

DALGÅRD

Anders Wigen's veg 28C

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Eskil
Wahl ønsker velkommen til Anders
Wigens veg 28C!

faith
GAINING
MOUNTAINS

hope
ANCHORS
THE SOUL

love
EACH OTHER AS
I HAVE LOVED YOU

trust
IN THE LORD WITH
ALL YOUR HEART
PROVERBS 3:5



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 450 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

34/39 kvm

ENERGIKLASSE

C

OMKOSTNING KJØPER

77 740,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOTALPRIS

2 604 563,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

2 398,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

0

FELLESGJELD

Kr 76 823,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

13 032,-

BYGGÅR

2006

Din megler



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

+47 970 54 433

Eskil har mange års erfaring i bransjen og er en trygg, solid megler med høy faglig integritet. Som vår daglige leder sørger han for kvalitet i alle ledd og skaper trygghet for både kunder og kollegaer. Eskil har som mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.



Pen & lys selveierleilighet fra 2006 | Sørvendt terrasse | Sovealkove | Gode bussforbindelser til sentrum & studiesteder

Eskil Wahl v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Anders Wigans veg 28C!

Lys og pen selveierleilighet med rolig og attraktiv beliggenhet på Dalgård. Her bor du tilbaketrasket, samtidig som du har kort vei til Trondheim sentrum, studiesteder og servicetilbud. Leiligheten har en smart planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning og sovealkove.

Fra stuen er det utgang til en solrik, sørvendt terrasse hvor man virkelig kan nyte fine sommerdager. Her bor du med nærhet til dagligvare, kollektivtransport og flotte turmuligheter i Bymarka. Boligen har en utvendig sportsbod på ca. 5 kvm.

Høydepunkter:

- Sovealkove
- Sørvendt terrasse
- God planløsning
- Rolig beliggenhet
- Gode bussforbindelser
- 11 p-plasser på deling for de mindre leilighetene
- Bod på 5 kvm

Velkommen!



Store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp til stuen.



faith

hope

love
EACH OTHER AS
I HAVE LOVED YOU
JOHN 13:34

trust
IN THE LORD WITH
ALL YOUR HEART
PROVERBS 3:5



Det er plass til både sofagruppe og en mindre spisegruppe i stuen.





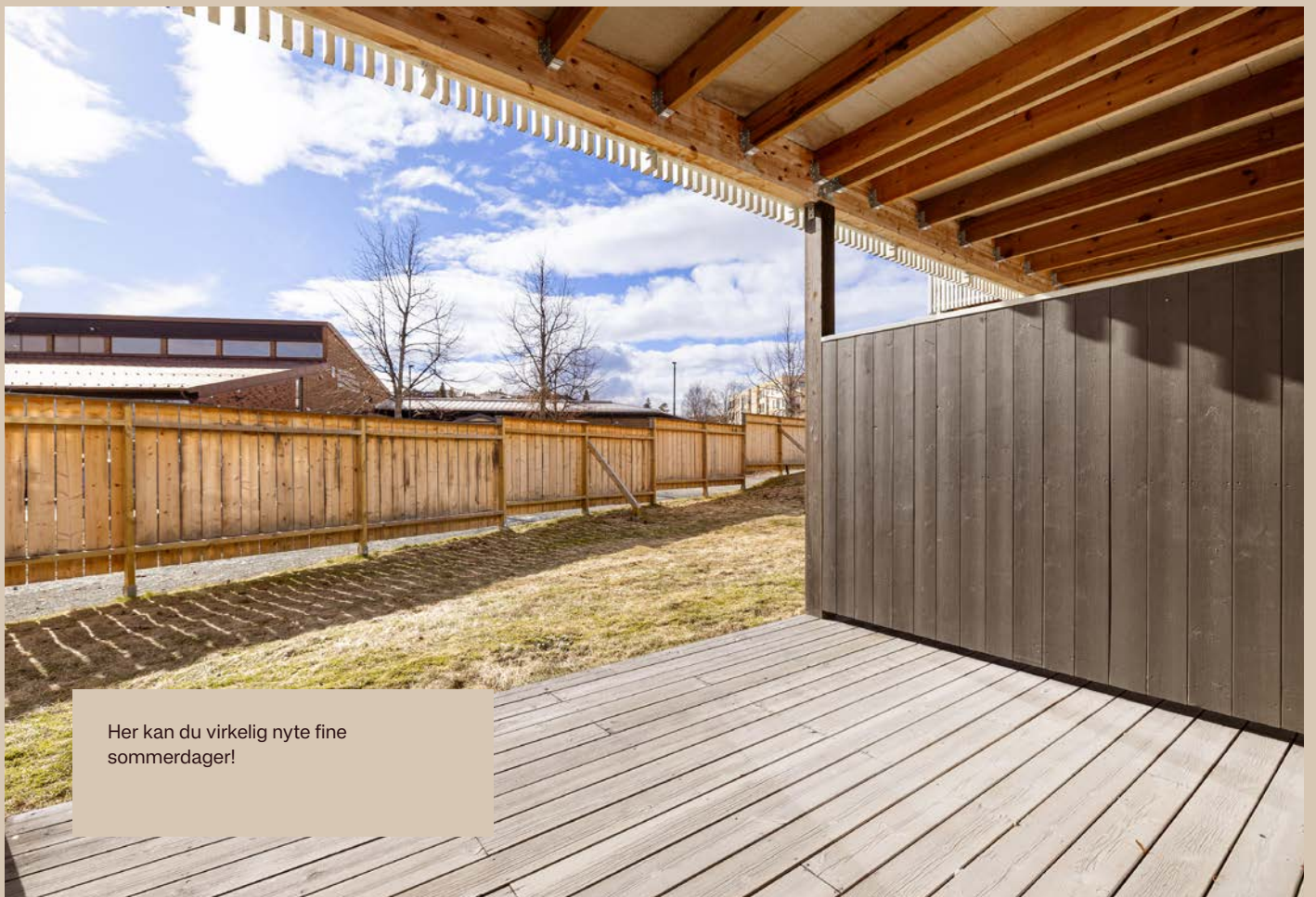


Fra stuen har man adgang til en herlig sørvendt terrasse med gode solforhold.





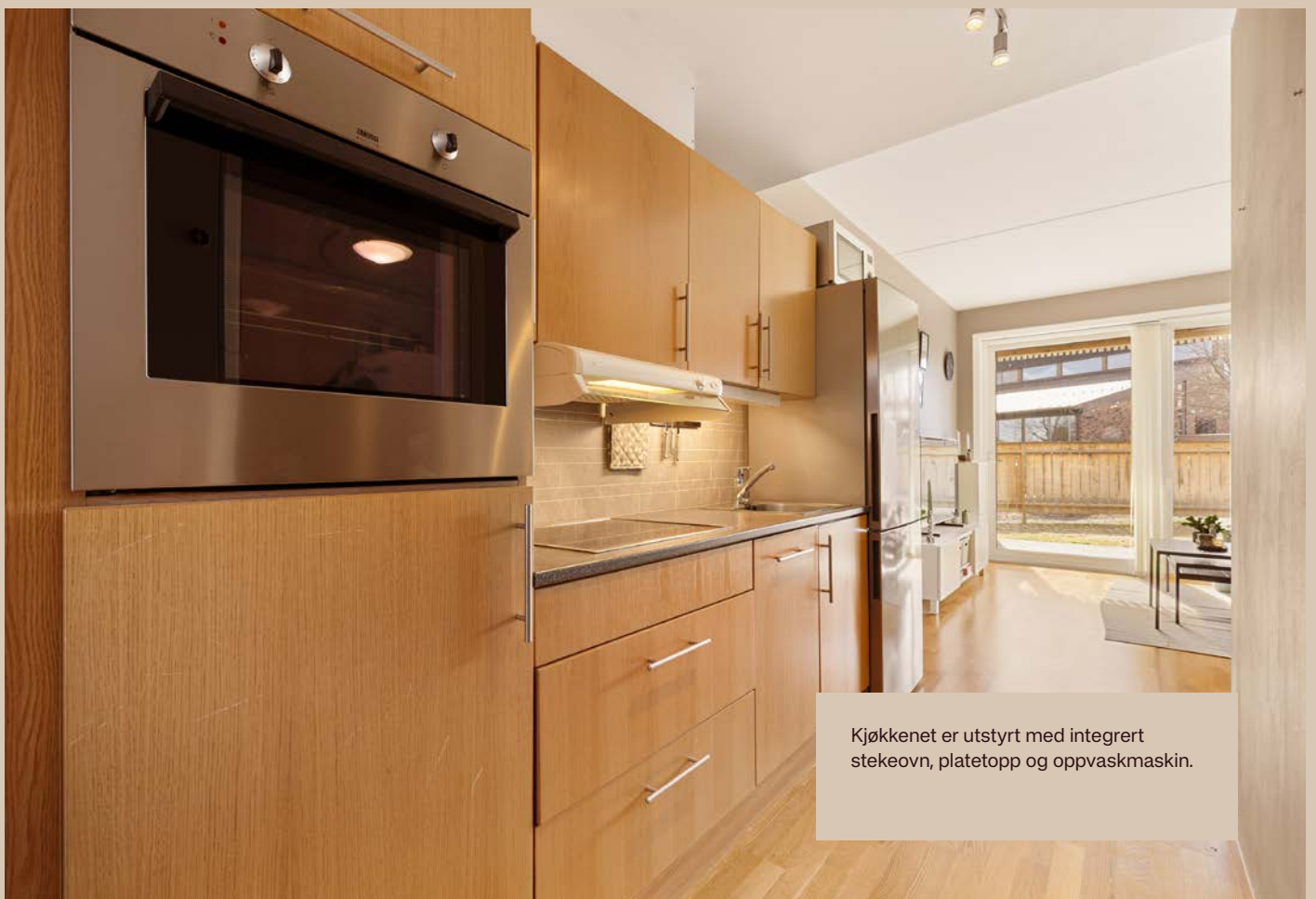
Terrassen er på 8 kvm og er overbygd, noe som gjør at den kan brukes gjennom flere årstider.



Her kan du virkelig nyte fine sommerdager!



Kjøkkenet er tidløst med trefarget overflate som skaper et stilrent uttrykk.



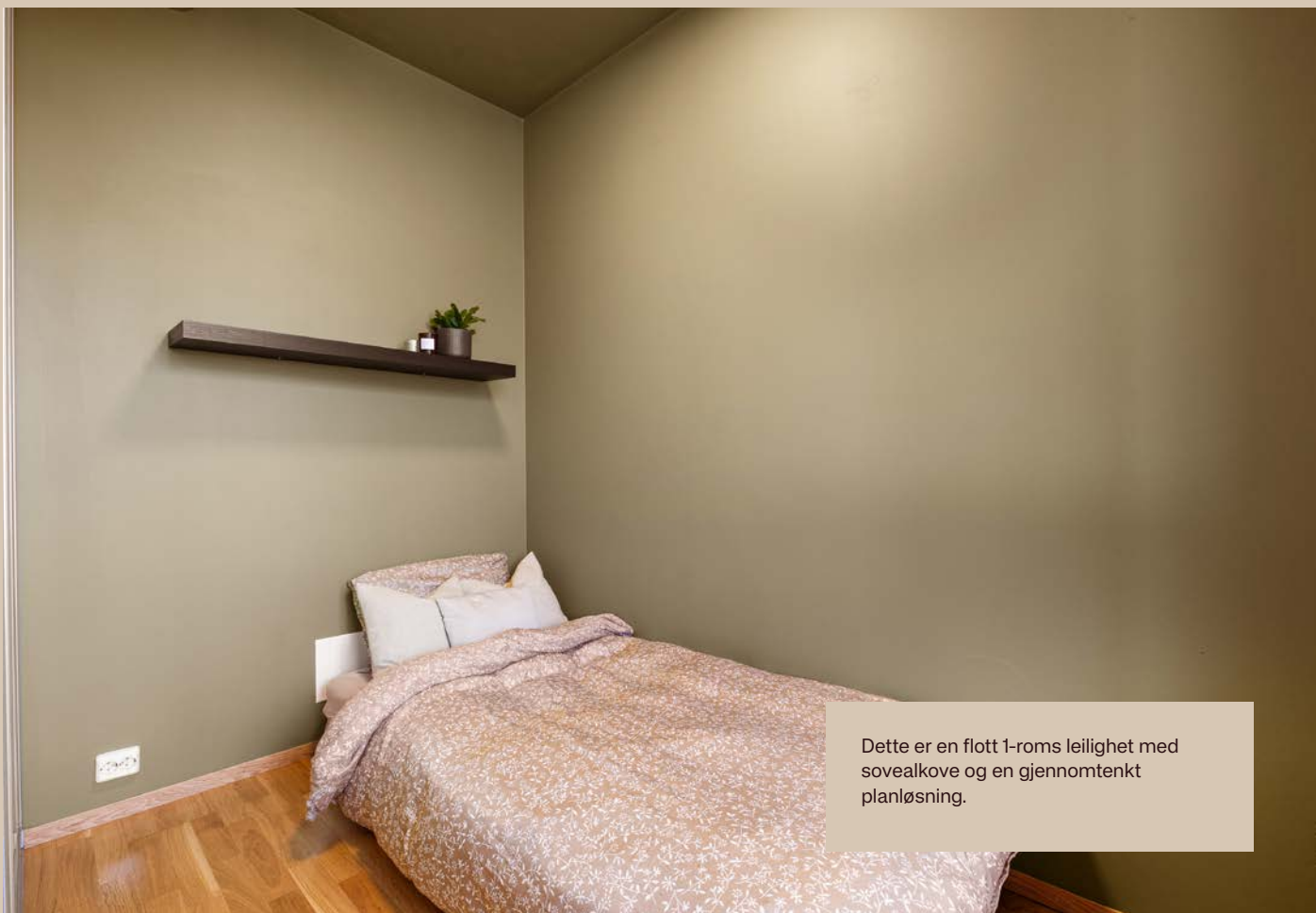
Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.



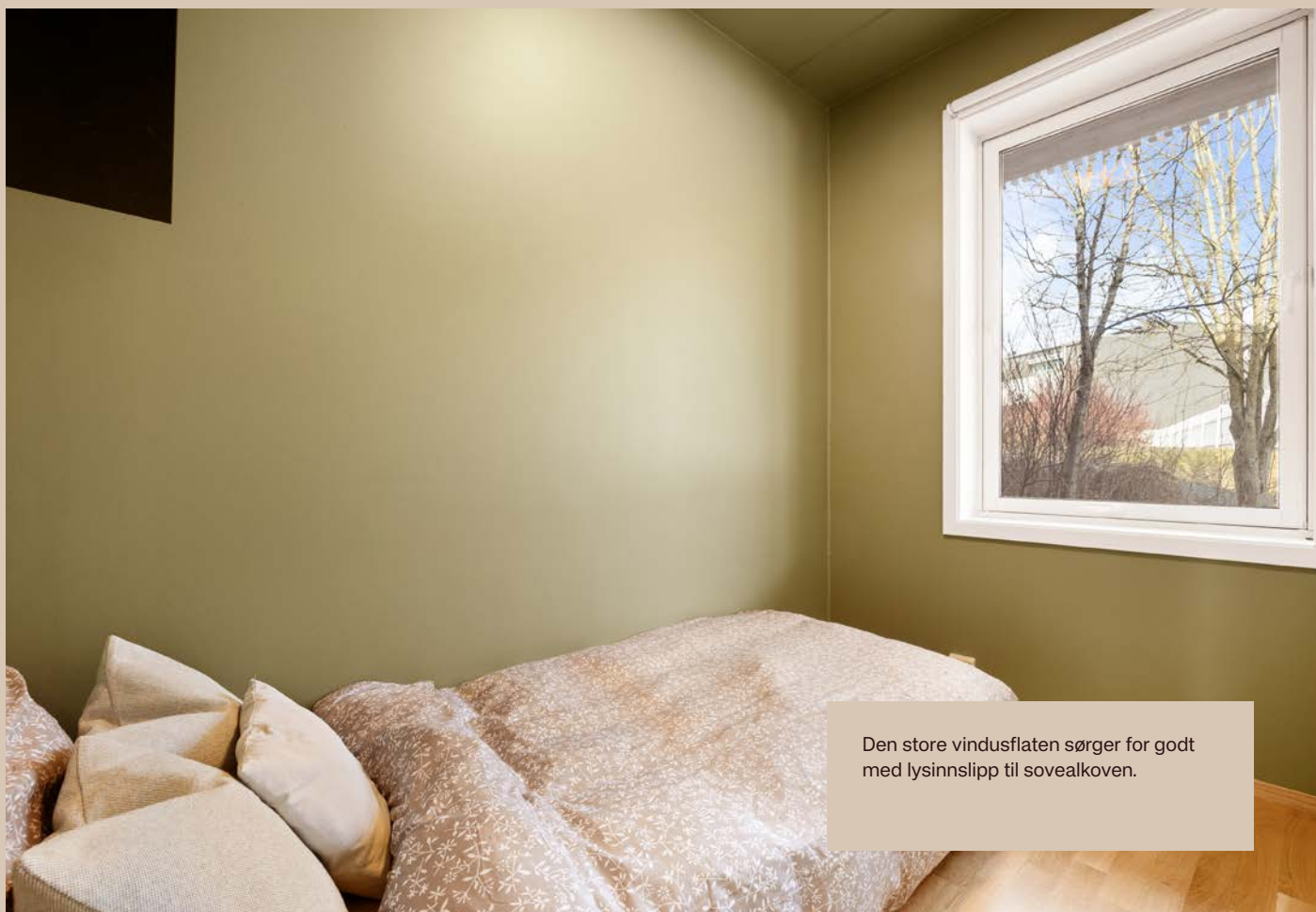
Lyst og tidløst baderom utstyrt med servanttinnredning, speil, dusjhjørne og toalett.




Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.



Dette er en flott 1-roms leilighet med sovealkove og en gjennomtenkt planløsning.



Den store vindusflaten sørger for godt med lysinnslipp til sovealkoven.

A modern, minimalist hallway with white built-in wardrobes and a glass door leading to a dining area. The wardrobes have a clean, flat-panel design with thin horizontal lines. The glass door is framed in white and reflects the hallway. The floor is made of light-colored wood. In the background, a dining table and chairs are visible through the glass door, and a window looks out onto a garden.

Entré med plass til oppbevaring av yttertøy.





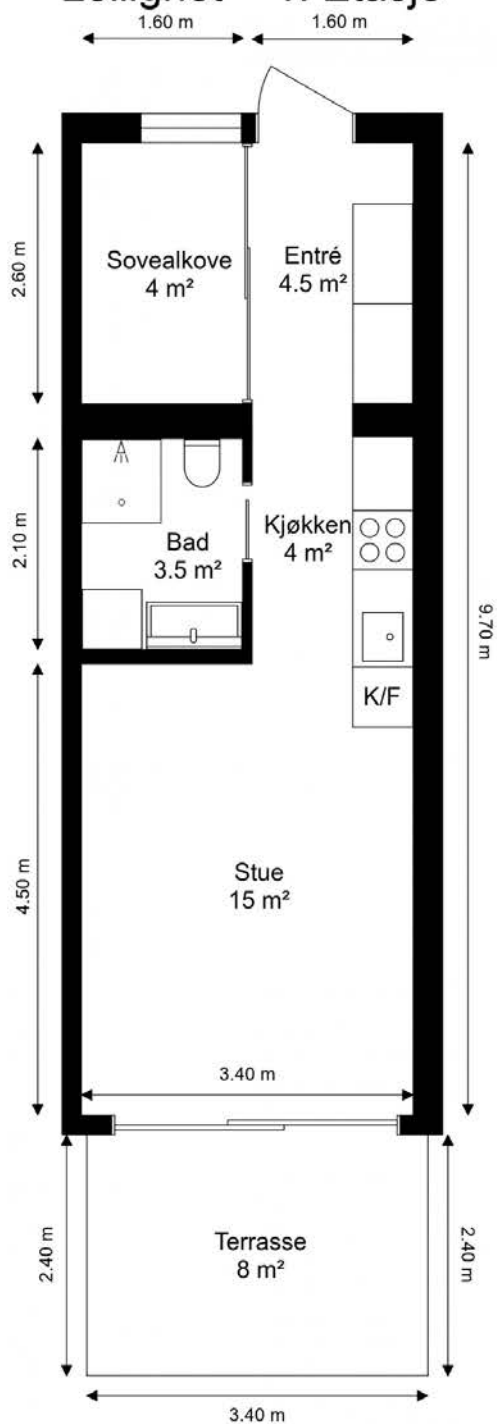


Plantegning



Anders Wigans veg 28C, 7024 TRONDHEIM

Leilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15080904

 **Anticimex**[®]

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

ANDERS WIGENS VEG 28C

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 450 000

Omkostning kjøper

2 450 000,00 (Prisantydning)

76 823 (Andel av fellesgjeld)

2 526 823 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

63 150 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

64 240 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

77 740 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 591 063 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 604 563 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 604 563

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 398,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: betjening av fellesgjeld, kabel-TV, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 1 163,-
- Lån leiligheter: kr 879,65
- Kabel-tv: kr 355,-

Det er viktig å merke seg at fellesutgiftene kan variere over tid som følge av endringer i rentenivået på sameiets lån, beslutninger på årsmøtet eller andre nødvendige vedlikeholdstiltak.

Eiendomsskatt

Kr 2 209,- (2023)

Eiendomsskatten ble i 2023 beregnet til kr. 2 209,-.

Kommunale avgifter

Kr 9 731 (2025)

Informasjon: Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Fakturert beløp fra mars 2025 til februar 2026 var kr 9 731,-.

Fellesgjeld

Kr 76 823 pr. 26.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har lån, og vilkårene er som følger:

Bank: OBOS-banken AS

Låne nummer: 98207564699

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo: kr 2 594 531,-

Andel av saldo: kr 76 823,20

Innfrielsesdato: 30.10.2036

Type Rente: Flytende rente

Rente: 7,04 %

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 13 032 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 672 584 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 690 336 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig område på Dalgård, med en tilbaketrukket plassering skjernet for trafikk og støy. Her bor du i et veletablert nabolag, samtidig som det er kort vei til både byliv og naturoplevelser.

Daglige gjøremål er lett tilgjengelig med kort gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport. Området har svært gode bussforbindelser med hyppige avganger til Trondheim sentrum, samt forbindelser til sentrale studiesteder som NTNU Gløshaugen og Dragvoll, St. Olavs hospital og Høyskoleparken. Dette gjør beliggenheten spesielt attraktiv for studenter.

For barnefamilier er området ideelt, med trygg gangavstand til både skole og barnehage. I tillegg ligger Dalgård idrettsanlegg like i nærheten. Fritidsmulighetene er mange og varierte. Fra boligen har du direkte tilgang til flotte grøntområder og ikke minst Bymarka, et av Trondheims mest populære turområder. Her finner du et stort nettverk av turstier og skiløyper som kan benyttes året rundt. I tillegg ligger idylliske badeplasser som Haukvannet og Lianvannet i nærheten, perfekte for både bading og rekreasjon.

Parkering

Sameiet disponerer totalt 24 parkeringsplasser. 10 tilhører de store seksjonene på 69 kvm, 2 plasser reserveres til gjesteparkering og 1 tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne. De resterende 11 plassene tilhører de små seksjonene på 33 kvm på deling.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Eiet tomt, eid av sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygning datert 05.07.2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger fra kommunen datert 2005. Tegningene samsvarer med dagens bruk av boligen.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: Entré, sovealkove, bad, kjøkken og stue.

Fra stuen er det utgang til en terrasse på 8 m².

Leiligheten disponerer en utvendig bod på 5 m².

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 39 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 34 m² Entre, sovealkove, bad, kjøkken og stue.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Terrasse.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

På befaringsdagen ble det ikke avdekket bodarealer på grunn av manglende informasjon. Ifølge huseier følger det med en utvendig bod på 5 m². Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Leiligheten har en innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et godt førsteintrykk og leder naturlig videre inn i leilighetens øvrige rom.

Stue

Lys og pen stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen har god plass til sofagruppe samt en mindre spisegruppe. Stue og kjøkken er til sammen ca. 19 kvm og har en åpen løsning som bidrar til en luftig og trivelig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en herlig sørvendt terrasse på ca. 8 kvm med svært gode solforhold. Terrassen er overbygget, noe som gjør den anvendelig gjennom flere årstider, og her ligger forholdene godt til rette for å nyte fine sommerdager.

Kjøkken

Kjøkkenet har et tidløst uttrykk med trefargede fronter som skaper en varm og stilren atmosfære. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Den åpne løsningen mot stuen gjør kjøkkenet til en naturlig del av oppholdsrommet.

Sovealkove

Leiligheten har en praktisk sovealkove med plass til seng. En stor vindusflate sørger for godt med dagslys, og løsningen gir en tydelig avgrenset sone for søvn samtidig som arealet utnyttes effektivt.

Bad

Lyst og tidløst baderom med servantinnredning, speil, toalett og dusjhjørne. Badet har også opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk og funksjonell hverdag.

Bod

Leiligheten disponerer en praktisk utvendig bod på ca. 5 kvm som gir god lagringsplass for sportsutstyr, sesongoppbevaring og øvrige eiendeler.

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Lars Petter Borseth

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja. Kun av faglært. I følge tidligere eiere skiftet K. Lund termostat på varmtvannstank sommer 2016 og GF Elektro skiftet termostat til varmekabler på bad april 2017.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Kun av faglært.
Det ble gjort utbedringer av balkonger, svalganger, diverse utbedringer av utvendig fasade og tak på samtlige leiligheter av NCC i 2017 (ferdigstilt i Mai 2017 i følge tidligere eiere).

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Leilighetsbygg oppført i 2006. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Pulttak i trekonstruksjoner. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem (med varmegjenvinning).

Bygningsdeler med TG2:

Våtrom:
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.

Kjøkken:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

- Vannrør: Tydelige rørslag (trykkslag) i vannrør registreres. Årsaken kan skyldes ulike forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon. Konsekvensen er at på sikt kan gjentatte trykkstøt av en viss intensitet gi nedsatt levetid for rør og rørdeler. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge hvilke tiltak som vil være tilstrekkelige.

- Ventilator: Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt. Konsekvens er at eventuell mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser, for eksempel gjennom funksjonstesting under bruk, for å avklare behovet for eventuelle tiltak.

Tekniske anlegg:

- Fordelerskap og fordelerstammer: Ingen tilkomst til fordelerskap (bak vaskemaskin). Konsekvens er at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller vurdere tilstanden. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand.

- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen er bygget inne, og kan derfor ikke undersøkes (plassert over himling på bad). Konsekvens

er derfor at type bereder, alder og hvilken tilstand denne har, ikke er kjent. Grunnet plasseringen vil en eventuell utskifting utløse behov for destruktive inngrep. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av ovennevnte forhold.

- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. TGIU: Det er usikkert om, eller når, ventilasjonskanalene sist ble inspisert og rensset, noe som er anbefalt å utføre minst hvert femte år.

Andre rom:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale på stue bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Øvrig informasjon

Adresse

Anders Wigens veg 28C, 7024 TRONDHEIM

Gnr. 103, bnr. 236, snr. 7, ideell andel 1/1
i Trondheim kommune.

Selger

Karina Heggheim

Sameie

Dalgårdstunet Sameie

Organisasjonsnummer: 989589806

Dalgårdstunet Sameie er et eierseksjonssameie som består av 26 boligseksjoner.

På årsmøtet avholdt i mai 2025 ble det vedtatt at styret skal undersøke muligheten for å etablere en sykkelbod med tak og søke kommunen om midler til dette.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 89594738

Husdyr: Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning: Det kreves ikke styregodkjenning av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 940 332 og samlede driftskostnader på kr 696 346. Dette ga et positivt årsresultat på kr 41 876.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og

eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer med elektrisitet via panelovner og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom. Det er også varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegget.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er etter reguleringsplan r0348e og r20140028 regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles avkjørsel, felles gangareal, felles grøntareal, felles lekeareal, felles parkeringsplass og gang-/sykkelveg.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål - nåværende og byggesone 2.

Det er igangsatt planleggingsarbeid som inkluderer eller berører eiendommen. Dette gjelder følgende planer

under arbeid:

- Plan-ID r20220042: Del av Gamle Oslovei og Kyvatnet
- Plan-ID r20220043: Odd Husbys veg, Dalgårdvegen og General Bangs veg

Hensikten med planarbeidet er å sikre en sammenhengende sykkelveg med fortau, inkludert gode gang og sykkelkryssinger, ved hjelp av regulering, samt gi syklistene og gående god framkommelighet, og et tilbud som oppleves trygt og trafikksikkert for alle.

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

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/103/236/7:

12.09.1975 - Dokumentnr: 13759 - Best. om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2006 - Dokumentnr: 2369 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2006 - Dokumentnr: 3082 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1504
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1505
Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2006 - Dokumentnr: 3082 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1504
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1505
Rett til å legge, ha liggende vann og avløpsledninger mot vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2011 - Dokumentnr: 1036540 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:614
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2006 - Dokumentnr: 2369 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/1218
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-26

08.02.2006 - Dokumentnr: 3017 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1504

08.02.2006 - Dokumentnr: 3018 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1505

01.01.2018 - Dokumentnr: 247269 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:103 Bnr:236 Snr:7

28.12.2020 - Dokumentnr: 3537509 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:11
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:12
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:13
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:14
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:15
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:16
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:17
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:18
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:19
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:20
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:21
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:22
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:23
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:24
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:25
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:26
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:27
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:28
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:29
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:30
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:31
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:32
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:33
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:34
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:35
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:36
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:37
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:38
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:39
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:40
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:41
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:42
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:43
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:44
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:45
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:46
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:47
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:48
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:49
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:50
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:51
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:52

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:53
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:54
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:55
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:56
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:57
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:58
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:59
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:60
 Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:103 Bnr:1670 Snr:61
 Bestemmelse om snørydding
 Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30

døgn. Utleie skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgåås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder

også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan

videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 36 770,00

Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00

Markedspakke inkl. stor FINN-annonse kr 17 900,00

Oppgjørshonorar kr 5 900,00

Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00

innhenting av info fra forretningsfører kr 5 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 725,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 118 765. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

Tlf: 970 54 433

Ansvarlig megler

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

Tlf: 970 54 433

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

13.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

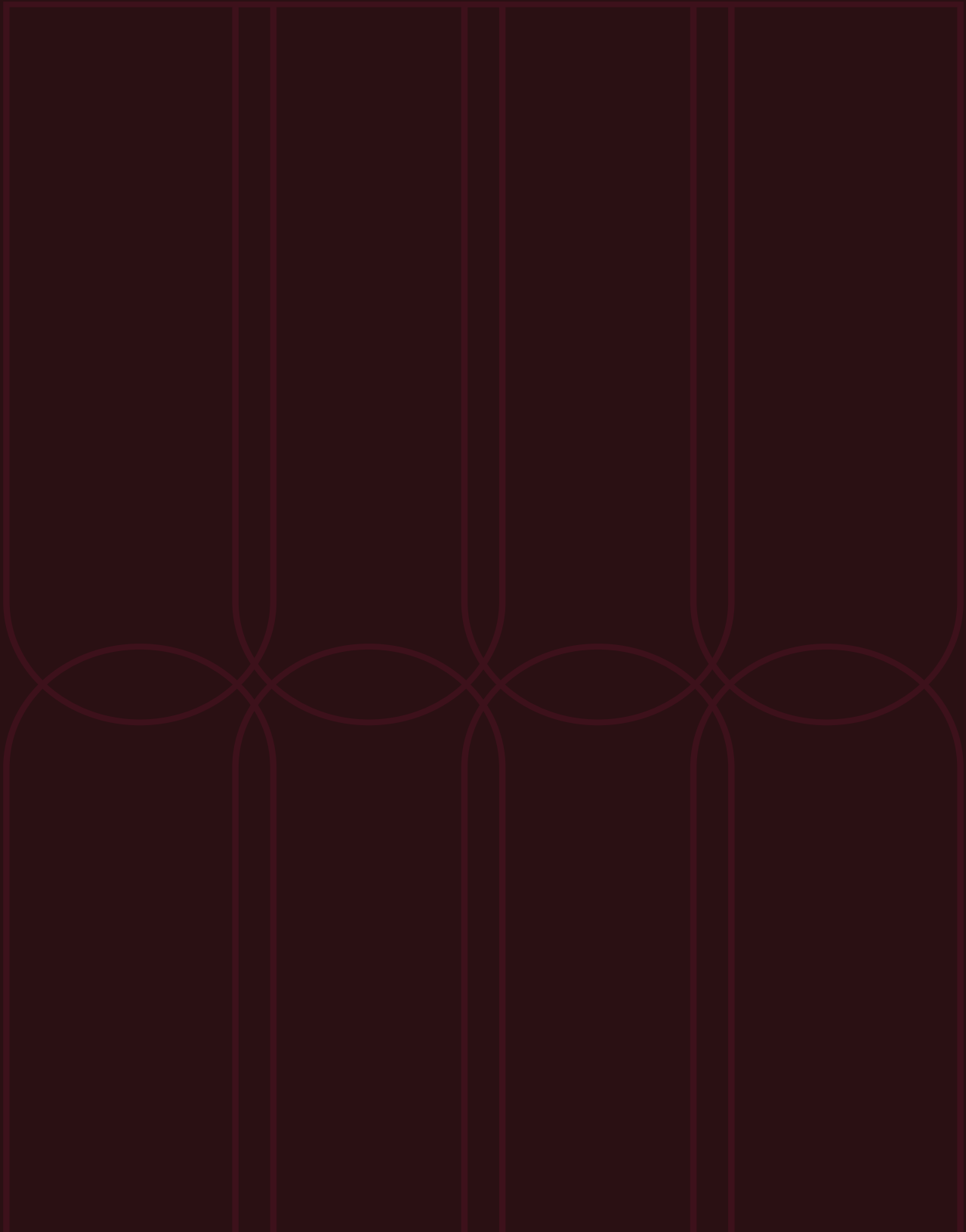
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ANDERS WIGENS VEG 28C

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260052	
Selger 1 navn	
Karina Heggheim	
Gateadresse	
Anders Wigans veg 28C	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7024
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	89594738

Document reference: 05260052

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: KH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I følge tidligere eiere skiftet K. Lund termostat på varmtvannstank sommer 2016 og GF Elektro skiftet termostat til varmekabler på bad april 2017.

Arbeid utført av

K. Lund og GF Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble gjort utbedringer av balkonger, svalganger, diverse utbedringer av utvendig fasade og tak på samtlige leiligheter av NCC i 2017 (ferdigstilt i Mai 2017 i følge tidligere eiere).

Arbeid utført av

NCC

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karina Heggheim	3c168d6ddc3d08296c0e ccb314cb08f807ceed7	25.03.2026 17:34:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260052

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Anders Wigans veg 28C
7024 TRONDHEIM
Gnr./Bnr.: 103/236
Trondheim – Tråante kommune

Rapportdato: 07.04.2026
Befaringsdato: 26.03.2026
Referansenummer: 15080904

Areal

Leilighet
Bruksareal: 39 m² (BRA-i: 34 m²)

Totalt bruksareal: 39 m² (BRA-i: 34 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Lars Petter Borseth
-  90291675

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og brann tekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningsakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningsakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	26.03.2026
Referansenummer	15080904
Meglerforetakets oppdragsnummer	05-26-0052
Hjemmelshaver/selger	Karina Heggheim
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Borseth
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5°C
Rapportdato	07.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Anders Wigans veg 28C
Postnummer/sted	7024 TRONDHEIM
Kommune	5001 - Trondheim – Tråante
Gnr./Bnr.:	103/236
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2006		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Byåsen, Trondheim kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, grus, lekeplass, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2006. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Pulttak i trekonstruksjoner. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem (med varmegjenvinning).

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegget.

Boligen inneholder

1. etasje: Entre, sovealkove, bad, kjøkken og stue.
Adkomst til terrasse fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
		Ventilator	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	11	
		Varmtvannsbereder	11	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom		Overflate gulv	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	34	5		39	8
	Entre, sovealkove, bad, kjøkken og stue.	Utvendig bod.			Terrasse.
SUM	34	5		39	8
Total bruksareal: 39 m²					

Kommentar til arealmålingen

På befaringsdagen ble det ikke avdekket bodarealer på grunn av manglende informasjon. Ifølge huseier følger det med en utvendig bod på 5m². Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringsstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringsstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 25.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm fra byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av type rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Luftespalte for overstrømming under dør.
Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon



TG 1

Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i inspeksjonsluke fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 30,5 prosent, ved 17,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



TG 2

Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger

Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.

Kjøkken

Innredning fra byggeår.
Glatte fronter.
Benkeplate med laminert overflate.
Kjøkkenvask med armatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap som drives av det balanserte ventilasjonsanlegget.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning



TG 2

Overflate gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Vannrør



Tydelige rørslag (trykkslag) i vannrør registreres. Årsaken kan skyldes ulike forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon. Konsekvensen er at på sikt kan gjentatte trykkstøt av en viss intensitet gi nedsatt levetid for rør og rørdeler. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge hvilke tiltak som vil være tilstrekkelige.

Ventilator

Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt. Konsekvens er at eventuell mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser, for eksempel gjennom funksjonstesting under bruk, for å avklare behovet for eventuelle tiltak.

Tekniske anlegg



Vannrør med rør-i-rør system.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er lokalisert på sovealkove bak inspeksjonsluke.
Fordeleskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat i kjøkkenets overskap.
Varmtvannsbereder plassert over himling på bad.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
-  TG 2
- | | |
|---|---|
| Fordeleskap og fordelerstammer | Ingen tilkomst til fordelerskap (bak vaskemaskin). Konsekvens er at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller vurdere tilstanden. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand. |
| Varmtvannsbereder | På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Varmtvannsberederen er bygget inne, og kan derfor ikke undersøkes (plassert over himling på bad). Konsekvens er derfor at type bereder, alder og hvilken tilstand denne har, ikke er kjent. Grunnet plasseringen vil en eventuell utskifting utløse behov for destruktive inngrep. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av ovennevnte forhold. |
| Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |
- TGIU:
Det er usikkert om, eller når, ventilasjonskanalene sist ble inspisert og renset, noe som er anbefalt å utføre minst hvert femte år.

Andre rom


Gulvflater belagt med parkett.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Glatt innerdør.
Mekanisk balansert ventilasjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 2
- | | |
|----------------|--|
| Overflate gulv | Synlige deler av gulvets overflatemateriale på stue bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. |
|----------------|--|

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje


 TG 1 1. Etasje På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm.

Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Ytterkledning av stående og liggende trekledning.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

 TGIU Lufting av ytterkledning Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig luften- og drengsspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.


Gnagersikring Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås.

Balkong/terrasedør med karm/ramme av tre (fra byggeår).

Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming


Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 8 m2.

Terrasse i trekonstruksjoner.

Gulvoverflater belagt med terrassebord.

Terrassen har utebelysning.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Eier var ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Konsekvensen er at viktig informasjon om el-anlegget som normalt vil fremkomme, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart, og det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringskap plassert, er sikringskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringskap plassert ved kjøkken.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke undersøkt grunnet redusert tilkomst.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slukkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helsefare. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om radon, og det foreligger derfor ingen opplysninger om det har vært utført målinger eller ikke. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent/opplyst om på befaringstidspunktet.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett: Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig

inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

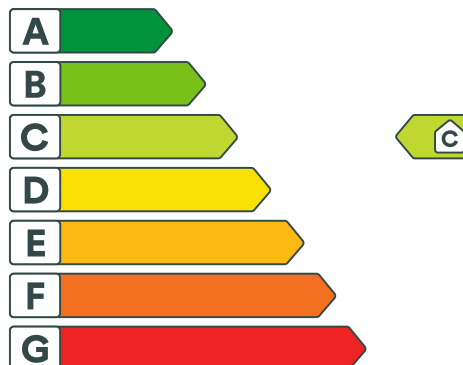


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90291675



Adresse Anders Wigans veg 28C, 7024 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 26.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-275301
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 21062677
Gårdsnummer 103	Bruksnummer 236
Seksjonsnummer 7	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 34,0 m²	Oppvarmet bruksareal 34,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
160,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 170,04 kWh/m²	Totalt levert pr. år 5 781 kWh
---	--



Anders Wigans veg 28C, 7024 TRONDHEIM



Detaljering

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



Anders Wigans veg 28C, 7024 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Era Eiendomsmegling AS
Emera Trondheim v/Sofie Rongve Svendsen
Nedre Flatåsveg 389, 7099 FLATÅSEN
E-post: sofie.svendsen@emera.no

Deres ref.: 05260052 . Vår ref.: 1399-1-07

Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Dalgårdstunet Sameie
Organisasjonsnr: 989589806
Seksjonseier: Heggheim, Karina
Medeier:
Leilighetsnummer: 07
Adresse: Anders Wigans Veg 28 C, 7024 TRONDHEIM
Seksjonsnummer: 7
Gnr. 103
Bnr. 236

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89594738.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Sameiet disponerer totalt 24 parkeringsplasser. 10 parkeringsplasser tilhører de store leilighetene, 2 parkeringsplasser reserveres til gjesteparkering og 1 til handikapparkering. De 11 resterende plassene tilhører de små leilighetene på deling. Det må presiseres at de med 2 biler pr leilighet ikke kan parkere bil nr 2 her, da sameiet i utgangspunktet ikke har parkeringsplasser til alle leiligheter. Kun fysiske personer kan eie/leie leilighet i sameiet. Se vedtektenes § 4. Framleie: Skriftlig orientering til styret og forretningsfører utbes.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207564699
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,04%
Restsaldo: 2 594 531,00
Innfrielsesdato: 30.10.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 397,65,-

Herav:

Lån leiligheter
Kabel-tv

Pr. dags dato
879,65
355,00

Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader

1 163,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	386,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 938,-
Annen formue:	13 032,-
Gjeld:	77 638,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207564699
Restsaldo:	76 823,20
Kapitalkostnader:	856,76
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 76 823,20,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Per Broch Blomsø pr. e-post: per.broch.blomsø@obos.no eller telefon: 22 86 82 65.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Lena Refseth, e-post:

dalgardstunet@styretobos.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R
FOR
DALGÅRDSTUNET SAMEIE
ORG.NR 989 589 806

§ 1 FORMÅL

Dalgårdstunet Sameie er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Dalgårdstunet sameie, gnr 103, bnr 236 i Trondheim kommune består av 26 boligseksjoner, hvorav 10 er på 69 kvm og 16 seksjoner på 33 kvm, samt fellesarealer. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

Til alle seksjoner i sameiet følger det en sportsbod som tilleggsdel.

Sameiet disponerer totalt 24 parkeringsplasser. 10 tilhører de store seksjonene på 69 kvm, 2 plasser reserveres til gjesteparkering og 1 tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne. De resterende 11 plassene tilhører de små seksjonene på 33 kvm på deling.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med 1 seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2 Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET.

§ 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutning om oppløsning krever uttrykkelig enighet fra alle seksjonseiere.

§ 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

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

§ 5 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE

§ 5.1 Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon Saksliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret.

Ekstraordinært årsmøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 5 av seksjonseierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i årsmøtet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 3) Budsjett for inneværende år
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
 - a) leder
 - b) 3 styremedlemmer i stedet for de/den utredende
 - c) 1 varamedlem
 - d) revisor

Funksjonstiden under a), b) og c) gjelder for 2 år av gangen, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Revisors funksjonstid er tidsbestemt frem til ev. ny revisor er velges av årsmøtet.

§ 5.3 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art f.eks. låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5% av sameiets årlige felleskostnader 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.4 Styrets leder velges ved særskilt valg. Styre- og varamedlemmer skal velges etter forslag eller fremkommet som benkforslag på møtet. Også andre enn seksjonseiere kan velges inn i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 5.5 Alle årsmøter/sameiemøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en representant til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 STYRET

§ 6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevd. Styret fører referatprotokoll.

§ 6.4 Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 6.5 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§ 6.6 Årsmøtet/årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.7 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års-/årsmøtevedtak.

§ 7 FELLESKOSTNADER

§ 7.1 Sameiets felleskostnader - alle driftsutgifter - skal dekkes av seksjonseierne. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av styret eller årsmøtet - til dekning av disse utgifter.

§ 7.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnte ovenfor.

§ 7.3 Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 7.4 De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet

kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

- § 8.1 Eier av hver enkelt eierseksjon har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og/eller balkongkasser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for sameiet. Styret skal ved behov la utarbeide slik plan, og skal forelegge denne for sameiemøte til avgjørelse.

Utvendig parabol-antenn er ikke tillatt.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseier, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon, stanse bygningsarbeidene.

- § 8.2 Eierne har den fulle disposisjonsrett slik at eierseksjonen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 10.
- § 8.3 Årsmøtet setter opp husordensregler som blir å respektere av samtlige.
- § 8.4 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierseksjonen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- § 8.5 For boligseksjoner tillates næringsdrift bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

- § 8.6 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.
- § 8.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.
- § 8.8 Det er tilrettelagt for en parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne i parkeringskjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon, leietager eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset nedsatt funksjonsevne, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne uten dokumentert behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 9 VEDLIKEHOLD

- § 9.1 Det påhviler den enkelte seksjonseier det fullstendige innvendige vedlikehold av leiligheten, herunder innvendig så vel som utvendig vedlikehold av dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.
- § 9.2 Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.
- § 9.3 Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
- § 9.4 Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.
- § 9.5 Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.
- § 9.6 Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 10 MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

§ 10.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§ 10.2 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 11 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 11.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 11.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§ 11.3 Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 12 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§ 12.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse for sameiet.

§ 12.2 Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

Trondheim den 05.01.06

Sist endret på årsmøtet 28.03.2011

§§ 2 3. avsnitt, 5.2 6) b) og 6.1 endret på årsmøtet 04.04.2016

§2 endret på årsmøtet 22.03.2017

Sist endret på årsmøtet 22.03.2018

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET DALGÅRDSTUNET SAMEIE

VELKOMMEN TIL SAMEIET DALGÅRDSTUNET SAMEIE

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.

Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc i fellesarealer og ganger.

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Røde bokser for spesialavfall (batteri etc) vil bli satt langs veggen ved inngangen til bodene.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper ved hovedinngangen. Det er heller ikke anledning til å røyke inne i bygningens felles rom, så som ganger, kjellere og heiser.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, leegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Maling av balkong-tak skal gjøres i samme farge, og styret får i oppgave å gi retningslinjer for dette.

REGLEMENT VEDRØRENDE INSTALLERING AV VARMEPUMPE

- Det skal sendes søknad til styret.
- Installering må utføres av autorisert firma.
- Evt skade skal den/de som til enhver tid eier leiligheten være økonomisk ansvarlig for, dvs ansvaret overføres til ny eier ved salg.
- Det kan komme krav fra styret om at pumpa må kles inn, alt etter hvor den blir plassert.
- Ved valg av pumpe og plassering av denne bør man ta særlig hensyn til naboer med tanke på støy/vibrasjonsstøy.

PARKERINGSREGLER

Dalgårdtunet Sameie disponerer 24 parkeringsplasser. 10 parkeringsplasser tilhører de store leilighetene, 2 parkeringsplasser er reservert til gjesteparkering og 1 er til handicapparkering. De resterende 11 parkeringsplassene tilhører de små leilighetene på deling.

Parkering må foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Antall biler per andelseier:

Det må presiseres at det kun er lov med 1 bil pr andelseier pr parkeringsplass. Dette betyr om man har 2 biler tilhørende en leilighet må bil 2 parkere utenfor sameiets eiendom grunnet begrenset plass, og fordi sameiet ikke har parkeringsplass til alle leilighetene.

Gjesteparkering:

1: Det er kun 2 gjesteplasser tilgjengelig ved Dalgårdtunet Sameie.

2: Plassene for gjesteparkeringen er avsatt for korttidsbesøkende til sameierne, maks 48t. Parkering utover denne tid er ikke lov og vil bli ansett som en feilparkering og en overtredelse av vedtektene. En ny periode på 48t starter ikke selv om man flytter bilen innenfor det gitte tidsrommet. Oppstår det likevel behov for lengre parkering utover 48t skal dette avtales med styret.

3: Sameiernes privatbiler, biler tilhørende bedrifter med adresse i sameiet og firmabiler som beboerne disponerer, er ikke å definere som gjestekjøretøyer.

4: Leietakere er ikke gjester og sameiere som leier ut må eventuelt sørge for lovlig parkeringsplass til disse.

5: Bobiler, campingvogner og hengere skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene. I nødvendige tilfeller innhentes tillatelse fra styret.

6: Uregistrerte, eller kjøretøy uten gyldig kjennemerke, skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene. Disse vil omgående bli fjernet for eiers regning.

7: All parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er forbudt. Dette gjelder gangveier, plener, dobbeltparkering mm.

8: Det tillates parkering for nødvendig av-/pålessing, forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet.

9: Den enkelte sameier er ansvarlig for at gjestene blir opplyst om og følger parkeringsreglene. Beboere bes om å henvise gjester til gjesteparkeringen ved Dalgårdtunet sameie.

Feilparkering

Med feilparkering menes;

- Bil parkert utenfor merkete områder
- Bil parkert på parkeringsplass som tilhører en annen andelseier
- Bil nr 2 til andelseier på gjesteparkering
- Bil som står på gjesteparkering utover max 48t regelen uten at det er avtalt med styret
- Bil parkert i innkjøringen ved bolig 26-28 og ved innkjøringen mellom 22- 24. Håndverksbiler o.l. er unntatt regelen innenfor vanlig arbeidstid.

Parkering utenfor oppgangene

Inngangspartiene ved 26 og 28, og mellom 22 og 24 er ikke en parkeringsplass. Her skal det være plass for utrykningskjøretøy.

Unntaket er ved på-og avlesning for eksempel ved flytting o.l. Håndverksbiler er også unntatt regelen innenfor vanlig arbeidstid på dagtid.

Bobiler og campingvogner

Eiere av bobiler og campingvogner må søke styret om midlertidig parkeringstillatelse i det bestemte tidsrommet pr gang disse skal benytte en parkeringsplass i sameiet.

Tilhengere som midlertidig skal parkeres i sameiet må parkeres på en slik måte at det ikke hindrer fremferdsel eller oppleves som en nødvendig belastning for øvrige beboere.

Motorsykkkel og sykkel

Parkering av motorsykkkel og sykkel skal foretas på anvist plass.

Konsekvenser av brudd på parkeringsregler

Overtredelse av parkeringsreglene anses som mislighold og vil kunne blant annet medføre borttauing på eiers regning og risiko.

VEDOVN

De store leilighetene har pipeløp og eier(e) kan installere vedovn om ønskelig. Styret ønsker å bli varslet om dette – for oversiktens skyld.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 05.01.06
Revidert av styret 07.03.19
Revidert årsmøte 26.04.2021
Dalgårdstunet Sameie

DALGÅRDSTUNET SAMEIE
ORG.NR. 989 589 806, KUNDENR. 1399

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023 -	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	940 332	940 332	979 402	966 000
SUM DRIFTSINNEKTER		940 332	940 332	979 402	966 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-6 768	-6 768	-7 000
Styreonorar	4	-36 000	-48 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-12 000	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-60 785	-57 725	-61 200	-64 000
Konsulentonorar	6	-10 325	-5 675	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-210 477	-68 453	-130 000	-123 000
Forsikringer		-50 855	-46 775	-51 500	-62 000
Kommunale avgifter	8	-2 917	-2 680	-2 500	-4 250
Energi/fyring		-8 838	-7 993	-6 600	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 285	-125 740	-127 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-57 789	-127 635	-155 000	-91 090
SUM DRIFTSKOSTNADER		-696 346	-508 694	-598 568	-536 340
DRIFTSRESULTAT		243 986	431 638	380 834	429 660
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 482	11 917	0	0
Finanskostnader	11	-216 592	-200 663	0	-206 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-202 110	-188 745	0	-206 000
ÅRSRESULTAT		41 876	242 892	380 834	223 660
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		41 876	242 892		



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	103	236	0	7	Anders Wigans veg 28C, 7024 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	4004.29m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r0348e	Knausen Boligtun, Odd Husbys veg 6, gnr 103 bnr 236/853 (22.5.2003)	Felles avkjørsel	104.67m ²
5001 r0348e	Knausen Boligtun, Odd Husbys veg 6, gnr 103 bnr 236/853 (22.5.2003)	Felles gangareal	160.48m ²
5001 r0348e	Knausen Boligtun, Odd Husbys veg 6, gnr 103 bnr 236/853 (22.5.2003)	Felles grøntareal	127.52m ²
5001 r0348e	Knausen Boligtun, Odd Husbys veg 6, gnr 103 bnr 236/853 (22.5.2003)	Felles lekeareal	401.39m ²
5001 r0348e	Knausen Boligtun, Odd Husbys veg 6, gnr 103 bnr 236/853 (22.5.2003)	Felles parkeringsplass	570.8m ²
5001 r0348e	Knausen Boligtun, Odd Husbys veg 6, gnr 103 bnr 236/853 (22.5.2003)	Konsentrert småhusbebyggelse	1881.95m ²
5001 r20140028	Drivhusvegen (10.12.2015)	Annen veggrunn - grøntareal	56.18m ²
5001 r20140028	Drivhusvegen (10.12.2015)	Gang-/sykkelveg	126.82m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0348f	General Bangs veg 56 og 58 (25.3.2010)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

25.03.2026 18:15:26

Side 1 av 2

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

- 5001 r20220042 Del av Gamle Oslovei og Kyvatnet
- 5001 r20220043 Odd Husbys veg, Dalgårdvegen og General Bangs veg

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



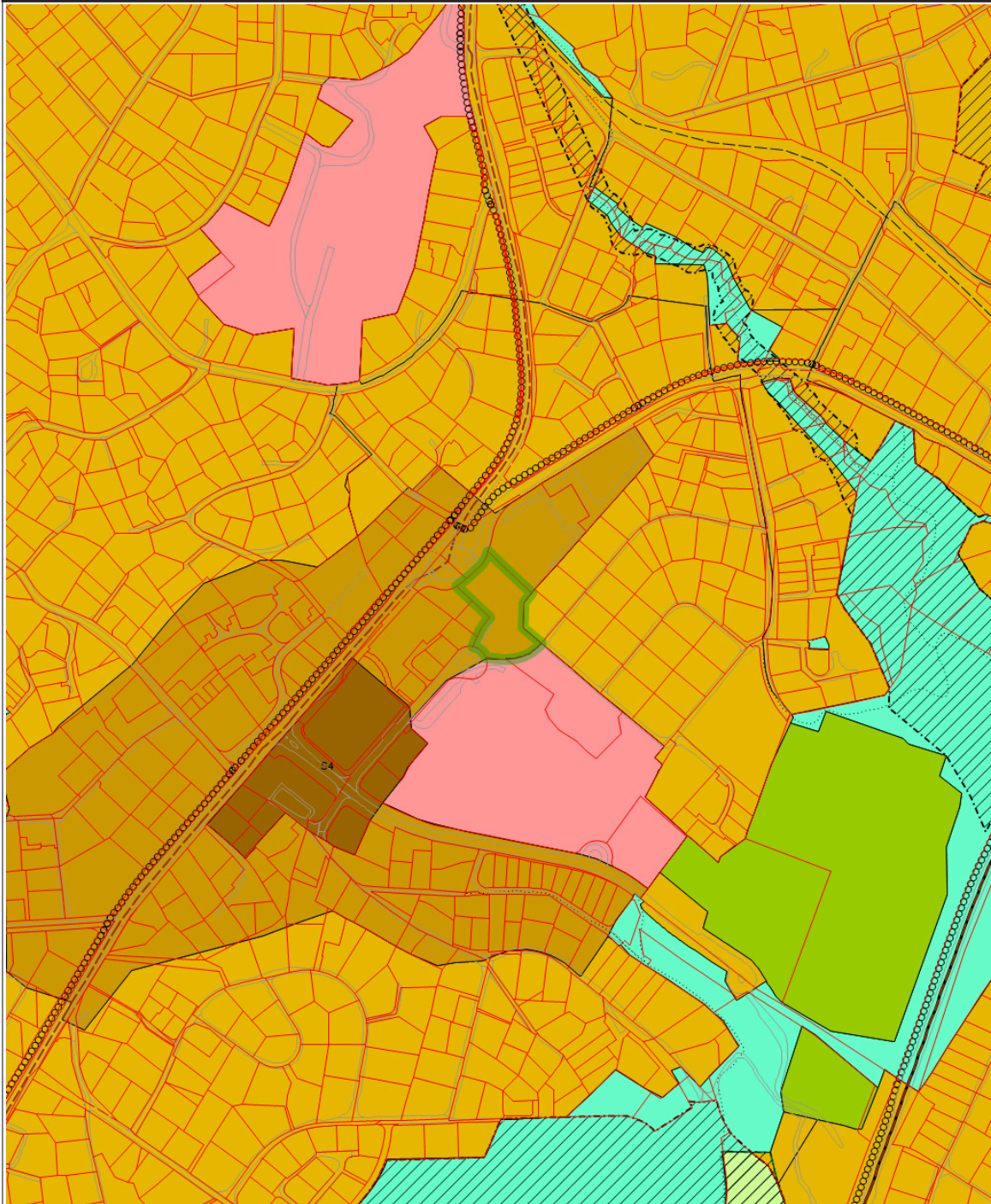
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 236	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Anders Wigans veg 28C 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Hensyn landbruk (grønn strek)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - grønn strek
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Sporveg
	Kollektivtrase		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg		Blå/grønnstruktur
	LNFR				



Trondheim

Reguleringsplaner

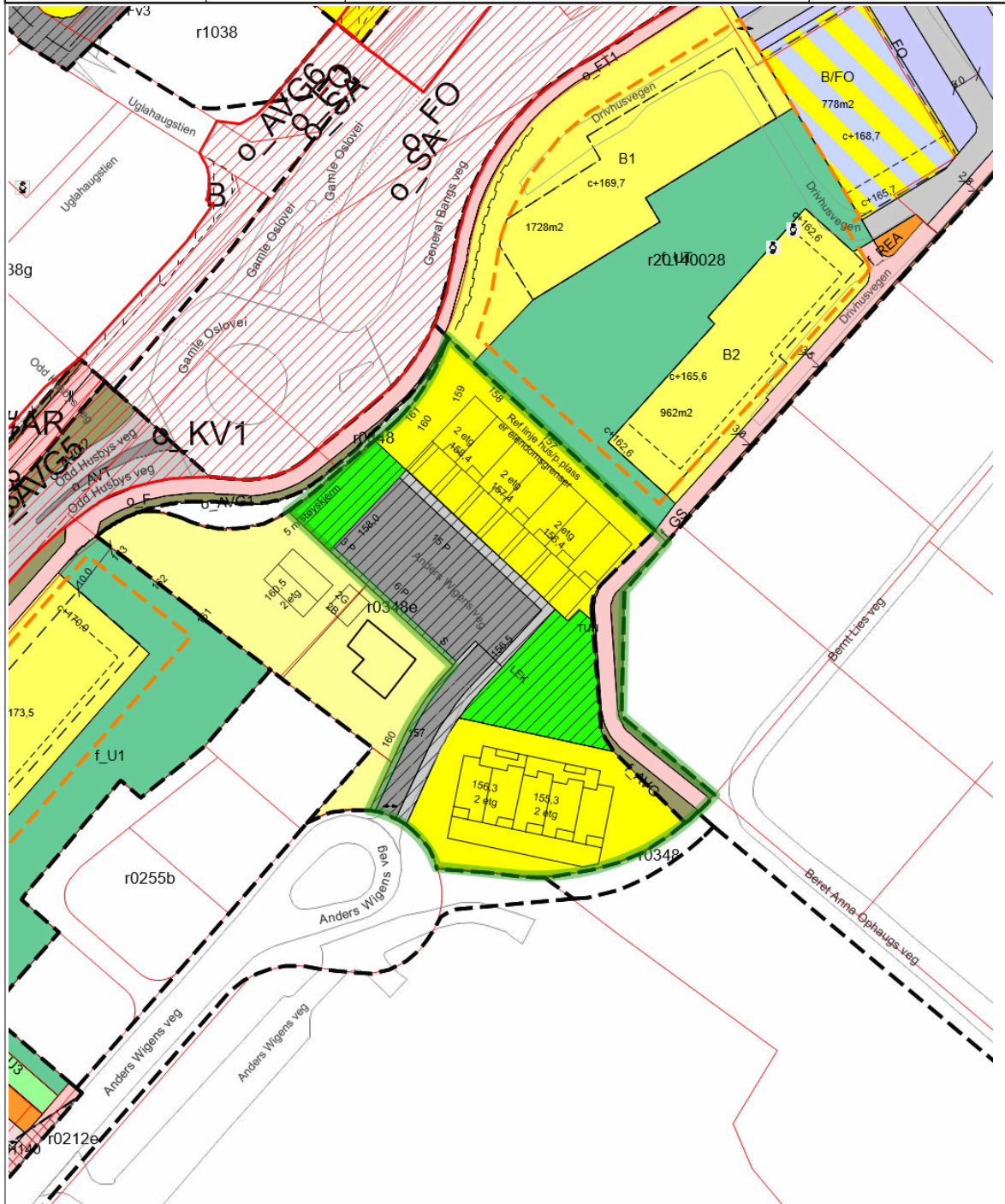
Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 236	Fnr: 0	Snr: 7
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Anders Wigans veg 28C 7024 TRONDHEIM
----------	---

Annen info:	
-------------	--

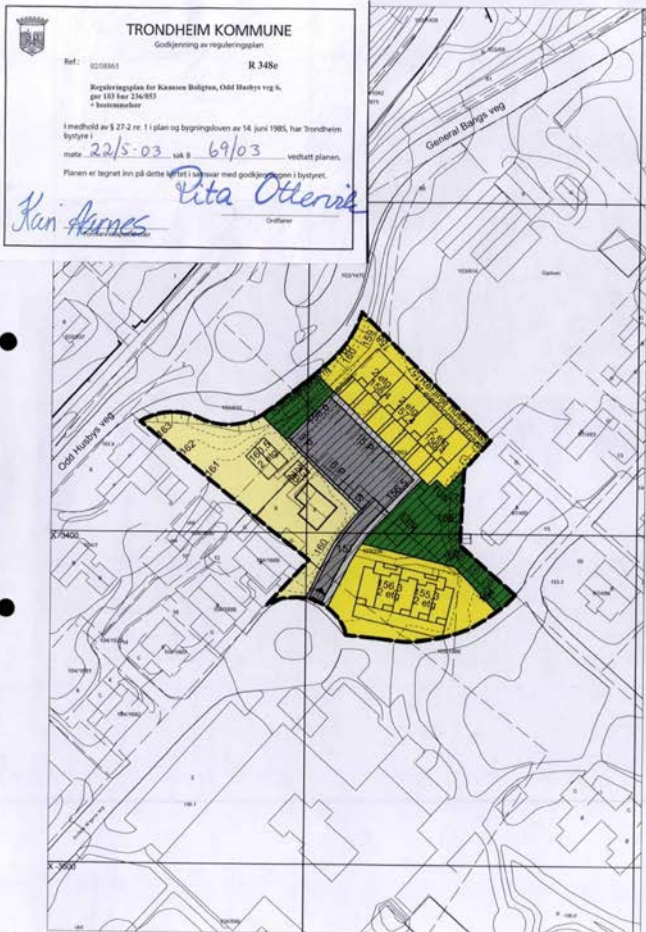


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Stengning av avkjørsel		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Bolig
	Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse		Felles avkjørsel
	Felles gangareal		Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	Felles grøntareal		Frisikt		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Forretninger		Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal		Bolig/Forretning		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Turveg		RpFormålGrense		RpGrense
	Byggegrense		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Parkering



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMAL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.1)

- Områder for boliger (111)
- Områder for boliger (112)
- Område for kontor (130)
- Område for industrilager (140)
- Område for offentlig bebyggelse (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Gang-isykkelveg (320)
- Annen veggrunn (319)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.4)



LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrænse oppheves
- Byggegrense

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.5)

- Fareområder
- Nettstasjon

SPECIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.6)

- Restriksjonsområde/friskat

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.7)

- Felles avkjørsel/parkering (710/730)
- Felles gangareal (720)
- Felles lekareal (750)
- Felles granareal (780)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2. ledd)

- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som ligger i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert sentralforbehold
- Anvisning av avkjørsel
- Tre som skal bevares



SKJEDSTANSE 18

ANT. ETASJER EN ILLUSTRERING

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan for
KNAUSEN BOLIGTUN
Odd Husbys veg 6, 7024 Trondheim
Gnr. 103, bnr. 236 / 853 m.fl.

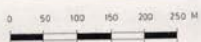
348e



MALESTOKK:
1:1000
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.	
ADKOMST OG NEDRE HUS	03.05.02	ABKJ/D	REKKEHUS/ADKOMST	20.02.03	ABKJ/D
AREALBRUK	10.07.02	ABKJ/D			
AREALBRUK	13.12.02	ABKJ/D			
SAKSBEHANDLING I.F.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		DATO	SIGN.		
Delegasjonsvedtak		27.08.02			
Offentlig ettersyn		27.08.02-30.09.02			
Bygningssaker/Planutvalget		23.04.03			
Miljø- og byutviklingskomiteen		08.05.03			
Godkjent i bystyret		22.05.03			
Planen er utarbeidet av:		panark as		TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
Planen er fremmet av:		panark as Vilhelms Bryggeri 1, 7012 Trondheim R. 73 32 24 84 fax 73 51 02 34		ABK	r0348e
DATO:	12.03.02	SAKSBEH.	ARKIVNR.		
		JD	02/0865		





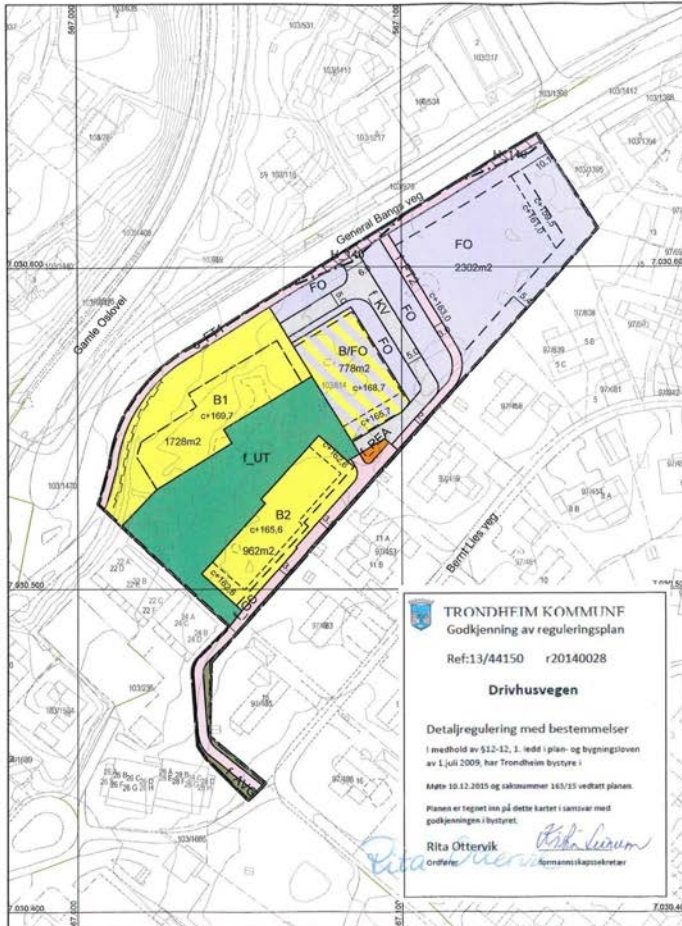
TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDETE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

ARKIVNR.

VEDTAK - TEKST

R 212	stf. 23.09.60 Reguleringsplan for del av Dalgård.
R 212e	stf. 29.07.76 Reguleringsplan for hovedadkomst til spesialskele og sentralidrettsanlegg på Dalgård.
R348	stf. 27.06.91 Reguleringsplan for del av General Bangs veg, del av Gamle Osloveg samt tilstøtende boliger, gartneri og bensinstasjon.



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULINGSPLAN

§ 12-5 AREALFORMÅL

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1110)
 - Foretninger (1150)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Utøppholdsareal (1600)
 - BoligForetning (1601)
- 2. SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gang-/sykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn - grøntareal (2019)

§ 12-6 HENSYNSSONER

- SIKRINGSONER (PBL § 12-6, § 11-8 a)**
-
- JURIDISKE LINJE- OG PUNKTSYMBOL**
- -
 -
 -
 -
 -
 -



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kart uttrekk pr dato: oktober 2015
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekkvidistanse 1m 0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Drivhusvegen
 Plankart 1 av 2, på grunnen

Målestokk
1:1000 (A3)

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:13/44150 r20140028

Drivhusvegen

Detaljregulering med bestemmelser
 i medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven
 av 1. juli 2009, klar Trondheim bystyre.

Matte 10.12.2015 og saknummer 165/15 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med
 godkjenningen i bystyret.

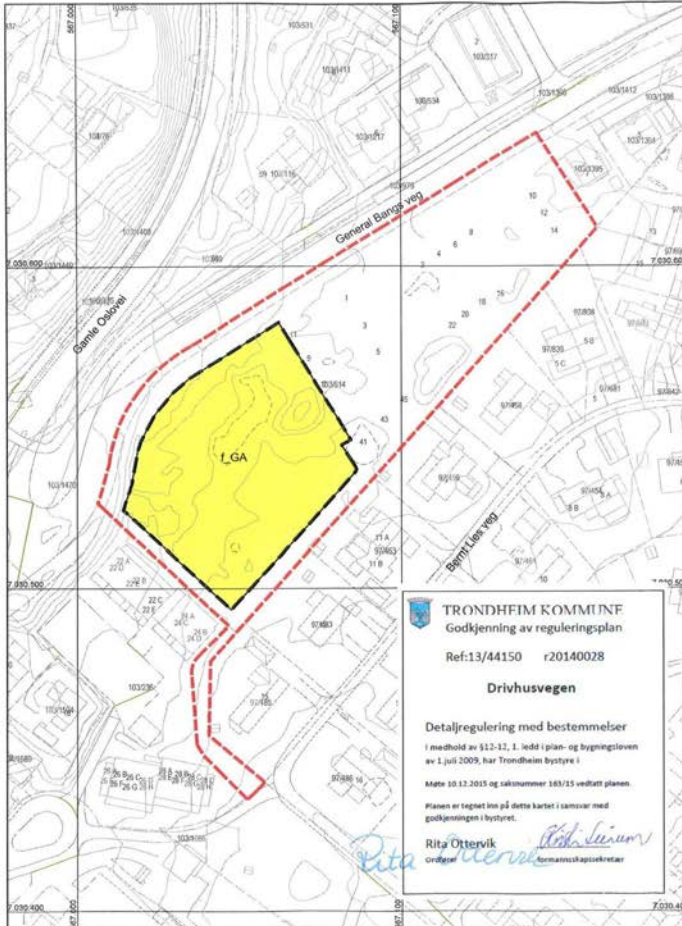
Rita Ottervik
 Ordfører

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Endringer etter avtale m/ saksbehandler	22.09.14	mia			
Til sluttbehandling	12.10.15	TK/RO			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN.
Til behandling i bystyret (planutvalg) - utvakt	14.10.14	
Behandlet i bystyret (planutvalg)	04.11.14	
Offentlig ettersyn	11.11.14-29.12.14	
Behandlet i bystyret (planutvalg)	03.11.15	
Behandlet i miljø- og utviklingskomiteen	26.11.15	
Godkjent i bystyret	10.12.15	

Forslagsstiller: Øystein Thommesen AS
 Forslagsfremmer: Dalgård Eiendom AS
 Dato: 05.08.2014

Reguleringsnr.:
r20140028
 Kommune saknr.:
13/44150



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§ 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Garasjeanlegg for bolig-/fridstidsbebyggelse (1119)

JURIDISKE LINJE- OG PUNKTSYMBOL

Plangrense

Grense for arealformål

Illustrasjonslinjer:

Planens begrensning på grunnen



Kartplan (sv): Eurnf89 - UTM32 Kartuttrekk pr dato: oktober 2015
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Elvikstase 1m 0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Drivhusvegen
 Plankart 2 av 2, under grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:13/44150 r20140028

Drivhusvegen

Detaljregulering med bestemmelser
 i medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven
 av 1. juli 2009, her Trondheim bystyre i
 møte 10.12.2015 og saknummer 183/15 vedtatt planen.
 Planen er tegnet inn på dette kartet i samvar med
 godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
 Ordfører

[Signature]
 Formannskapsleder

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	12.10.15	TK/RO			
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN					
			DATE	SKN.	
Behandlet i bygningråd/planutvalget - utkast			14.10.14		
Behandlet i bygningråd/planutvalget			04.11.14		
Offentlig ettersyn			11.11.14-29.12.14		
Behandlet i bygningråd/planutvalget			09.11.15		
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen			26.11.15		
Godkjent i bystyret			30.12.15		
Forslagsstiller: Øystein Thommesen AS					
Forslagsfremmer: Dalgård Eiendom AS					
Dato: 05.08.2014					
				Reguleringsplan nr: r20140028	
				Kommunens saknr: 13/44150	

R 348 e

Arkivsak: 02/08865

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KNAUSEN BOLIGTUN, ODD HUSBYS VEG 6, GNR 103 BNR 236/853

Planen er datert	: 12.03.2002
Dato for siste revisjon av plankartet	: 20.02.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 26.03.2003
Dato for Bystyrets vedtak	: 22.05.2003

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Panark AS og datert 12.03.2002.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområder - områder for boliger
- Fellesområder - felles avkjørsel/parkering
 - felles gangareal
 - felles lekeareal
 - felles grøntareal
 - annet fellesareal

§ 3 Byggeområder - boliger

I området for boliger tillates det oppført to lavblokk med tillatt bebygd areal (%-BYA) på inntil 45 % av netto tomt og en enebolig med tillatt bebygd areal (%-BYA) på inntil 20% av netto tomt . Bebyggelsen kan oppføres i maksimum 2 etasjer og med maksimal gesimshøyde 6,5 meter. Blokkbebyggelsen skal ha flatt tak.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt enhetlig preg.

Minimum 25% av boligene innenfor reguleringsområdet skal oppføres med livsløpsstandard.

§ 4 Fellesområder

Alle fellesområder skal være felles for hele planområdet. Terrenningrep for vegen skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Felles parkeringsareal skal opparbeides på en slik måte at det harmoniserer med boligbebyggelse, landskap og omgivelsene forøvrig.

§ 5 Parkering

Parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Trondheim kommune.

§ 6 **Bevaring av vegetasjon**

Eksisterende trerekke merket påplankartet, skal bevares.

§ 7 **Forurensning**

Veitrafikkstøy må ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Før midlertidig brukstillatelse gis skal det være bygget støyskjerm mot ovenforliggende rundkjøring slik det er vist i reguleringsplanen.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak bør det sendes inn mer detaljerte støyberegninger som gjør rede for evt. nødvendige støytiltak i fasaden. Alle støytiltak skal være ferdig utført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 **Utomhusplan**

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise kjøreveier, gangveier, parkering, eksisterende og fremtidig terreng, lekearealer, uteoppholdsarealer, beplantning og vegetasjon som skal bevares/fjernes. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§ 9 **Rekkefølgebestemmelser**

Utbygging innenfor planområdet kan ikke igangsettes før det blir ledig skolekapasitet på Dalgård skole.

Bystyrets vedtak av 22.05.2003 er som følger

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Odd Husbys veg 6, Knausen boligtn, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Panark AS senest datert 20.02.2003 med bestemmelser senest datert 26.03.2003.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-2 nr. 1 og 30.



KOPI

ARC Arkitekter AS
Nordre gate 8

FERDIGATTEST

N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Mirjana Nikolic

Vår ref.
04/15389/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
05.07.2006

Anders Wigans veg 22A-F,24 A-D,26A-H,28A-H, søknad om rammetillatelse for nybygg bolig

Byggested: **Anders Wigans veg 22A-F, 24A-D, 26A-H, 28A-H**
Gnr.: 103 Bnr.: 236

Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **ARC Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Heimdal Utbyggingsselskap AS**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Boligbygning**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 13.06.2006.
Anmodningen er komplettert 28.06.2006.

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

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1522/04-rammetillatelse, nr. FBR IR 1695/05- endring av tillatelse, nr. FBR IP 544/05; 1182/05; 67/06-igangsettingstillatelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Mirjana Nikolic
Mirjana Nikolic
saksbehandler

Kopi: Heimdal Utbyggingsselskap AS, Vestre Rosten 79, 7075 TILLER

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

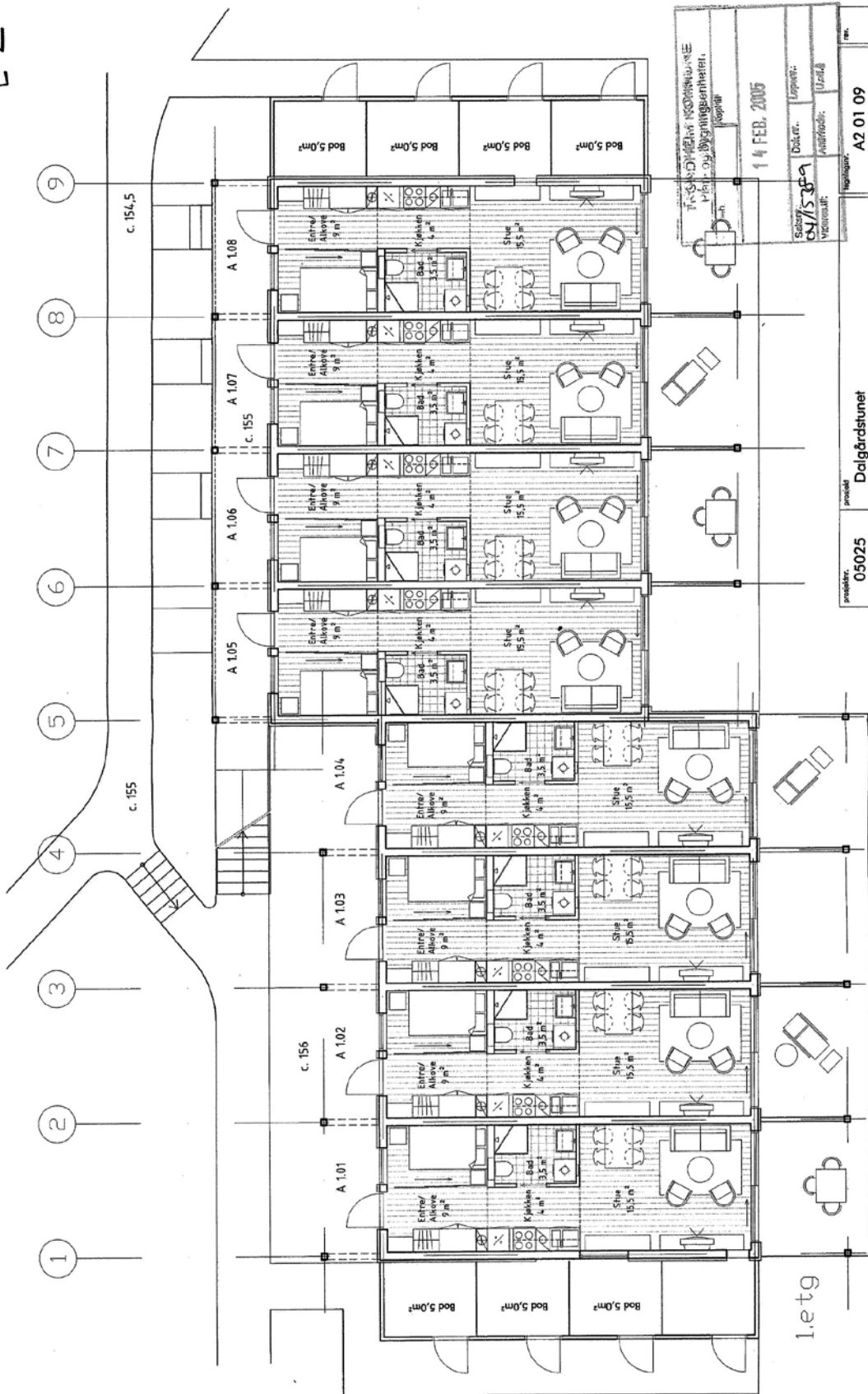
Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

E2



prosjekt: 05025	prosjekt: Delgårdstunet	rev.:
tegning nr:	Plan 1. etasje, Hus A	arc arkitekter as
skala: 1:100	format: A2000.dwg	7011 nordtollu
dato: 10.02.2005	tegner: Mva	73 99 12 20
tegning nr:	forfatter: Mva	73 99 12 25
tegning nr:	forfatter: Mva	www.arkitektern.no

Nabolagsprofil

Anders Wigens veg 28C - Nabolaget Dalgård - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dalgård Linje 11, 50, 52, 53, 108	4 min 0.3 km
Ugla Linje 9	8 min 0.6 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	6 min 2.8 km
Tonstadkrysset Kolstadvegen/E6 Totalt 26 ulike linjer	11 min 6.3 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	13 min 7.1 km

Skoler

Dalgård skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	3 min 0.2 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	14 min 1.2 km
Stavset skole (1-7 kl.) 367 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	7 min 0.5 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	18 min 1.5 km
Skansen Videregående Steinerskole	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

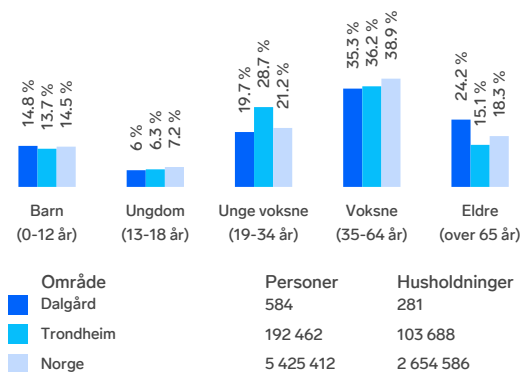
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Dalgårdtunet barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km
Myra barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 0.9 km
Kystadåsen barnehage (1-5 år) 51 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Dalgård	2 min
Coop Extra Ugla	4 min



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100





Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

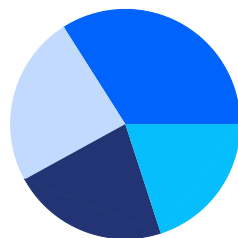
 Dalgård Skole 1 min 
Aktivitetshall, ballspill 0 km

 Dalgård idrettsanlegg 6 min 
Fotball, friidrett 0,6 km

 3T-Byåsen 18 min 



 EasyFit Byåsen 22 min 


Boligmasse



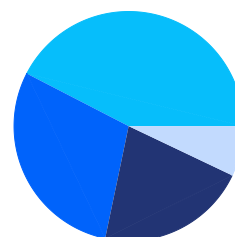
■ 34% enebolig
■ 20% rekkehus
■ 24% blokk
■ 22% annet

Varer/Tjenester

 Byåsen Butikksenter 6 min 

 Apotek 1 Stavset 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 7% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

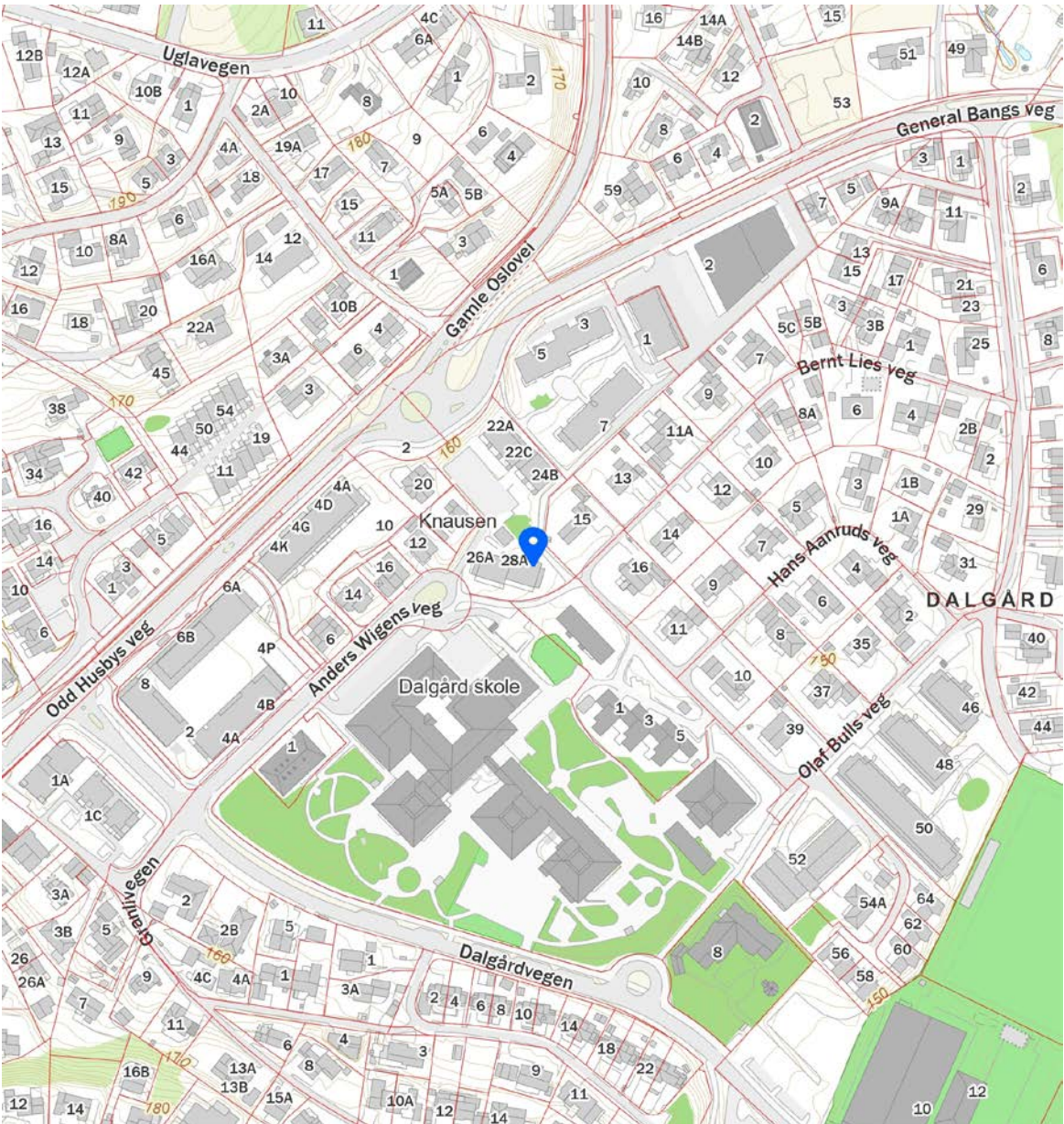
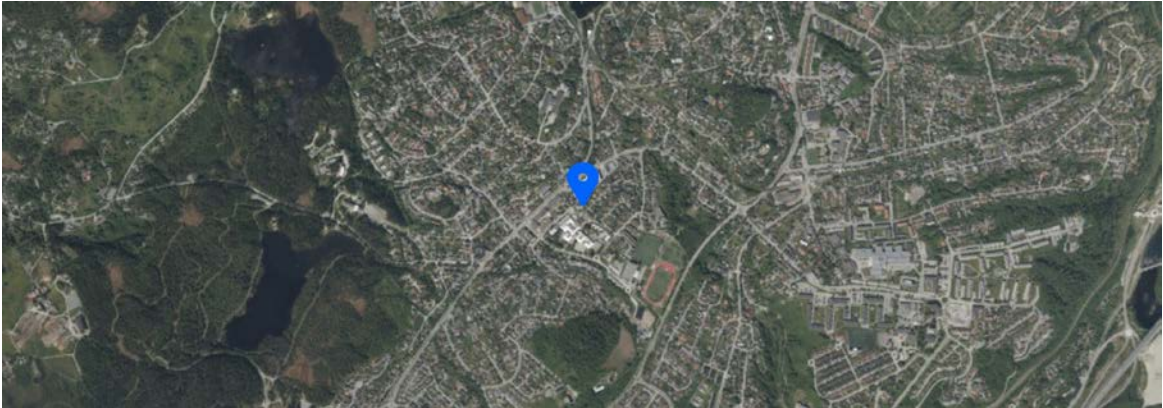
■ Dalgård
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



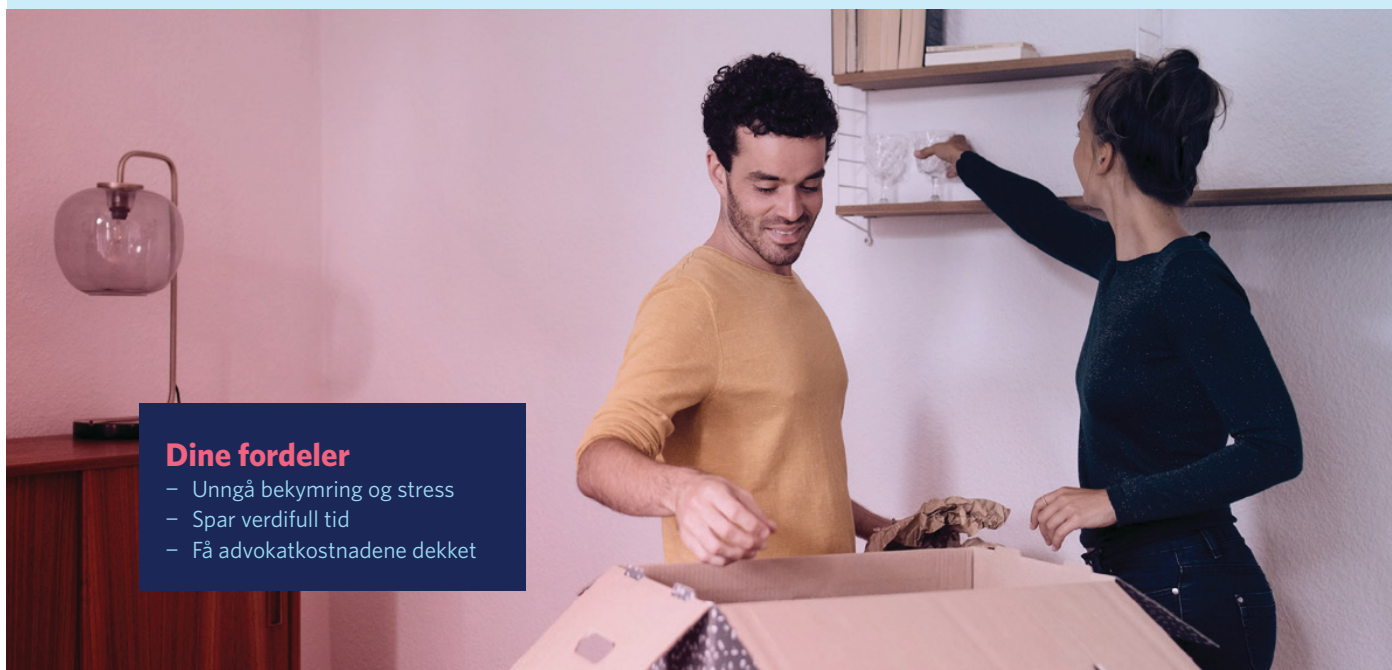
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og 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. AVTREKKSIVIFTER** 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 EL-BIL** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

+47 970 54 433

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

Budskjema



Eskil Wahl
eskil.wahl@emera.no
970 54 433

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING