7
8
9
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14


LOFT IKKE TILKOBLET
3 4
5 6
FALLRØ
ELEKTRO AS
Autorisert elektroentreprenør
Industriveien 37 - 7080 Heimdal
Tlf.: 72 84 66 70
www.fallroelektro.no
Alt i elektriske installasjoner
F2 F3 F4 F5 F6 F7 F8 F9
F10 F11 F12 F13 F14 F15 F16 F17
A1 HOVEDBRYTER
Brukerveiledning
for jordfeilvern og overstrømsvern
Kontakt ALLTID autorisert elektroinstallatør ved feil eller uregelmessigheter ved anlegget.
NB! Test jordfeilvern minst en gang i året.
STANSEfabrikken
Øraveien 23, 1630 Gamle Fredrikstad, Norway
Tlf +47 69 35 82 00 www.stansefabrikken.no
FLEXIBOX 3 rad innfelt
El Nr 17 243 12
MFG Code 303106 -20- 18.09.2024
2242694


6









KONVALLVEGEN 6

Nabolaget Blomsterbyen - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Østre Berg	Linje 3, 13, 14, 70, FB73, 102, 113	6 min 0.5 km
Lerkendal stasjon	Linje R70	14 min 1.2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 4.1 km
Trondheim Værnes		28 min

SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.)	394 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Nardo skole (1-7 kl.)	288 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Berg skole (1-7 kl.)	271 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	549 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	449 elever, 28 klasser	5 min 2.4 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Trondheim Katedralskole	600 elever, 21 klasser	9 min 3.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

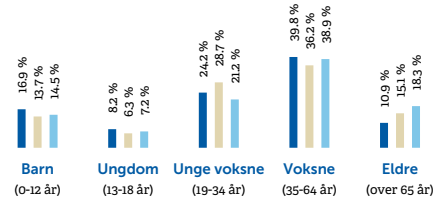
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Blomsterbyen	1 189	494
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Frydenberg barnehage (2-5 år)	29 barn	5 min 0.4 km
Sit Moholt studentbarnehage (0-5 år)	182 barn	6 min 0.5 km
Blomsterbyen barnehage (1-5 år)	73 barn	6 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Moholt	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Kiwi Nardobakken	PostNord	10 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. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

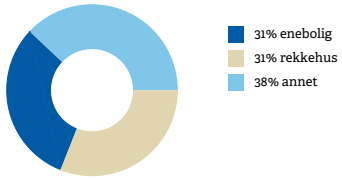
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

Moholt studentby - treningssenter	Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Nissekollen ballbane	Fotball	9 min 0.8 km
TrenHer Moholt		11 min
TrenHer Nardo		12 min

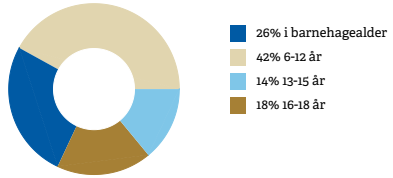
BOLIGMASSE



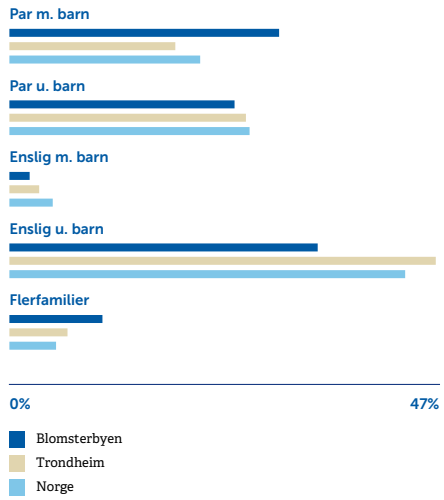
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	11 min
Apotek 1 Nardo	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

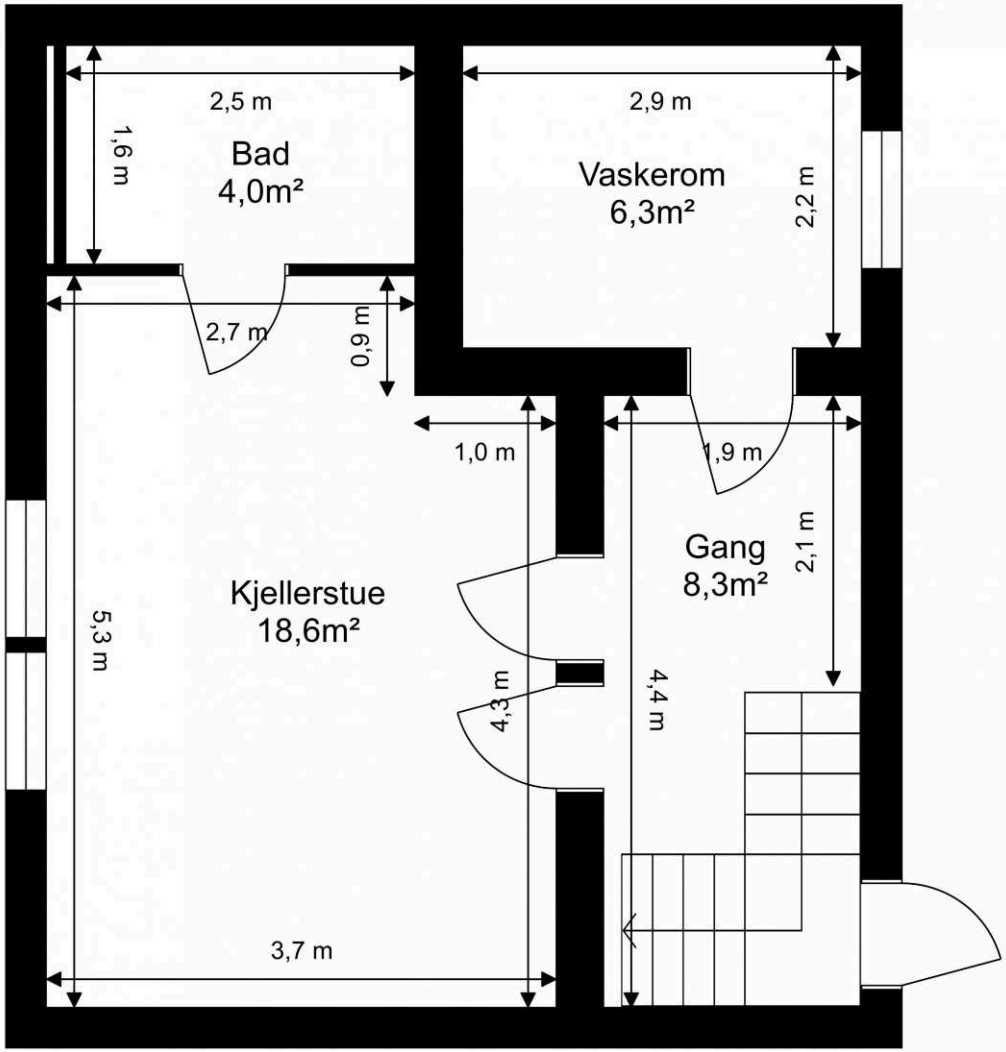


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	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

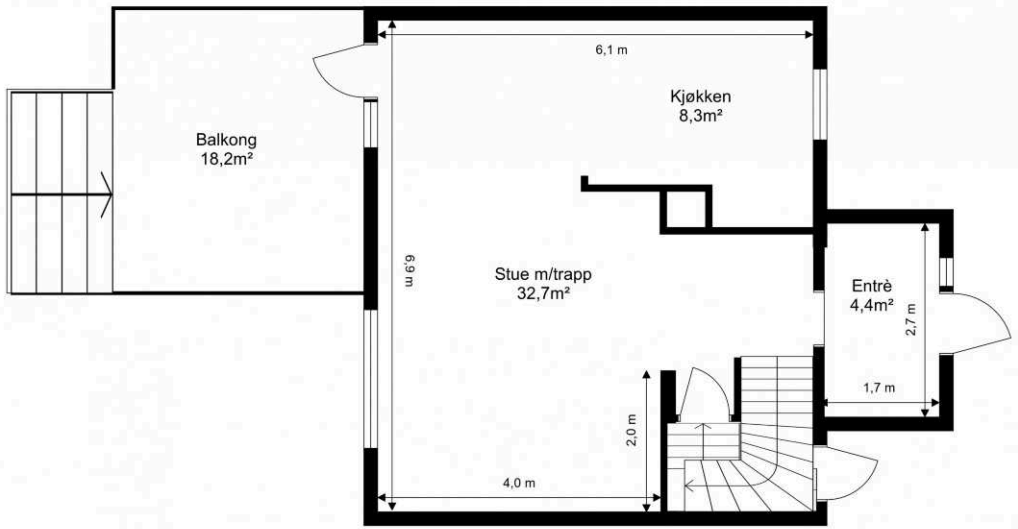
Konvallvegen 6
Kjeller



BYGGTAKST
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

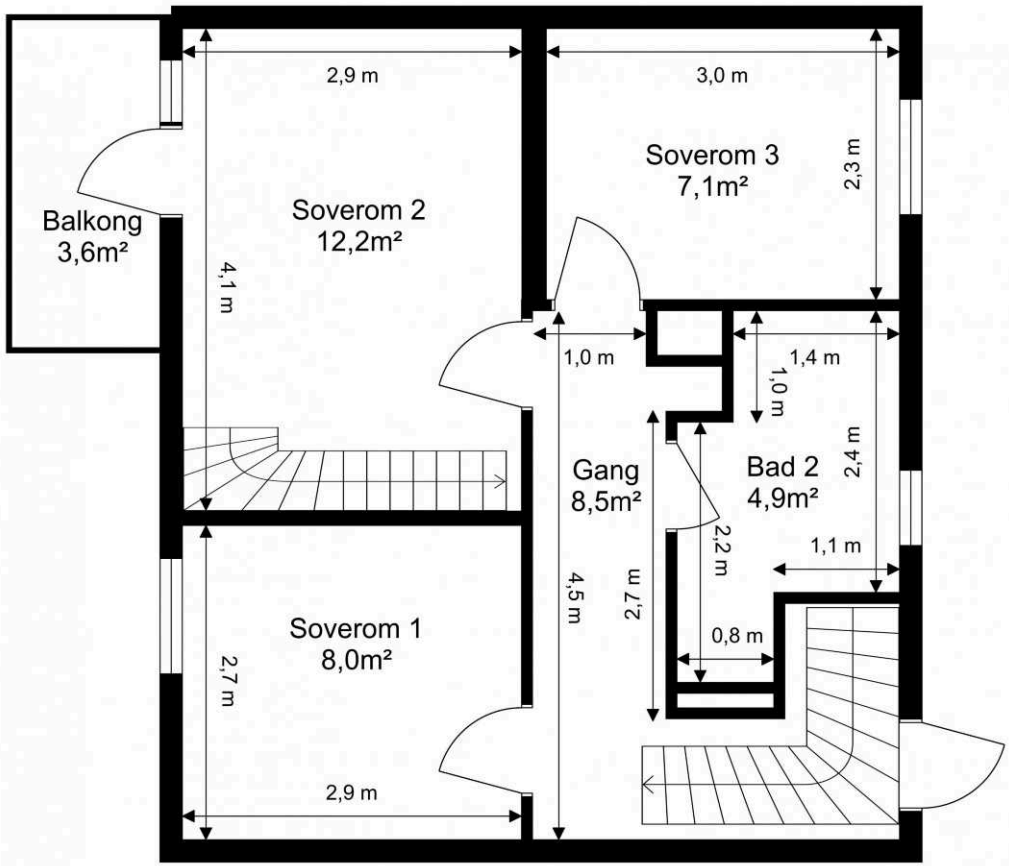
Konvallvegen 6
Etasje 1



BYGGTAKST
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

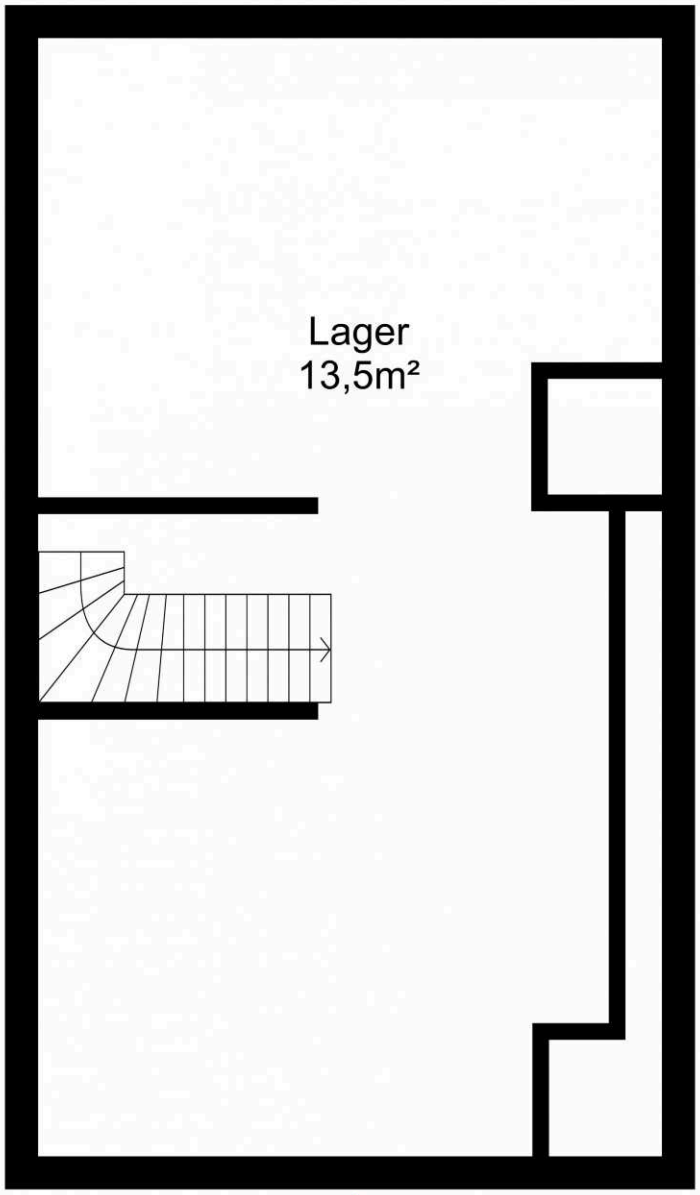
Konvallvegen 6
Etasje 2



BYGGTAKST
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Konvallvegen 6
Loft



BYGGTAKST
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Konvallvegen 6 , 7050 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 66, bnr. 572

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22323-1102 **Referansenummer:** QB6738

Autorisert foretak: ByggTakst Trøndelag AS **Vår ref:**

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

Rapportansvarlig

Stig Bertil Fjereide Sivertsvik

stig@byggtaksttrondelag.no
454 71 889

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Konvallvegen 6 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 66 - Bnr 572
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har gjennomgått rehabilitering innvendig det siste året. Det er blant annet etablert tre nye våtrom, og det er installert balansert ventilasjon.

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Se respektive punkt i rapporten.

Utvendig kledning bærer preg av en del elde. Se respektive punkt i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp, pipehatt og vannbrettbeslag på vinduer av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt hovedytterdør.
Balkong i Etasje 2:
Balkong i trekonstruksjon. Rekkverk av treverk. Dekke av asfaltmembran. Rekkverkshøyde ble målt til 94cm.
Balkong i Etasje 1:
Balkong i trekonstruksjon. Rekkverk i treverk. Dekke av terrassebord. Rekkverkshøyde ble målt til 80cm.
Fra balkong i Etasje 1 er det etablert en trapp i trekonstruksjon ned til bakkenivå.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Gulv mot grunn er av betongdekke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er nytt og ikke tatt i bruk på befaringsdagen.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom 3. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%

Bad 1
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er nytt og ikke tatt i bruk på befaringsdagen.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6% Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Vaskerommet er nytt og ikke tatt i bruk på befaringsdagen.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
EL-skap er plassert i gang kjeller. anlegget er lagt skjult.
Røykvarsler er lokalisert på himling.
Brannslokker er lokalisert i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 2012.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Boligen ligger i lett skrånet terreng.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av

Konvallvegen 6 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 66 - Bnr 572
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Beskrivelse av eiendommen

jernrør og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

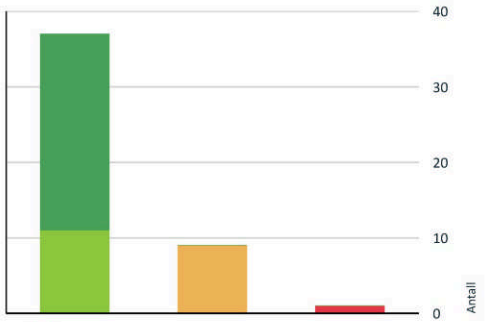
Rekkehus

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

Det foreligger tillatelse/godkjenning av endringer utvendig og innvendig. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket per dags dato.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Konvallvegen 6 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 66 - Bnr 572
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse

Standard
Høy standard alder tatt i betrakting.

Vedlikehold
Boligen har det siste året gjennomgått renovering på innsiden.
Utvendig kledning bærer preg av elde.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, pipehatt og vannbrettbeslag på vinduer av metall.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

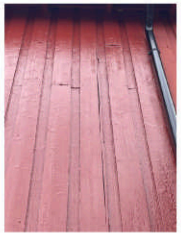
Bordkledningen bærer preg av en del elde i form av større oppsprekkinger og små råteskader i nedkant av panelbord.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette kan føre til kondensproblemer bak panelet som kan føre til sopp og råte.

Konsekvens/tiltak
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ved fremtidig renovering av utvendig kledning anbefales det å bytte vindsperren samt lage en luftespalte bak panelet på mellom 20-30mm. Dette vil skape en godt ventilert konstruksjon som vil hindre at det dannes sopp og råte bak kledningen.

Tilstandsrapport



Større oppsprekkinger

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt hovedytterdør.

Etter en enkel funksjonstest virker dører å være i orden.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i Etasje 2:
Balkong i trekonstruksjon. Rekkverk av treverk. Dekke av asfaltmembran. Rekkverkshøyde ble målt til 94cm.

Balkong i Etasje 1:
Balkong i trekonstruksjon. Rekkverk i treverk. Dekke av terrassebord. Rekkverkshøyde ble målt til 80cm.

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

Dagens krav til høyde på rekkverk er minimum 100cm (tidligere 90cm)

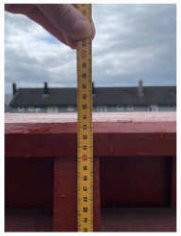
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For å få TG0 eller 1 må rekkverk forhøyes til minimum 100cm

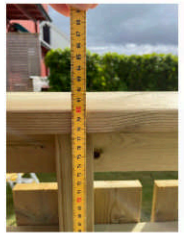
ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Konvallvegen 6 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 66 - Bnr 572
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Rekkverk i Etasje 2.



Rekkverk i Etasje 1

TG 3 Utvendige trapper

Fra balkong i Etasje 1 er det etablert en trapp i trekonstruksjon ned til bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trappen mangler rekkverk. Ved høydeforskjeller på mer en 50cm er det krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må etableres rekkverk. Rekkverket må bygges stabilt og ha en høyde på minimum 90cm målt fra trinnets fremkant til topp rekkverk. For at rekkverket skal være barnesikkert må det ikke være større åpninger enn 10cm på vertikale åpninger og 5cm på horisontale åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Målt høyde fra terreng til topp dekke på balkong (89cm).



Det mangler rekkverk

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De fleste overflater er renoverte og fremstår som ny.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Det ble målt høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet og innenfor 2meter.
Det ble utført måling på kjellerstue, fra vindu mot dør. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i etasjeskille.

TG 1 Etasjeskille/Etasje 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Det ble målt høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet og innenfor 2meter.
Det ble utført måling på stue, fra balkongdør mot entrè. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i etasjeskille.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er for lavt i forhold til dagens krav på 90cm.
Det er ikke montert håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må etableres rekkverk i trapp ned til kjeller.

For å få TG0 eller 1 må rekkverkshøyde økes til 90cm.
Kostnadsestimat: Under 10 000

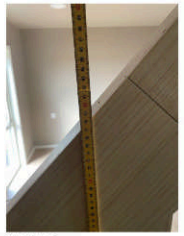
ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Konvallvegen 6 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 66 - Bnr 572
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Rekkverket er for laft. Det mangler håndløper på vegg.



Rekkverkshøyden ble målt til 79cm

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Etter en enkel funksjonstest virker dører å være i orden.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er nytt og ikke tatt i bruk på befaringsdagen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD 2

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD 2

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD 2

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

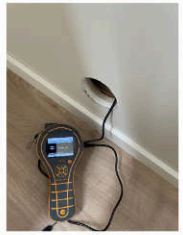
Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom 3. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Fuktverdier under 6% vises ikke på apparatet.

KJELLER > BAD 1

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er nytt og ikke tatt i bruk på befaringsdagen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Konvallvegen 6 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 66 - Bnr 572
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD 1

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD 1

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD 1

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD 1

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD 1

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

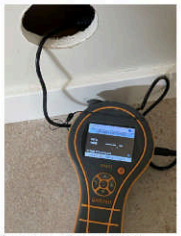
Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6% Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Fuktverdier under 6% vises ikke på apparatet.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Vaskerommet er nytt og ikke tatt i bruk på befaringsdagen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Konvallvegen 6 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 66 - Bnr 572
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

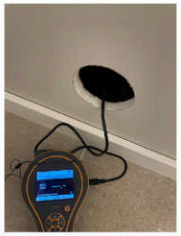
Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





Fuktverdier under 6% vises ikke på apparatet.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

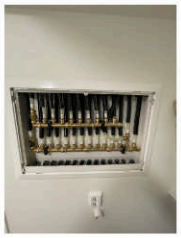
Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget var ikke i drift på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjonsanlegget må settes i drift.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

EL-skap er plassert i gang kjeller. anlegget er lagt skjult.

Det elektriske anlegget er nylig blitt renovert.

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

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Konvallvegen 6 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 66 - Bnr 572
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Jeg har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales å rekvirere en el-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler er lokalisert på himling.
Brannslokker er lokalisert i gang.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Fuktsikring og drenering -Hage

Dreneringen er fra 2024.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Fra avslutningen av den utvendige trappen til grunnmuren ble det registrert et fall på ca. 26 cm mot bygningen, noe som kan medføre vannoppsamling langs grunnmuren og økt risiko for fuktskader ved store nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fyllmasser nær grunnmuren bør bestå av godt drenerende materialer som pukk eller grus, eventuelt med et topplag av jord og gress/singel for å stabilisere overflaten.



Terrenget har fall mot grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

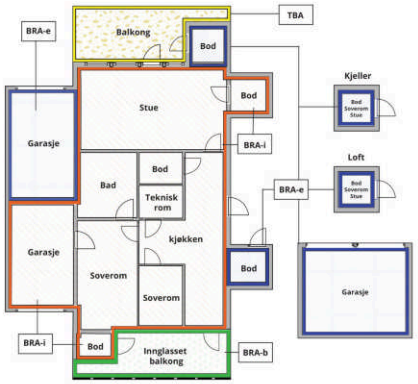
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	14			14		10	24
Etasje 2	44			44	4		44
Etasje 1	47	23		70	18		70
Kjeller	41			41			41
SUM	**146**	**23**			**22**	**10**	**179**
SUM BRA	**169**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
Etasje 2	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad 2		
Etasje 1	Entré, Stue, Kjøkken	Garasje	
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Bad 1, Vaskerom		

Kommentar

BRA-e er arealet av garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tillatelse/godkjenning av endringer utvendig og innvendig. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket per dags dato.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er renovert innvendig det siste året.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	132	37

Kommentar

Rekkehus — S-rom er arealet av loftet og garasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Stig Bertil Fjereide Sivertsvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	66	572		0	218.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Konvallvegen 6

Hjemmelshaver

Aafag Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Moholt i Trondheim kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Om tomten

Eiendommen har lett skrånet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Energiattest	26.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Konvallvegen 6 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 66 - Bnr 572
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

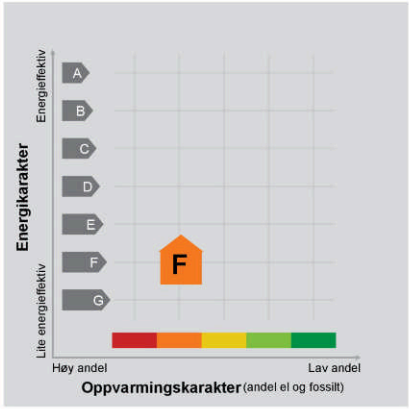
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Konvallvegen 6
Postnummer	7050
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	572
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182735671
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126402
Dato	26.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Fredrik Fagerli

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Konvallvegen 6
7050 Trondheim

5001-66/572/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aafag Eiendom As

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av 2 nye bad og et vaskerom. Det ble boret i flis for montering av dusjdører og dusjhode. Tetningsmiddel ble brukt. Det er smurt membran og lagt fliser i dusjsone og ellers våtromsmaling i tak og på vegg. Gulvene i kjeller er det smurt diffusjons åpen membran.

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

Firmanavn: Fallrø elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler på alle våtrom Nytt elektrisk anlegg på våtrom

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bademiljø Rørlegger Trondheom

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør opplegg alle våtrom. Rør i rør system Nye rør i grunn fram til nytt bad og vaskerom i kjeller.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt sluk
Ny membran

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Aafag eiendom as

   Beskrivelse av arbeidet: Nye takvinduer 2 stk Nye 3 lags vinduer 13 stk

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: x
Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny garasje i 2023 Innvendig gulv ble flislagt og vegger ble kledd med panel. Betong ble malt.

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Gaula Graveservice as
Beskrivelse av arbeidet: For rekkehus nr 6 Drenering og isolering øst fasade. Dette var før min tid og opplysning er hentet gjennom prospekt og av naboer. Årstall er ca
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: BK Maskin as
   Beskrivelse av arbeidet: For rekkehus nr 6 Drenering og isolering av vest fasade.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tekniske installasjoner

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

Under arbeidet med nye stikkledninger til bad og vaskerom i nr 6 Hadde det kommet grus i avløpet som førte til at hoved røret tettet seg. Nr 4 fikk noe kloakkvann opp i sluk i kjeller uten skader. Det ble bestillt kamera som bekreftet dette og rørene ble spylt opp slik at de nå fungerer som de skal.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Trondheim vvs
   Beskrivelse av arbeidet: Spyling

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Bademiljø Trondheim vvs
Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt opp nytt rør i rør system i hele boligen. Det er også lagt opp nye avløpsrør. Bad ble koblet til hovedledning og kjøkken ble koblet på eksiterende røroppstikk i vegg vaskerom.

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

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

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Økovent as

   Beskrivelse av arbeidet: Prosjektering av ventilasjonsanlegg og rørføringer.

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

   Firmanavn: Aafag eiendom as

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ventilasjonsrør.

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?

• Ja

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Varmeforum

   Beskrivelse av arbeidet: Prosjektering av ildsted og pipe

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

   Firmanavn: Aafag eiendom as

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fallrø elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i hele huset. Det er også satt opp nytt utvendig sikringsskap etter nye krav. NEK 400 Det ble lagt opp jordingskapbel som ligger på vestveggen sammen med drenering og det ble også montert jording på siste rør muffe som anbefalt. Anlegget er nå helt nytt å regne.

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?

• Ja

Det er planlagt utbygging av SIT, forslag til høring.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Kjeller er søkt om til boligareal og loft har blitt oppgradert.

Inngangspartiet er påbygd i noe tid etter byggeår.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Det er godkjent søknad om bruksendring av kjeller, fasadeendring, innvendig bæringer, flytting av trapp og takvinduer.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Kjeller er bygd om til bolig
Loftet er etterisolert og kledd med plater. Teppeflis på gulv. Er godkjent som garderobe/bod

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Tiltaket er godkjent av kommunen.

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

• Ja

Det er sendt inn ferdigattest.
Ikke mottatt svar pr d.d

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Kjeller er søkt om til bolig og kan leies ut som rom i egen bolig. Det er ikke en egen enhet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• **Ja**

Boligsalgsrapport fra 2024

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er skrevet erklæring om at takvinduer kan monteres i takflate på nr 4 og 8
Gjensidig rett.

Informasjon om utført arbeid

-Balansert ventilasjon med varmegjenvinner(Økovent)
-peisovn med ventilert pipe, helt ny(søkt og godkjent)
-3 lags energieffektive vinduer i hele huset(eks gang)
-nytt elektrisk anlegg i hele bolig, etter nye krav NEK 400/2022, nytt utvendig sikringsskap med måler.
-fiber fra NTE er lagt inn klar til bruk
-nytt røropplegg rør i rør med skap på vaskerom
-drenert på vestveggen og isolert med 100mm helt opp
-østvegg drenert og isolert ca i 2012
-ny terrasse og uteareal(ferdigplen)
-terrasse er bygget som selvstående konstruksjon slik at det skal være greit å utføre bytte av bordkledning uten å rive. Den er satt på betong som står oppå marken med isolasjon under.
-lagt fram strøm på stue til luft luft varmepumpe
-alle gulv vegger og tak er rettet opp
-alle gulv er tynnavrettet med avrettingsmasse, eks yttergang

-nye innerdører i hele huset
-de fleste flater er fornyet med gips og har listfri overgang vegg tak.
-etterisolert yttervegger med 50 mm isolasjon og ny dampbrems(Nativo) eks trappeløp og kjellergang.
-lagt opp røropplegget for sentralstøvsuger, det er klargjort for støvsuger på vaskerom.
-det er gjort klart for å kunne ha pendellamper over kjøkkenbenk(3 stk)
-det er lagt opp for spotskinner på 3 plasser på stue.(syd,vest og nordvegg)
-klargjort for taklamper soverom og gang
-det er lagt fram datakabel til tv punkt(stue og kjellerstue)og trekkrør for datakabel til loft
-det er lagt opp ekstra trekkrør fra kjeller til loft i sjakt ved siden av pipeløp
-det er lagt opp ekstra trekkrør til hybelkjøkken i kjelleretasjen
-kjeller er bygget for å kunne ha flex mellom 1 eller 2 soverom ev liten stue og 1 soverom. Veggen kan settes opp og tas ned uten store inngripen. Det er planlagt og bygd med egne soner for varmekabel, friskluft og taklys med egne brytere.
-Det er opplegg for vaskemaskin på alle bad, kjeller og 2 etasje. Dette hvis man ønsker å leie ut hele kjeller, inklusive vaskerom.
-på vaskerom er det lagt opp til at man kan ha et dusjkabinett. Det er også montert for en pissoar.

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **16.05.2025**

ORDRENR: 8509088

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	66	**Bnr:**	572	**Fnr:**	0	**Snr:**	0
Adresse:	Konvallvegen 6, 7050 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2 982,- i april 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

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

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

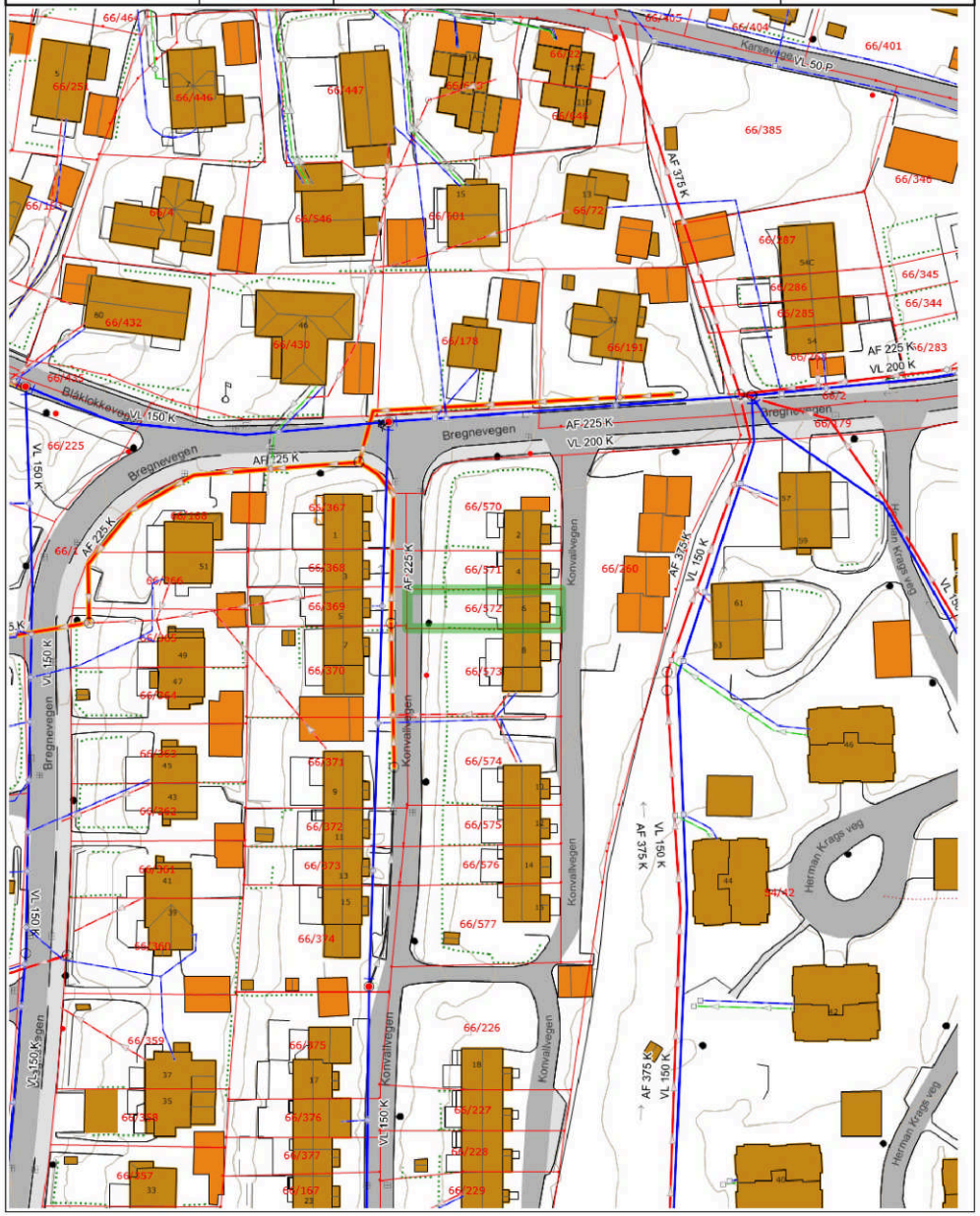
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 572	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Konvallvegen 6 7050 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

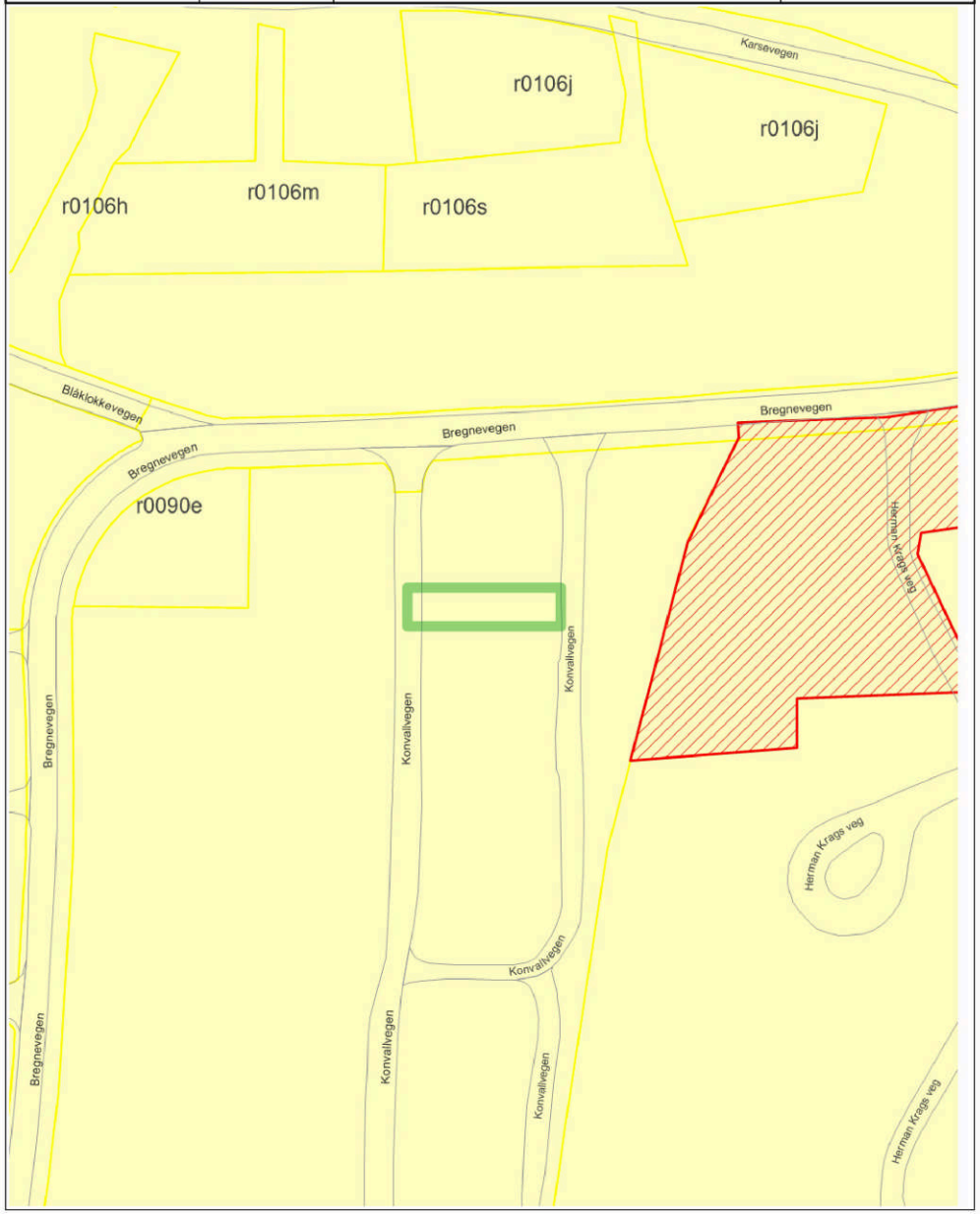
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Udefinerte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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 572	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Konvallvegen 6 7050 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

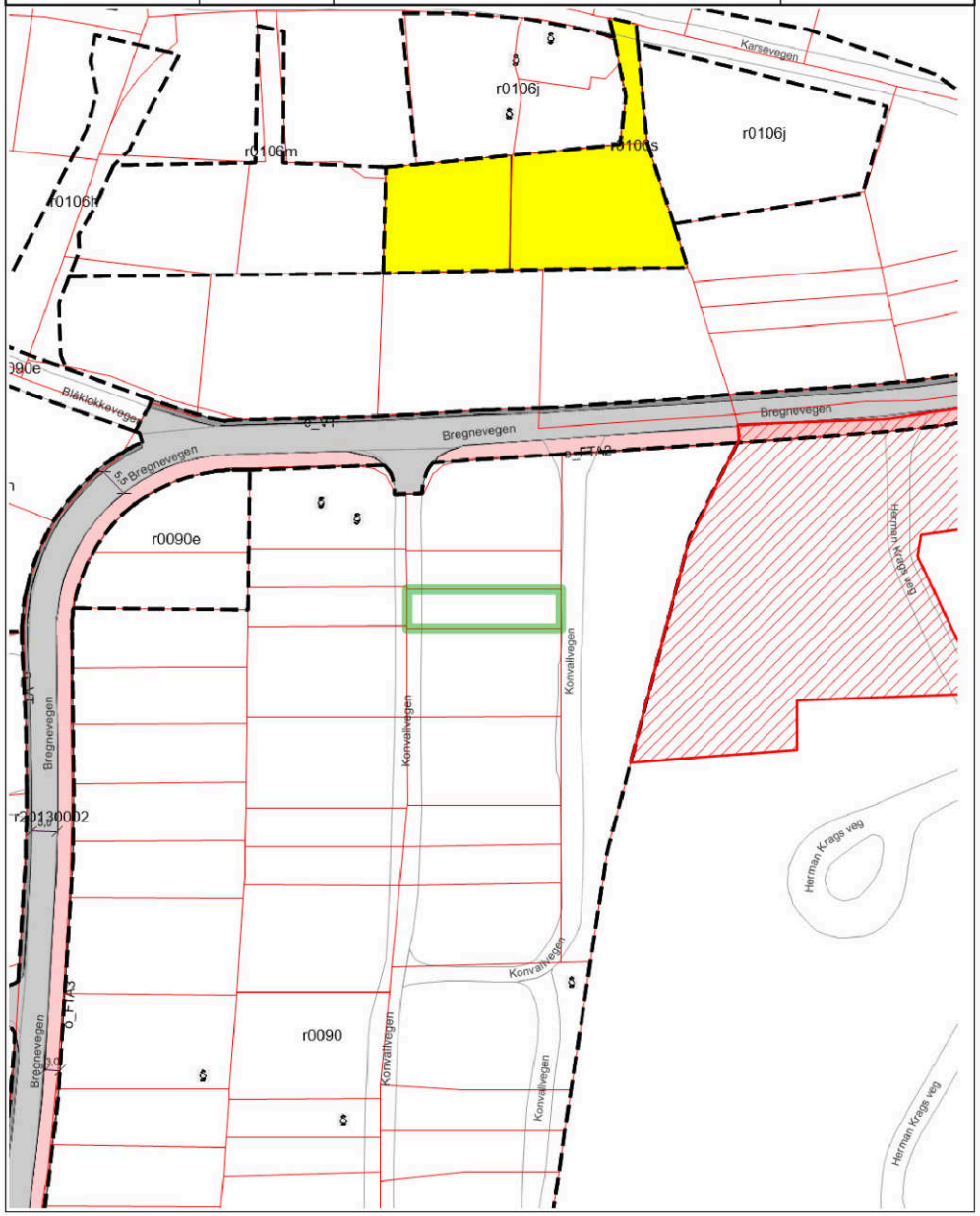
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 572	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Konvallvegen 6 7050 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

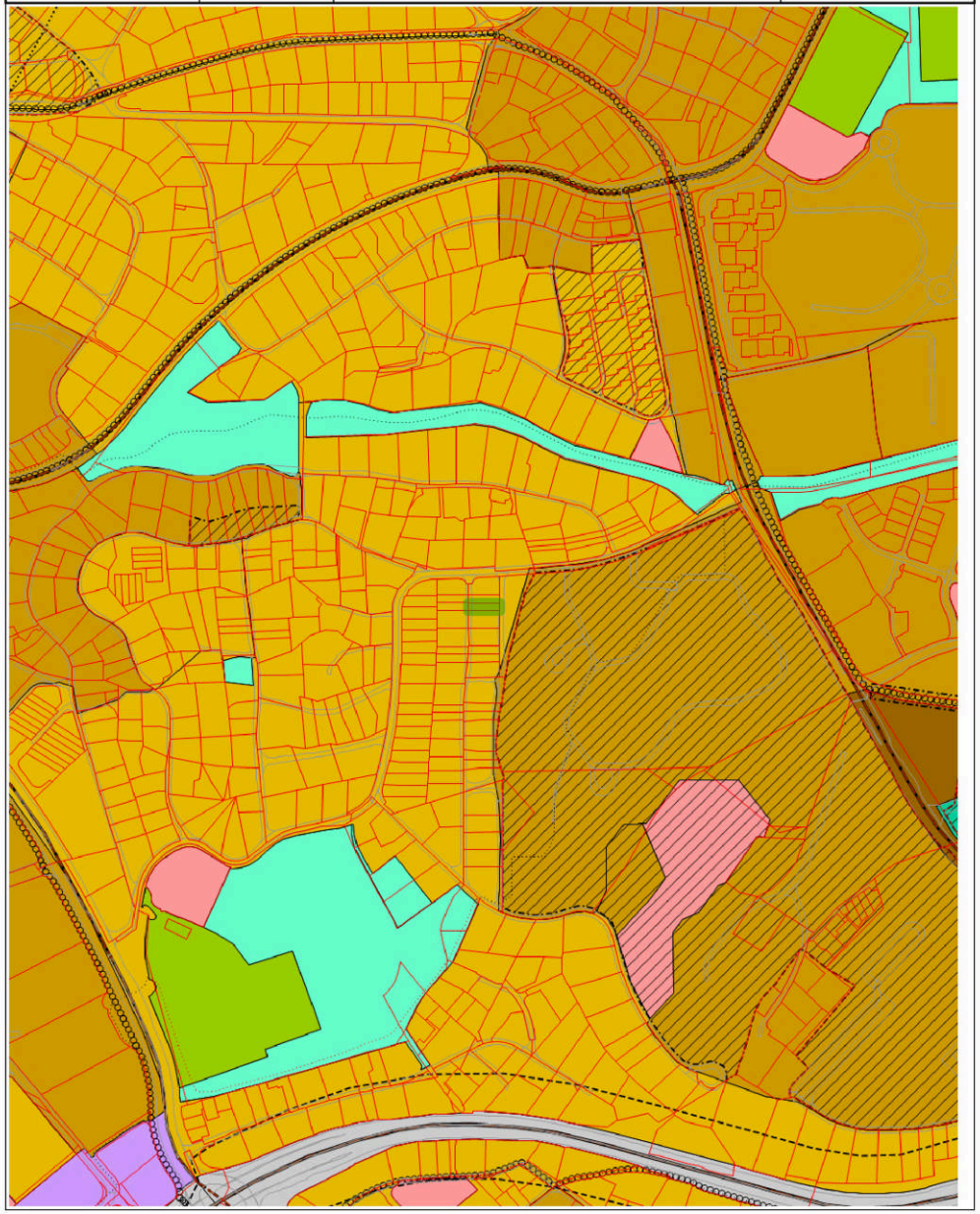
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 572	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Konvallvegen 6 7050 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Framtidig turveg / turdrag
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Jernbane - tunell
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg bru
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

Kulturminnekartet

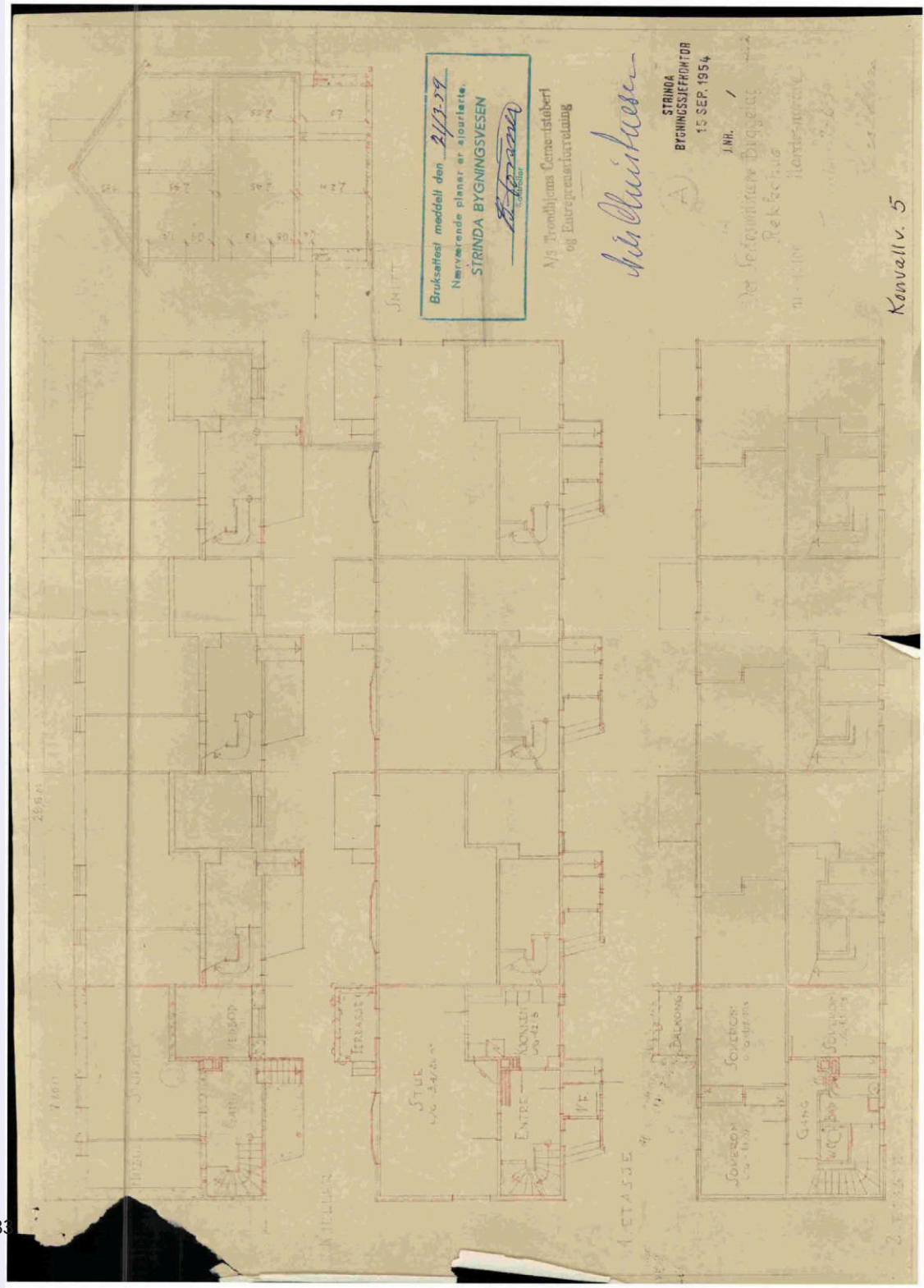
Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 572	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Konvallvegen 6 7050 TRONDHEIM			
Annen info:				

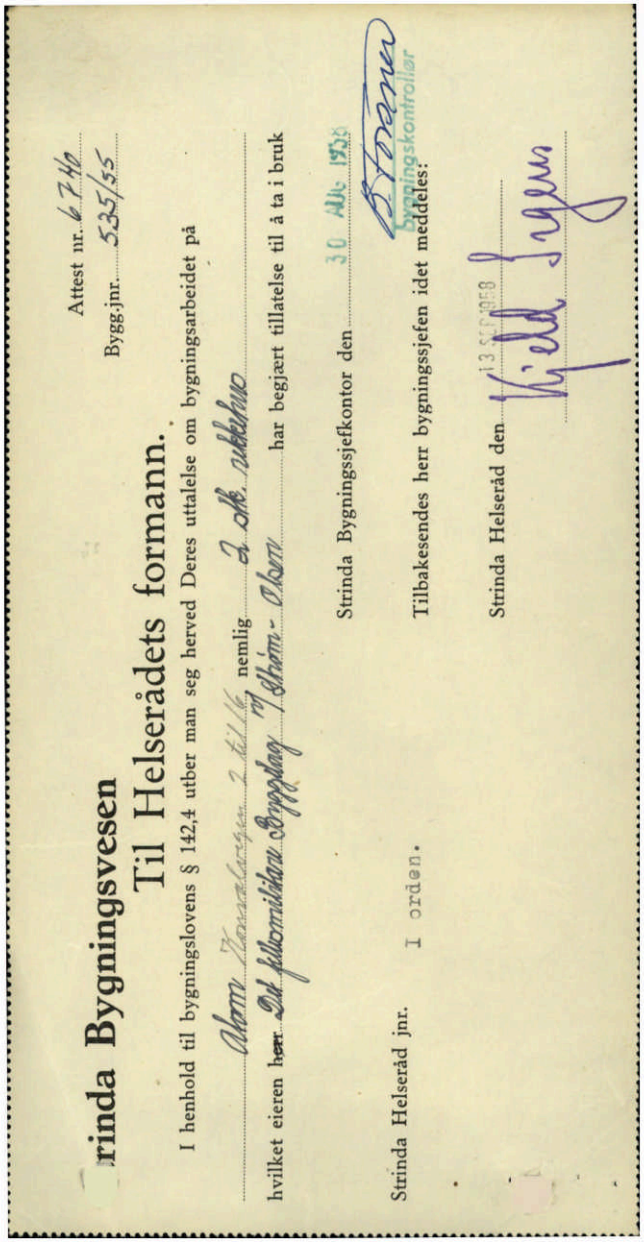
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- C: Antikvarisk verdi
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer med bokstav





rinda Bygningsvesen

Attest nr. 6740

Bygg.jnr. 535/55

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142.4 uber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Idom Lauvaklevegen 2 tilbygg

hvilket eieren har nemlig 2 stk. vaskehus

Dk. tilkomstdør Soyggdag Ytterv. - Idom

har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 30 AUG 1955

Bygningskontrollør

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Strinda Helseråd den 13 SEP 1955

Kjell Sagen

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/83948-10

MESTERKONSULT AS

Industriveien 5
7072 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Olufsen Stålby	BYGG-23/83948 oppgis ved alle henvendelser		01.07.2024

Konvallvegen 6, godkjent bruksendring av bod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	66/572/0/0
Bygningsnummer:	182735671
Tiltakshaver:	Fredrik Fagerli

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Olufsen Stålby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 20.12.2023. Søknaden er komplettert 21.06.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

- Plantegning, datert 21.06.2024

Søknaden gjelder:

- Bruksendring av kjeller

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende bolig.

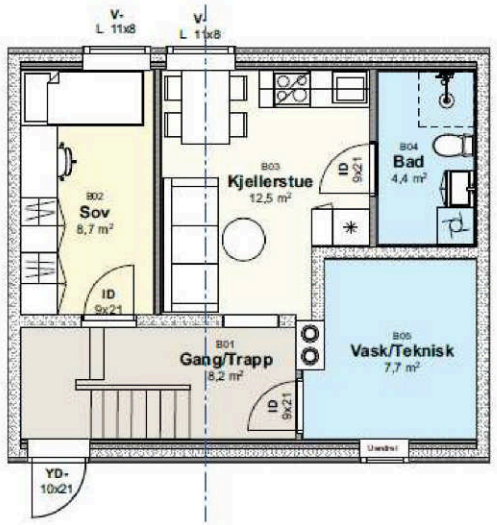
Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0090 – *Nardo nordre, gnr. 66/1*, vedtatt 29.07.1953. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel ikke er nødvendig, da øvrige interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet
Prosjektet består av bruksendring av kjeller. Byggesaskontoret har ingen avgjørende merknader til søknaden.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.



Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Til ferdigattest ber vi om at det vedlegges plantegninger av bygningens første etasje.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-8 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring utenfor hensynssone - areal inntil 50 m^2

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Ansvar
Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom du mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

VEDTEKTER
For
Huseierlaget Konvallvegen 2-16

1. Huseierlaget Konvallvegen 2-16 er stiftet i 1985, og har som formål å koordinere eierskap, vedlikehold og øvrige forhold av det fellesområdet som tilhører eierne av Konvallvegen 2-16(Gnr 66, Bnr 260). I tillegg skal huseierlaget behandle saker som krever koordinering huseierne imellom.

2. Pliktig medlem av laget er eierne av bolighusene i Konvallvegen 2-16 i Trondheim, til sammen 8 leiligheter. Medlemskapet er knyttet til leiligheten og kan bare overdras i forbindelse med overdragelse av vedkommende medlems leilighet. Ved overdragelse plikter selger—før salg finner sted—å informere kjøper om lagets vedtekter og kjøperens plikt til å rette seg etter disse.

3. Fellesområdet/-ansvaret omfatter:
   a. Alt fysisk areal avgrenset fra linje tilnærmet hver leilighets utgangstrapps nederste trinn, til Bregnevegen, gjerde mot Studentbyen og garasje Konvallvegen 18.
   b. Utvendig felles kloakk- og vannledningsanlegg.
   c. Tørkestativ.
   d. Gjerde på fellesområde mot Bregnevegen.
   e. Stiger med tilbehør.
   f. Forsikring av felles garasjeanlegg.
   g. Økonomisk drift/ansvar for punktene 3.a-3.e ovenfor

   Hver enkelt eier har rett på en garasje i felles garasjeanlegg. Tilknytning garasje og husnummer skal angis i dette dokumentet etter tildeling.

4. Oppgaver som tilfaller huseiere og huseierlaget.
   a. Den enkelte huseiers vedlikeholdsmessige områdeansvar framgår av skisse (samarbeidet av vedtak i byggelagets årsmøter i 1964 og 1967).

      Den enkelte huseiers vedlikeholdsmessige ansvar omfatter:

      - Vedlikehold av vei.
      - Vedlikehold av plass foran egen garasje og til vei.
      - Vedlikehold av plen.
      - Snømåking av vei.
      - Sandstrøing av egen vei mot fellesområde.
      - Vedlikehold av grunn for tørkestativer og lekestativ
      - Eiere av midtleiligheter skal ha uhindret adgang rundt endeleilighetene for å kunne foreta nødvendig stell og vedlikehold av hage og hus.

   b. Huseierlagets koordineringsansvar vedrørende fellesområder/-ansvar omfatter:

      - Maling av hus.
      - Maling av garasje (-r).
      - Utvendige bygningsmessige endringer.
      - Grusing av vei, tørkeplasser og plass foran garasjer.
      - Vedlikehold og lignende av utvendig vann- og kloakkanlegg.
      - Vedlikehold av tørkestativ.
      - Vedlikehold av felles gjerde mot Bregnevegen.

5. Økonomisk ansvar for Huseiere og Huseierlag.

   a. Den enkelte huseier har økonomisk ansvar for:
      - Husforsikring.
      - Eiendomsskatt.
      - Renovasjonsavgift.
      - Vannavgift.
      - Kloakkavgift.
      - Feieavgift – i aktuelle tilfeller.
      - Elektrisk kraft.

   b. Huseierlaget har felles økonomisk ansvar og fører/avlegger regnskap for:

      - Fellesområder og felles aktiviteter som brøyting og felles bortkjøring av restavfall (omfang bestemmes årlig av årsmøtet i forkant)
      - Andre utgifter til fellesformål (jfr. pkt. 3.f ovenfor).

      Disse utgifter dekkes ved innbetalinger av huseierne.

   c. Øvrige utgifter som vedrører fellesområdet/-ansvaret trekkes inn fra huseierne i de enkelte tilfeller.

6. Huseierlagets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes en gang i året innen utgangen av første kvartal. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skjer med minst 8 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan—om det er nødvendig—kalles inn med kortere frist, men minst med 3 dagers varsel.

   Til å ivareta huseiernes ansvar for koordinering av fellesoppgaver og fellesområder/-ansvar nevnt i punktene 3, 4.b, 5.b og 5.c mellom årsmøtene velges et styre på tre personer hvor begge hus skal være representert og hvor valgene foregår slik at alle verv i tur og orden alternerer mellom huseierne.

   På årsmøtet skal følgende saker behandles:
   1. Arbeidet for inneværende år.
   2. Regnskap.
   3. Fastsettelse av huseieravgift.
   4. Innmeldte saker.
   5. Valg:
      - Formann
      - Kasserer
      - Sekretær
      - Revisor

7. Vanlige saker avgjøres med alminnelig flertall. Endring av vedtektene, oppløsning av laget og disponering/inngripen i fellesområder avgjøres av årsmøtet med et minimum på seks av åtte stemmer.

Vedtekter for Konvallveien 2- 16 versjon 22-04-2020 til Årsmøte beslutning.

BALANSE:	2023	2024
Kasse	109	
Postgiro	0	
Bank	28 052	4 916
Beholdning	**28 162**	4 916
Inntekter		
Kontingenter	40 000	22 500
Innbetalinger brøyting	12 500	10 938
Innbetalinger garasjer	0	
Renter	0	
Totalinntekter	**52 500**	**33 438**
Utgifter		
Garasjer - utlegg	7 245	
Avgifter	513	
Brøyting	12 500	25 525
Vedlikehold	9 489	31 049
Kasse tapsføres		109
Totalutgifter	**29 747**	**56 683**
Resultat	**22 753**	**-23 245**
Endring i beholdning	22 753	-23 245
Diff. Beholdn. - Balanse	0,00	0,00

Huseierlaget Konvallvegen 2 – 16

Årsmøte 2025

Tidspunkt: 10. april 2025, kl. 1900 – 2100
Sted: Klæbuveien 153
Møteleder: Johannes
Referent: Joachim

Til stede	
Konvallvegen	**Huseier**
2	Dani
4	Johannes
6	× *Fant ikke frem i tide*
8	×
10	Bjørn Ola
12	× *Avbud meldt*
14	Anne-Mari, Joachim
16	Eivind

Sak 1: Referat fra årsmøte 2024 - gjennomgang og godkjenning.

- **Vedtak:** Referat fra årsmøte 2024 godkjennes med én revisjon.

- Sak 2 i referat har skrivefeil: «Sak 2: Regnskap for 2022» → 2023.
- Rettes og vedlegges i epost med referat for 2025.

Sak 2: Regnskap for 2024.

- 4916 NOK i beholdning per dags dato (10.04.2025).

- Nedgang i beholdning på 23 245 NOK.
- Nedgangen var forventet med utgifter hovedsakelig til beis og grus.

- Konvallvegen 6 skylder omtrent 1500 NOK for brøyting (Januar – Juli 2024)

- Roald var ansvarlig for utgifter i dette tidsrommet, men kommunikasjon har tidvis vært svært utfordrende.
- **Vedtak:** Saken forfølges ikke videre.

- **Vedtak:** Regnskapet godkjennes.

Sak 3: Arbeid inneværende år (2025).

Garasjer:

- Garasje tilhørende rødhuset (K2 - 8) har noe gjenstående beising på gavlvegg/vindskier, samt himling/takfot tilhørende K8.

- **Vedtak:** Møtet anmoder de det gjelder om å gjennomføre resterende beising. Fellesbefaring anbefales.
- Merknad: For de med gjenstående arbeid: Bjørnar (K12) har beis (hvit/svart).

- Knotteplast har revner. Ingen vedtak fattet, men årsaker og tiltak ble diskutert.

- Revner er særlig rundt spiker, mulig grunnet snømåking og/eller vær.
- Kutting av plast og montering av kantlist kan fiksere samt hindre flere revner.
- Kostnad er trolig lav og gjennomførbar ved dugnadsarbeid.

- Følgende er rettet opp, eller behøver ingen videre tiltak:

- Enkelte vannbord knakk i løpet av sesongen. Disse er byttet av håndverkere.
- Ett strøk med beis står seg fint.
- Singel foran garasjer står seg fint, behøver ikke omfattende retting.

Snømåking:

- Møtet er jevnt over fornøyd måking fra Park & Anleggstjenester AS. Men bemerker seg større mengder singel på plen og i haug mot Bregnevegen. Ingen vedtak ble fattet, men årsaker og tiltak for inneværende år ble diskutert.

- Kjøre over singel med bil for tettere pakning før vinter.
- Matvogn fra K6 blokkerte plassering for snøhaug ved gjesteparkering.
- Fjerne noe snø med grus fra plen før smeltevær.

Søppelskur:

- I oppfølging av fjorårets møtenotat diskuterte møtet muligheten for søppelskur. Dette gjelder særlig rødhuset, da det ikke har et skjermet område for avfallsdunker i god avstand til boliger. Vedtak ble ikke fattet, men mulige plasseringer, samt deres begrensninger ble diskutert.

- Mot Bregnevegen: Redusert sikt mot vei, brøytehauger på vinterstid.
- Ved gjesteparkering: Brøytehauger på vinterstid, noe utgraving kreves (?).

Mindre saker knyttet til arbeid i 2025:

- Kosting av gangvei (Bregneveien): Anbefales å vente på kommunal feiing.

- Gjennomgangstrafikk: Oppleves som uproblematisk av møtet. Ingen tiltak.

- **Vedtak:** Komposthauger skal ikke forekomme på fellesarealet. Binger, eller spredning av kvistet materiale på privat grunn er akseptabelt.

Sak 4: Fastsettelse av huseieravgift

- **Vedtak:** Møtet beslutter 40 000 NOK totalt, dvs. 5000 NOK per husstand.

- Det tas forbehold om at utgift kan øke, f.eks. ved beising av rødhuset.

Sak 5: Innmeldte saker

Hyblifisering:

- Saken følges opp i kjølvannet av møtet i 2024. Johannes har fulgt opp saken for å få klarhet i juridiske hensyn, med hensyn til sameie og vedtekter.

- Sameie gjelder fellestomt (garasje/plen), dette gjelder ikke for boliger.
- Vedtekter kan knyttes til hver boenhet som har et bruksnummer.
- Vi har tinglyste vedtekter, som da følger bolig ved salg, men disse er utdaterte.
- Oppdaterte vedtekter fra 2020 forslås tinglyst (*Vedtekter for Konvallveien 2- 16 versjon 22-04-2020 til Årsmøte beslutning.pdf*).
- **Vedtak:** Joachim og Anne-Mari undersøker kostnad/mulighet for tinglysning av vedtekter.

Vannmåler for hver boenhet:

- Saken følger diskusjoner fra møtet 2024 der Rødhuset diskuterte mulighetene for individuell vannmåling. Johannes har sett noe på saken, men det er noe uklarhet i omfanget av kostnaden.

- Kostnad for installasjon kan ligge på 5000, 7500 eller 15000 NOK per husstand, avhengig av hva som foreligger av tidligere rørlegging.
- Fraværende ekspansjonstank og reduksjonsventil gir høyeste kostnad.
- Det er sannsynlig at reduksjonsventil allerede foreligger.
- Det er en løpende utgift på omtrent 300 – 400 NOK i året for vannmåler.
- Hvithusets møtedeltakere (K10, K14 og K16), uttrykker at dagens ordning, dvs. å dele regning uten egne boenhetsmålinger fungerer for dem.
- **Vedtak:** Rødhuset følger opp i et eget møte for å vurdere installasjon.

Koordinert maling av Rødhuset i 2025:

- **Vedtak:** Rødhuset følger opp i et eget møte.

Sak 6: Valg av styre og revisor

- Formann – Johannes
- Kasserer - Eivind
- Sekretær - Joachim
- Revisor – Dani

- Formann Johannes gjør det til kjenne at han ønsker å avtre som formann i huseierlaget ved neste valg.

Konvallvegen 6

Boligen har den siste tiden blitt oppgradert.
Her er en gjennomgang på hva som er utført.

Kjeller

-kjeller er bruksendret fra bod til bolig
-nye vinduer
-nytt vaskerom, lagt fram rør til dusjkabinett og pissoar
-sentralstøvsuger på vaskerom(ikke montert)
-2 soverom eller en 1 stue/ 1 sov
-alle rom i kjeller er tynnavrettet med varmekabel, flis
-alle gulv på våtrom er det brukt en to komponent membran som er diffusjons åpen.
-etterisolering innvendig og utvendig
-utleiemulighet, det er egen inngangsdør til kjeller
-lagt fram vann, avløp og strøm til framtidig hybelkjøkken
-kjeller er bygget for å kunne ha flex mellom 1 eller 2 soverom ev liten stue og 1 soverom. Veggen kan settes opp og tas ned uten store inngripen. Det er planlagt og bygd med egne soner for varmekabel, friskluft og taklys med egne brytere.

Vaskerom:
-nytt vaskerom, lagt fram rør til dusjkabinett og pissoar
-varmekabel i gulv med termostat
-nytt sluk
-rørskap for vann
-sentralstøvsuger på vaskerom(ikke montert)
-nytt vindu
-planlagt for vaskemaskin og tørketrommel under benk
-ny krane med vask nedfelt i benk
-balansert ventilasjon
-diffusjons åpen membran

Soverom/stue:

-2 soverom eller en 1 stue/ 1 sov
-alle rom i kjeller er tynnavrettet med varmekabel, flis
-etterisolering innvendig og utvendig
-lagt fram vann, avløp og strøm til framtidig hybelkjøkken
-kjeller er bygget for å kunne ha flex mellom 1 eller 2 soverom ev liten stue og 1 soverom. Veggen kan settes opp og tas ned uten store inngripen. Det er planlagt og bygd med egne soner for varmekabel, friskluft og taklys med egne brytere.

Bad Kjeller:

-nytt bad med mulighet for vaskemaskin
-VK i gulvet
-bal vent
-stor fin dusjsone med godt fall mot sluk
-dusjdører som kan slås inn for bedre plass
-nye armaturer og dusjdører
-ny innredning med moderne stil, rundt speil med lys
-diffusjons åpen membran
-downlights i tak

Gang kjeller:

-slemming på yttervegg
-gulvet er tynnavrettet med varmekabel
-termostat
-restaurert trapp med lagringsplass under repo
-kasse i tak for rørføring
-tak er sparklet og malt

1 etasje

stue/kjøkken gang
-søkt og godkjent endring av planløsning.
-balansert ventilasjon med til luft på stue og avtrekk på kjøkken som anbefalt
-kjøkkenventilator er separat ut på vegg
-nye vinduer
-nye innerdører
-etterisolert med 50 mm stue og kjøkken
-vegger og gulv er rettet opp
-nytt kjøkken fra Røskaft
-nye flater med malt panel og gips. Moderne stil med listfrie overganger
-etterisolert mot nabo syd og nord
-peisovn med ventilert pipe, Jøtul. Pipen sørger for luft til fyring slik at det ikke blir problemer med trekk. Anbefalt i nye hus med balansert ventilasjon.
-det er gjort klart for å kunne ha pendellamper over kjøkkenbenk(3 stk)
-det er lagt opp for spotskinner på 3 plasser på stue.(syd,vest og nordvegg)
-lagt fram strøm til luft luft varmepumpe. Plasseringen er tenkt på vestvegg mellom store vindu og verandadør. Gulvstående modell er best egnet her.
-det er lagt opp spikerslag for en tak til gulvgardin på hele vestvegg.

2 etasje

Bad:
-nytt bad med mulighet for vaskemaskin
-VK i gulvet
-bal vent
-nytt vindu
-vegghengt wc med nisje over
-ny innredning med moderne stil, rundt speil med lys
-stikkkontakt i nisje for alternativt en høytaler
-stor fin dusjsone med godt fall mot sluk
-nye armaturer og dusjdører
-morgensol gjennom nytt 3 lags vindu

Soverom:

-balansert ventilasjon
-alle vegger er etterisolert med 50 mm
-montert dampbrems
-alle vegger og tak er rettet opp sparklet og malt
-listfrie overganger
-alle gulv er tynnavrettet med nye flater
-stikk over nattbord for praktisk bruk

Loft:

-2 nye veluxvinduer(søkt og godkjent)
-etterisolert i tak med 20 cm
-alle flater er fornyet
-gulv er tynnavrettet
-teppeflis på gulv
-balansert ventilasjon i knevegg
-godkjent som garderobe, ikke oppholdsrom

Garasje:

-helt ny garasje
-flislagt gulv
-panel og malter vegger
-lys er montert
-lagring på loft og bak bil
-klargjort for elbil lader(4,8 kw lading/ 3 fas)
-portåpner og port fra Hørmann

Nytt som gjelder hele huset:

-Balansert ventilasjon med varmegjenvinner(Økovent)
-peisovn med ventilert pipe, helt ny(søkt og godkjent)
-3 lags energieffektive vinduer i hele huset(eks gang)
-nytt elektrisk anlegg i hele bolig, etter nye krav NEK 400/2022, nytt utvendig sikringsskap med måler.
-fiber fra NTE (altiboks)er lagt inn klar til bruk
-nytt røropplegg rør i rør med skap på vaskerom
-drenert på vestveggen og isolert med 100mm helt opp
-østvegg drenert og isolert ca i 2012
-ny terrasse og uteareal(ferdigplen)
-terrasse er bygget som selvstående konstruksjon slik at det skal være greit å utføre bytte av bordkledning uten å rive den. Den er satt på betongfundament som står oppå marken med isolasjon under.
-lagt fram strøm til luft luft varmepumpe. Plasseringen er tenkt på vestvegg mellom store vindu og verandadør. Gulvstående modell er best egnet her.
-alle gulv vegger og tak er rettet opp
-alle gulv er tynnavrettet med avrettingsmasse, eks yttergang
-nye innerdører i hele huset
-de fleste flater er fornyet med gips og har listfri overgang vegg tak.
-etterisolert yttervegger med 50 mm isolasjon og ny dampbrems(Nativo) eks trappeløp og kjellergang.
-lagt opp røropplegget for sentralstøvsuger, det er klargjort for støvsuger på vaskerom.
-det er gjort klart for å kunne ha pendellamper over kjøkkenbenk(3 stk)
-det er lagt opp for spotskinner på 3 plasser på stue.(syd,vest og nordvegg)
-klargjort for taklamper soverom og gang
-det er lagt fram datakabel til tv punkt(stue og kjellerstue)og trekkrør for datakabel til loft
-det er lagt opp ekstra trekkrør fra kjeller til loft i sjakt ved siden av pipeløp
-det er lagt opp ekstra trekkrør til hybelkjøkken i kjelleretasjen
-kjeller er bygget for å kunne ha flex mellom 1 eller 2 soverom ev liten stue og 1 soverom. Veggen kan settes opp og tas ned uten store inngripen. Det er planlagt og bygd med egne soner for varmekabel, friskluft og taklys med egne brytere.
-Det er opplegg for vaskemaskin på alle bad, kjeller og 2 etasje. Dette hvis man ønsker å leie ut hele kjeller, inklusive vaskerom.
-på vaskerom er det lagt opp til at man kan ha et dusjkabinett. Det er også montert for en pissoar.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35250149 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Konvallvegen 6, 7050 Trondheim.
Gnr. 66, Bnr. 572, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 35250149
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.05.2025

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no