

PERSAUNET LEIR

Kinnvegen 5

Velkommen til
din nye bolig





Emera eiendomsmegling ved Geir Einar Moen ønsker velkommen til Kinnvegen 5!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 190 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

80 840,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

3 270 840,-

ETASJE

2

FELLESKOSTNADER

2 801,- pr. mnd

BYGGEÅR

1941

BRA-I/BRA TOTAL

48/54 kvm

ENERGIKLASSE

C

BOLIGTYPE

Eierseksjon

Din megler



Geir Einar Moen


Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no

+47 970 54 431

Geir Einar er en erfaren megler med 7 års erfaring fra eiendomsbransjen, kjent for sin joviale stil og evne til å skape gode relasjoner. Ingenting overlates til tilfeldighetene, og gjennom riktig strategi, høy faglig kompetanse og sterke mellommenneskelige ferdigheter jobber han målrettet for å oppnå best mulig pris for din bolig. Med stort engasjement leverer han boligsalg av høy kvalitet og sørger for en trygg og god opplevelse gjennom hele prosessen, også i et marked preget av høy usikkerhet. Med Geir Einar på laget får du både en dyktig selger og en trygg rådgiver.





Pen og delikat 3-roms selveierleilighet i 2. etasje | Fjernvarme | Sentral og rolig beliggenhet | God planløsning

Geir Einar Moen v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Kinnvegen 5!

Delikat 3-roms beliggende i byggets 2. etasje, med attraktiv plassering på populære Persaunet Leir. Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning, store vindusflater og et moderne kjøkken. Boligen har to soverom, flislagt bad med gulvvarme og oppvarming via fjernvarme.

Her bor du rolig og skjermet, samtidig som du har kort vei til kollektivtransport, butikk, studiesteder og flotte turmuligheter. Det er felles parkeringsmuligheter i området og utenfor boligbygget. Sameiet har velstelte felles plenområder, samt platting med benker og grill med sol store deler av dagen.

Høydepunkter

- Fjernvarme, TV/internett inkl. i felleskostnadene
- Lave strømkostnader
- Rolig og sentralt
- Kort vei til Sirkus Shopping



Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp til stuen.





Dette er en lun og koselig leilighet.







Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og måler totalt 24,6 kvm.



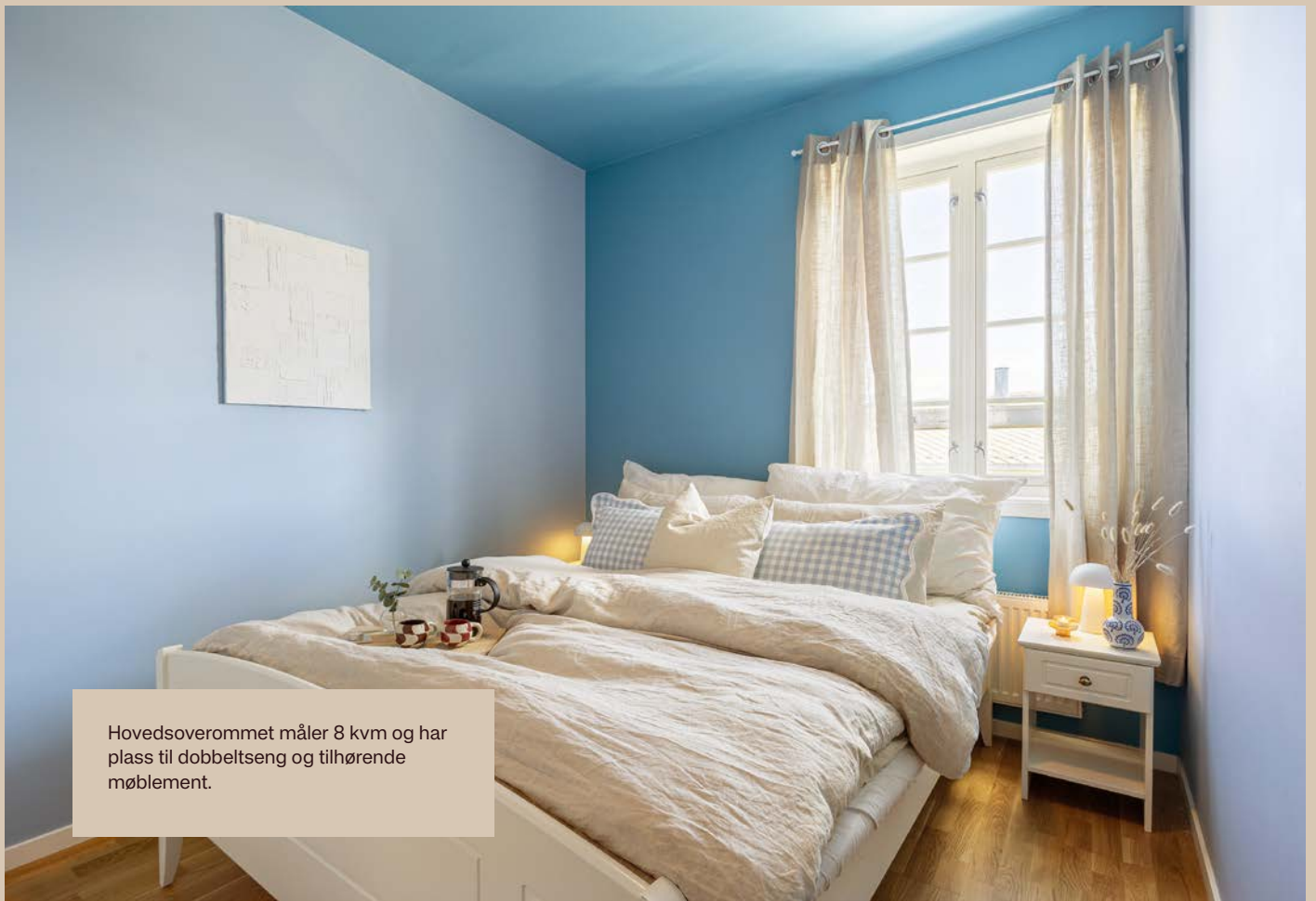


Stilrent sort kjøkken med slette fronter og benkeplate i tre.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer.





Hovedsoverommet måler 8 kvm og har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Leiligheten er praktisk innredet med to soverom.

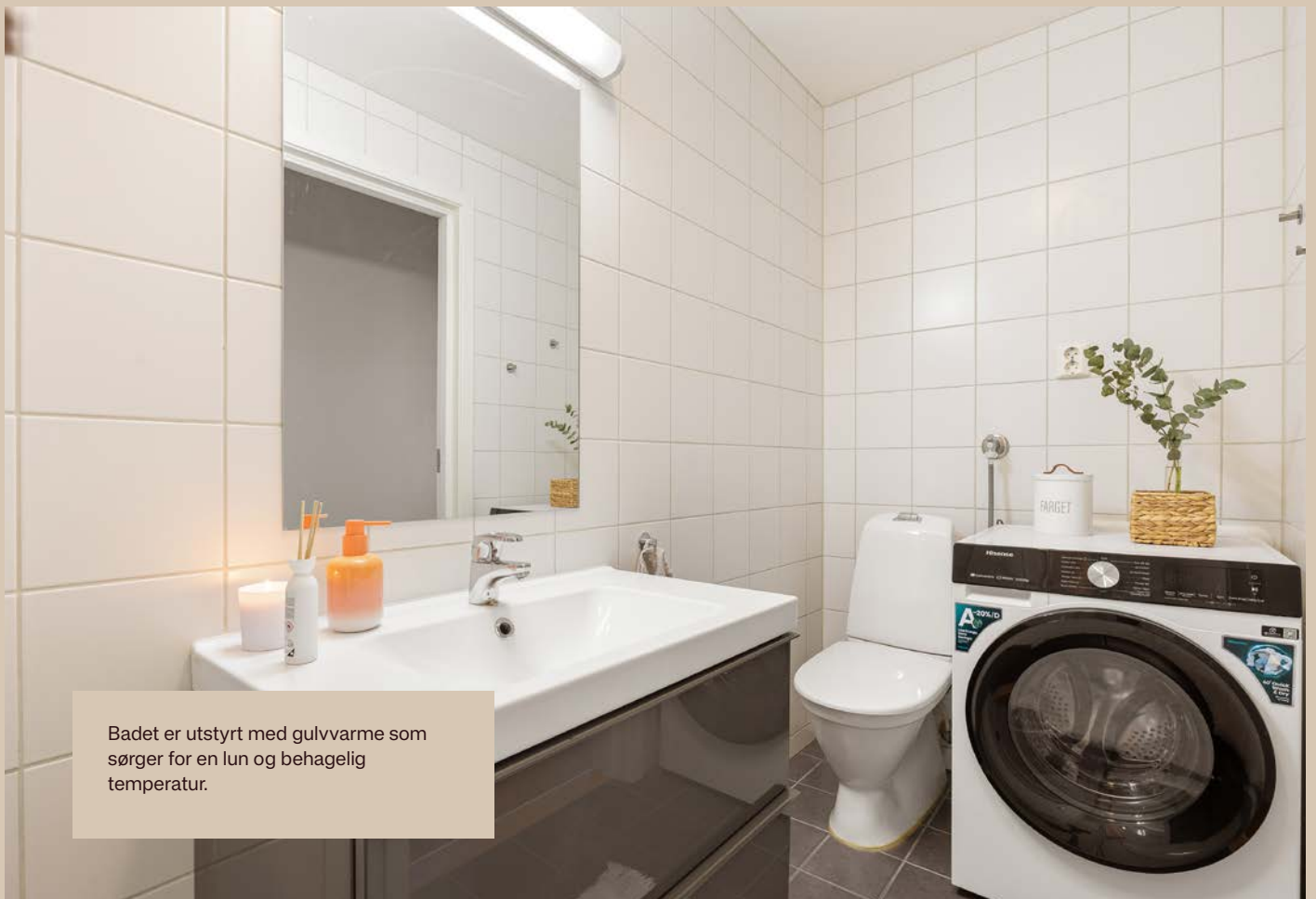




Soverom 2 er på 7,5 kvm og kan enkelt innredes som gjesterom, kontor eller barnerom.



Lyst og flislagt baderom utstyrt med dusjhjørne, servanttinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.



Badet er utstyrt med gulvvarme som sørger for en lun og behagelig temperatur.







Plantegning



2. Etasje



KINNVEGEN 5

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 190 000

Omkostning kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

79 750 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

80 840 (Omkostninger totalt)

3 270 840 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 270 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 801,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 2 801,- per måned. Beløpet inkluderer oppvarming, varmtvann, noe vedlikehold og internett.

Fellesutgiftene er spesifisert slik:

- Felleskostnader: kr 2 301,-
- Kommunikasjonspakke: kr 500,-

Styret arbeider med å inngå en avtale for ferdigstillelse

av bakfasaden i løpet av 2026. Det er også påbegynt en utredning om etablering av ladeinfrastruktur for elbil. Forespørsler vil bli sendt til aktuelle leverandører i 2026. Dersom prosjektet vurderes som aktuelt, vil det bli innkalt til ekstraordinært sameiermøte.

På grunn av prisstigning og renteøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

Eiendomsskatt

Kr 3 235,- (2023)

Eiendomsskatten ble beregnet til kr. 3 235,- i 2023.

Kommunale avgifter

Kr 14 074 (2025)

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

Fakturert beløp fra mai 2025 til april 2026 var kr 14 074,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ingen registrerte lån.

Andre kostnader:

Velforening: Sameiet har pliktig medlemskap i Strinda Velforening. Velforeningens formål er å drive og vedlikeholde omforente områder med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer.

Kontingenten til velforeningen er inkludert i felleskostnadene. Velforeningens forretningsfører er Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

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

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 859 577 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 438 308 (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 har en rolig og sentral beliggenhet på Persaunet, et populært og bynært område kjent for sitt hyggelige bomiljø. Området består av tidligere Persaunet leir, som i dag er utviklet til et moderne boligområde med flotte grøntarealer og åpne plener. Her bor man sentralt, men samtidig rolig og skjermet fra byens støy.

Hverdagen blir svært enkel med kort gangavstand til det aller meste. Dagligvare finnes like i nærheten med Coop

Prix Persaunet ca. 4 minutters gange unna og Rema 1000 Bromstad ca. 5 minutter. Valentinlyst senter og Sirkus Shopping ligger innen kort avstand og byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder.

Kollektivtilbudet er meget godt med Persaunet leir bussholdeplass ca. 3 minutters gange unna og Strindheim innen ca. 11 minutters gange, hvor man finner et stort antall busslinjer med hyppige avganger. Trondheim sentrum nås på ca. 8 minutter med bil.

For studenter og ansatte ved utdanningsinstitusjoner er beliggenheten ideell, med kort avstand til blant annet NTNU Gløshaugen og Dronning Mauds Minne.

Området er også godt egnet for barnefamilier. Majorstuen og Aastahagen barnehage ligger ca. 3 minutters gange unna, mens Persaunet barnehage nås på ca. 4 minutter. Strindheim skole ligger ca. 10 minutters gange fra boligen.

For den turglade byr nærområdet på svært gode rekreasjonsmuligheter. Kuhaugen ligger i kort gangavstand og gir fantastisk utsikt over Trondheim. Videre har man Estenstadmarka med turstier og lysløype vinterstid. En kort kjøretur unna ligger også Lade med flotte bademuligheter og turmuligheter langs Ladestien.

Parkering

Parkering følger ikke med leiligheten, men det er 7 plasser på Sameiet og 3 øvrige til disposisjon for de 11 enhetene.

Det er også påbegynt en utredning om etablering av ladeinfrastruktur for elbil. Forespørsler vil bli sendt til aktuelle leverandører i 2026.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

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 bruksendring fra kontor til bolig, Kinnvegen 5, datert 18.12.2019.

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. Disse stemmer ikke med dagens bruk av boligen.

Følgende er bemerket:

- Tidligere kjøkken er omgjort til soverom og kjøkkenet er

flyttet inn til stuen. Tiltaket er ikke søknadspliktig. For at et rom skal kunne godkjennes som soverom må det oppfylle krav til blant annet størrelse, dagslys og rømningsvei.

- Deler av tidligere soveromsareal er omgjort til gang mellom bad og soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, kjøkken, stue, gang og to soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 6 kvm.

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, bad, kjøkken, stue, gang, to soverom

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.

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Leiligheten har en innbydende entré med plass til garderobeløsning og praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et ryddig og godt førsteinntrykk.

Stue

Lys og trivelig stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og utgjør ca. 24,6 kvm, noe som gir en god og sosial romfølelse. Her er det plass til både sofagruppe og spiseområde.

Kjøkken

Stilrent kjøkken med slette, sorte fronter og benkeplate i tre som skaper et moderne og tidløst uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, samt god oppbevaringsplass.

Soverom

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet måler ca. 8 kvm og har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Soverom nummer to på ca. 7,5 kvm er fleksibelt og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad

Lyst og flislagt bad rom utstyrt med dusjhjørne, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har gulvvarme som gir en lun og behagelig temperatur.

Uteområder

Sameiet byr på flotte og åpne plenområder med gode solforhold store deler av dagen. I tillegg finnes det en hyggelig felles platting med sitteplasser og grill.

Bod og teknisk

Leiligheten disponerer bod i kjeller som gir gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har gjennomgående parkett, med unntak av flislagt bad rom.

Hvitevarer: Integrerte 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: Ole-Einar Fjeldheim

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Det har kommet vann inn i teknisk rom i kjeller via kullsjakt, og rør ut fra yttervegg. Det er betong gulv og sluk så vannet renner greit ut, men det er gjort tiltak.

Dette var i 2023.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tradisjonsbygg Trondheim AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fasade

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?

Ja.

En vegg av fasaden er ikke ferdig renoveret, men dette planlegges ferdigstillelse i 2026.

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 kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand

og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. 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:

Bygningen, som er et leilighetsbygg, ble oppført i 1941, senere ombygd til leiligheter i 2011, og er på 2 etasjer + loft over kjeller.

Grunnmur består av betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Valmet takkonstruksjon som er teknet med betongstein. Vinduer med 2-lags glass + utvendig enkeltglass.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på våtrommet. Membraner har en begrenset teknisk levetid, og funksjonen svekkes gradvis som følge av aldring, slitasje og belastning fra normal bruk. Siden membranen ligger skjult under fliser og øvrige overflater, lar tilstanden seg ikke visuelt kontrollere, og vurderingen baseres derfor primært på alder og opplysninger om utførelse.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

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

Opplistingen over er ikke uttømmende. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Øvrig informasjon

Adresse

Kinnvegen 5, 7045 TRONDHEIM

Gnr. 9, bnr. 856, snr. 11, ideell andel 1/1
i Trondheim kommune.

Selger

Vetle Nonstad og Rikke Eian Indergaard

Sameie

Sameiet Kinnvegen 5

Organisasjonsnummer: 997115635

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i sameiet:

- Det ble avholdt felles dugnad våren 2025. Det er også blitt avholdt dugnad nå nylig i mai 2026.

- Styret arbeider med å inngå en avtale for ferdigstillelse av bakfasaden i løpet av 2026. Styret opplyser om at når det gjelder rehabiliteringen av bygget, skal den siste vegg tas i løpet av mai. Kostnaden for den siste delen av renoveringen er foreløpig ikke helt avklart, da omfanget av eventuelle skader må vurderes først. Det skal imidlertid i hovedsak være tilstrekkelige midler tilgjengelig for dette, og de har også mottatt tilskudd fra fylkeskommunen.

- Styret har også påbegynt utredning av etablering av ladeinfrastruktur for elbil, med fokus på langsiktige og rettferdige løsninger tilpasset sameiets behov. Forespørsler vil bli sendt til aktuelle leverandører i 2026. Dersom prosjektet vurderes som aktuelt, vil det bli

innkalt til ekstraordinært sameiermøte.

- Etter merking skal nå alle seksjoner ha en tildekt bod i kjelleren. Det finnes også en liten felles bod under trappen. Det er foreslått en sak til neste årsmøte om man skal endre slik at den største leiligheten har den største boden.

- Det ble rapportert om vann i kjelleren og at noen vinduer blåser opp ved storm. Styret vil følge opp disse sakene.

Kjekt å vite:

- Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for bygningen. Eiendommen er av antikvarisk verdi og klassifisert i egen verneklasse. Eventuelle arbeider på eiendommen må skje i henhold til bestemmelsene for denne verneklassen. Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd.

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind

Polisenummer fellesforsikring: 24808458

Husdyr: Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke 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 sameiets område.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde i 2025 samlede driftsinntekter på kr 411 816 og samlede driftskostnader på kr 318 456.48. Dette ga et positivt

årsresultat på kr 92 260,52.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseiere er pliktige til å følge vaskeliste for fellesarealer som administreres av styret. Det avholdes også dugnader for felles vedlikehold.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet.
- Fjernvarme.

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

Selger opplyser at det månedlige strømforbruket ligger på ca. 200-230 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger og bevaringsområde etter reguleringsplan r0455. Eiendommen er i

kommuneplanens arealdel avsatt til byggesone 3, bebyggelse og anlegg - framtid og hensyn bevaring kulturmiljø.

Det fremgår av kulturminnekartet at eiendommen er merket med svært høy antikvarisk verdi klasse A og "freda bygning".

Bygningen er fredet etter Kulturminneloven § 22a. Fredning er den strengeste formen for vern og innebærer at alle endringer på bygningens eksteriør og interiør, utover ordinært vedlikehold, krever tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

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

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. 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 privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie av hele seksjonen 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.

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 gjennomgåes 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,-. Egenerklæringsskjema 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/boligkjooper/>

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 eiendomsmeidler 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 selges 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 meglere 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 meglere.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må meglere 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 meglere 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.

Meglere skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal meglere 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 viderefremmes 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 meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil meglere fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret 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 meglere.

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

Eiendomsmevlere 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmevlere 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 eiendomsmevlere 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 31 900,00
Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing,

grunnbok) kr 10 000,00
Markedspakke stor - inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og prospekt kr 22 900,00
Oppgjørshonorar kr 5 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 17 500,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 12 000,00.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 103 190,00.
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

Geir Einar Moen
Eiendomsmevlere | Partner
geir.einar.moen@emera.no
Tlf: 970 54 431

Adrian Dyrstad
Eiendomsmevlere | Partner
adrian.dyrstad@emera.no
Tlf: 905 01 824

Ansvarlig megler

Geir Einar Moen
Eiendomsmevlere | Partner
geir.einar.moen@emera.no
Tlf: 970 54 431

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

22.05.2026

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 samarbeidspartene 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.

KINNVEGEN 5

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260078	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rikke Eian Indergaard	Vetle Nonstad
Gateadresse	
Kinnvegen 5	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7045
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	9
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	
Polise/avtalnr.	

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: REI, VN

1

Document reference: 05260078

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Document reference: 05260078

- 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

Beskrivelse

En vegg av fasaden er ikke ferdig renoveret, men dette planlegges ferdigstillelse i 2026.

- 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
Rikke Eian Indergaard	d653ae94ff32b7acf4c7ed ef2594b0d0a6fe839c	05.05.2026 19:31:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vetle Nonstad	fb057845e23254ac2c1c0 c1f2bcd70cb07301f24	05.05.2026 19:33:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260078

- 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



Leilighet i 2. etasje



Kinnvegen 5, 7045 TRONDHEIM



TRONDHEIM kommune



gnr. 9, bnr. 856, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 21667-2049

Eiendomsverdi ref nr: VD2062

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole-Einar Fjeldheim

Vår ref: 05260078



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

Ole-Einar Fjeldheim

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje - Byggeår: 1941

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen, som er et leilighetsbygg, ble oppført i 1941, senere ombygd til leiligheter i 2011, og er på 2 etasjer + loft over kjeller. Grunnmur består av betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.

Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Valmet takkonstruksjon som er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass + utvendig enkeltglass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Entré:
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Porttelefon.

Stue/kjøkken/entré (24,6 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Radiator.

Gang (1,9 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Soverom 1 (8,0 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Radiator.

Soverom 2 (7,5 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørgarderobe. Radiator.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:
Parkett på gulv. Malte slette veggflater samt plater over benker. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og heltre benkeplater med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap.

Porttelefon.
Fjernvarme.
Ventilasjonsaggregat.
Fordelerskap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

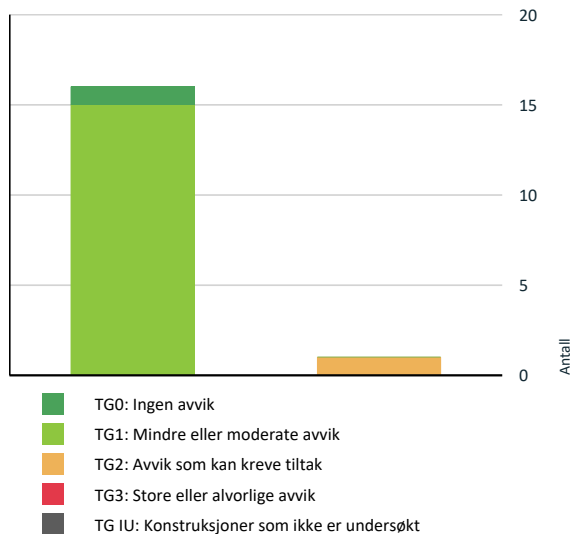
[Gå til side](#)

Leilighet i 2. etasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Leilighet i 2. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på våtrommet. Membraner har en begrenset teknisk levetid, og funksjonen svekkes gradvis som følge av aldring, slitasje og belastning fra normal bruk. Siden membranen ligger skjult under fliser og øvrige overflater, lar tilstanden seg ikke visuelt kontrollere, og vurderingen baseres derfor primært på alder og opplysninger om utførelse.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår

1941

Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover. Det må tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

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

Tilbygg / modernisering

2011 Modernisering Tiltaket omhandler ombygging og modernisering til leiligheter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med karm/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass + utvendig enkeltglass.

Vinduer hører normalt under felles ansvar i større bofellesskap. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Entrédør med glatte flater i fabrikkmalt utførelse er fra 2011. Det er synlig merking for brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB i karm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er av varierende alder.

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

Tilstandsrapport

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

TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår. Nivellering av etasjeskiller er utført i stue og kjøkken, med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

TG1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte flater i fabrikk malt utførelse, er fra 2011. Det registreres enkelte merker som mindre sår/merker i overflater samt delvis løse dørhåndtak på enkelte dører. Avvikene anses som innenfor hva som kan forventes av normal bruksslitasje iht. alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2011. Det opplyses i tidligere selgers egenerklæring at toalettet ble skiftet i 2016. Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler foreligger.

2. ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate.

Det bemerkes stedvise små riss i flisfuger på vegger i dusjsonen. Ved fuktøk ble det ikke registrert unormale fuktindikasjoner og rissene anses derfor å være innenfor normal bruksslitasje iht. alder på rommet.

2. ETASJE > BAD

TG1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 26 mm.

2. ETASJE > BAD

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på våtrommet. Membraner har en begrenset teknisk levetid, og funksjonen svekkes gradvis som følge av aldring, slitasje og belastning fra normal bruk. Siden membranen ligger skjult under fliser og øvrige overflater, lar tilstanden seg ikke visuelt kontrollere, og vurderingen baseres derfor primært på alder og opplysninger om utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget og tilluftsventilering via spalte under dørbildet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er i all hovedsak fra 2011. Fronter på skuffer og skap ble overflatebehandlet i form av foliering på nyere dato.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Malte slette veggflater samt plater over benker. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har plane fronter og heltre benkeplater med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Det registreres stedvise bruksmerker og lokal slitasje på kjøkkeninnredningen, noe som anses innenfor hva som må forventes mtp. alder på rommet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk via byggets avtrekkskanaler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av plast på bad og kjøkken er fra 2011. Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast på våtrom og kjøkken, er fra 2011.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via et balansert ventilasjonsanlegg som er fra 2011. Ventilasjonsaggregatet er plassert over stekesonen. Det opplyses at det er byttet filter årlig, og sist skifte var nylig i Mai 2026.

Til orientering er det viktig med jevnlig intervall på skifte av filter for at anlegget skal fungere optimalt. Generell anbefalt intervall for skifte av filter er én til to ganger i året. Det henvises til produsentens brukerveiledning for beste praksis og vedlikehold som gjelder for akkurat dette anlegget.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygget er tilknyttet et fjernvarmeanlegg. Boligen er utstyrt med radiatorer og benytter vannbåren varme som primær oppvarmingskilde, i tillegg til oppvarming av varmt tappevann. Varmeanlegget er fra 2011. Rørfordeling og energimåler er besiktiget i rørskapet som er plassert på badet.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra 2011. Sikringsskapet, som er plassert i soverom 1, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette

Tilstandsrapport

gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2011 Elektriske installasjoner ved ombygging av boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring(er) er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jømfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja På bakgrunn av at det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll og/eller utarbeiding av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av

Tilstandsrapport

balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

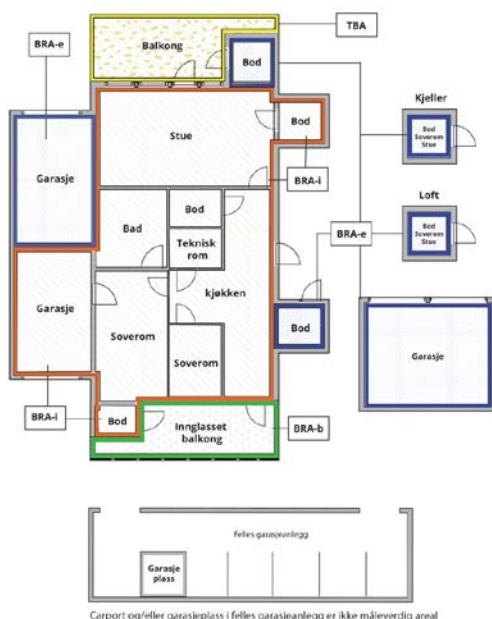
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 2. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
2. etasje	48			48	
SUM	48	6			
SUM BRA	54				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Ole-Einar Fjeldheim Vetle Nonstad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	9	856		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kinnvegen 5							
Hjemmelshaver Indergaard Rikke Eian, Nonstad Vetle							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo		Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

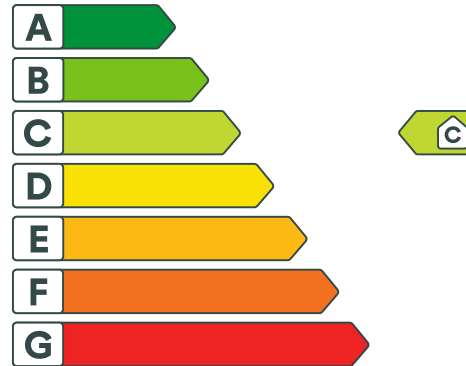
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Kinnvegen 5, 7045 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292367
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182182338
Gårdsnummer 9	Bruksnummer 856
Seksjonsnummer 11	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1941	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 48,0 m²	Oppvarmet bruksareal 48,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
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, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
113,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
119,92 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 554 kWh



Kinnvegen 5, 7045 TRONDHEIM



Detaljering

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



Kinnvegen 5, 7045 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



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>

Fellesutgift p.t pr. mnd/kvartal/halvår/år kr:	2081,- pr måned
Fellesutgift betalt t.o.m.:	15 hver måned
Fellesutgiftene dekker:	Oppvarming, varmtvann, og noe vedlikhold og internett
Uoppgjorte krav p.t.:	nei
Foreligger det planer som kan medføre endringer av disse? Hvis JA, hvilke:	nei
Har sameie fellesgjeld? Ja/nei	nei
Hvis ja; Sameie sin totale fellesgjeld pr./kr:	
Seksjonens andel av fellesgjelden pr./kr:	Ingen
Sikkerhet for lånet:	Långiver: Saldo: Utbetalt dato: Når er lånet nedbetalt: Avdrag betales fra: Rentesats:
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd:	Felleskostnader kr: 2301,- Kommunikasjons pakke kr: 500,- Driftsutgifter er en del av felleskostnadene
Dersom lånet er avdragsfritt; Stipulerte månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode kr:	
Bygningsforsikring	Selskap: Framtid Polise nr.: 24808458
Følger det parkeringsplass med enheten?	Parkering følger ikke med leiligheten, men det er 7 plasser på Sameiet og 3 øvrige til disposisjon for de 11 enhetene.
Har sameiet vedtektsfestet forkjøpsrett?	nei
Gebyr meglerpakke/opplysninger kr.:	0,-
Eierskiftegebyr kr.:	0,-

Vil vi få oversendt faktura på gebyrene?	Kontonr.:
Hvis nei, hvilken konto skal gebyrene overføres til?	
Kontaktinformasjon sameiet :	Sameiets navn: Kinnvegen 5
	Navn, kontaktperson: Malene Osen
	Adresse: Kinnvegen 5
	Tlf: 95 15 25 14
	E-post: sameietkinnvegen5@gmail.no
Ev. andre opplysninger?	Vedtatt regulerings plan
Vi ber om å få oversendt følgende vedlegg dersom disse forefinnes:	Vedtekter
	Husordensregler
	Regler vedr. husdyrhold
	Siste års regnskap med årsberetning
	Referat fra siste årsmøte
	Budsjett for inneværende år
	Kopi av styrevedtak som har interesse for ny eier
	Skattemelding
	Nedbetalingsplan

VEDTEKTER FOR SAMEIET KINNVEGEN 5

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Endret: 07.04.2026

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Kinnvegen 5. Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 9, Bnr. 856 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Kinnvegen 5.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring av 18.05.2011 oppdelt i 11 seksjoner. Seksjonene er seksjonert til boligformål. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

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

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og eventuelle tilleggsareal i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

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

§ 2 SPESIELLE BESTEMMELSER

Eiendommens kjelleretasje vil bli seksjonert som fellesareal. Boder ligger i dette fellesarealet og en bod pr. seksjon tildeles av styret i sameiet.

Årsmøtet setter opp ordensregler som skal respekteres av samtlige.

Sameiet har pliktig medlemskap i Strinda Velforening. Velforeningens formål er å drive og vedlikeholde omforente områder med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Velforeningens vedtekter følger disse vedtektene.

§ 3 EIERFORHOLD

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

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 4 RÅDERETT

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

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

Den enkelte seksjonseier er til enhver tid pliktig til å sørge for at styret har oppdatert informasjon vedrørende eie- og boforhold. Med dette menes fullt navn, e-post og telefonnummer til eier(e) og beboer(e) av seksjonen, herunder også leietaker(e), inkludert korttidsutleie.

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

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

§ 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til årsmøte.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap pr. 31.12.
- Saker som styret fremlegger
- Innkomne forslag
- Valg av medlemmer til styret

§ 6 STEMMERETTSREGLER, MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

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

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

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 7 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

Ordinært møte skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling og dagsorden
- registrere frammøte
- velge en til å føre protokoll
- velge møteleder og minst en sameiere til å signere protokollen

§ 8 STYRET

Styret består av 3 medlemmer, en leder og to styremedlemmer, disse medlemmene skal rulleres på alle 11 boenhetene i løpende nummerserie. Styret konstituerer seg selv innen 2 uker etter årsmøte, de skal da selv bestemme hvem som skal være styreleder. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets honorar settes til 30.000 kr per kalenderår. Dette skal deles likt mellom de tre styremedlemmene, med mindre noe annet blir avtalt internt i styret.

Vedtekten gjelder fra årsmøtet 2025. De første 4 rulleringer er som følger;

Styre for 2025- 2027 består av boenhet 2, 3 og 4

Styre for 2027-2029 består av boenhet 5, 6 og 7

Styret for 2029-2031 består av boenhet 8, 9, og 10

Styret for 2031-2033 består av boenhet 11, 1 og 2

Dersom noen i styret avhender sin seksjon i en styreperiode, må de nye eierene ta over styrevervet.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og/eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammen kalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående, eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 13 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruksjoner for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg av boliger i sameiet.

§ 14 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom fullverdi bygningsforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 15 VEDLIKEHOLD

Seksjonseierne skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. For seksjoner som disponerer egen balkong eller terrasse skal seksjonseier sørge for jevnlig renhold av denne, sørge for at sluk ikke tettes igjen – herunder oppstaking - samt foreta snørydding ved behov. Den enkelte sameier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseier å varsle styret umiddelbart.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, fasader, tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

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.

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

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. En sameier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

§ 16 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for bygningen.

Eiendommen er av antikvarisk verdi og klassifisert i egen verneklasse. Eventuelle arbeider på eiendommen må skje i henhold til bestemmelsene for denne verneklassen.

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 sameier, 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 bygningsarbeidet.

§ 17 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet – til dekning av disse kostnader. Felleskostnadene forfaller til betaling forskuddsvis den 1. hver måned.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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.

§ 18 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 19 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 20 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39. Det kan også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 21 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutning om oppløsning krever enighet fra alle sameieandeler.

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

Endringer i sameiets sammensetning, lik 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.

§ 22 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 23 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KINNVEGEN 5

Vedtatt: 12.05.11

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes v is på vinters tid.

RENHOLD FELLESAREALER

Styret administrerer vaskeliste for fellesarealer. Seksjonseiere er pliktig å følge denne.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke 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 sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. 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 mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

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

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l.

Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Vedtekter for Strinda Velforening

Org nr. 992 765119

Vedtatt på konstituerende møte 23.06.2005, sist endret på ekstraordinært årsmøte 08.12.2025.

§ 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Strinda Velforening.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er, på vegne av medlemmene, drive og vedlikeholde velforeningens område slik beskrevet i reg. plan nr. 455 (ref. paragraf leir) med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

3.1 Velforeningens område tilsvarer tidligere Persaunet Leir mm. og er definert jfr. kart - se eget vedlegg.

§ 4 Juridisk person

4.1 Velforeningen er en frittstående juridisk person, med upersonlig og uten ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap

5.1 Samtlige eiere til enhver tid av eksisterende eller regulerte bo- eller bruksenheter på omforente område er pliktige medlemmer. Vedkommende må forholde seg til foreningens vedtekter og formål og må også betale det til enhver tid fastsatte å konto beløp.

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1 Medlemskontingenten er fastsatt av årsmøtet, evt. ekstraordinært årsmøte gjennom omforent og vedtatt budsjett. Den faktureres hvert enkelt boliglag og bedrift og skal innbetales til fastsatt tid på velforeningens bankkonto.

Kontingenten beregnes etter fast pris pr. enhet med fordelingsnøkkel slik:

a/ Boligsameier og borettslag fast pris med én del pr. registrerte bolig.

b/ Næringsareal med registrert, bebygd areal (BYA) fra Kartverket/Grunnboka multiplisert med antall etasjer over bakkenivå.

Styret har ansvar for å ajourføre endringer i bruksenheter innenfor området.

6.2 Medlemmene har ansvar for felleskostnadene uavhengig av om vedkommende velger å benytte seg av installasjoner, innretninger, parkeringsplasser eller området for øvrig (jfr. reguleringsplan). Unntak fra dette kan gjøres dersom årsmøtet fastsetter at noen av medlemmene kan gis disposisjonsrett til deler av arealet.

6.3 Unnløstelse av å betale medlemskontingent beløp anses som mislighold fra

medlemmenes side og kan inndrives av styret eller de styret bemyndiger.

6.4 Som felleskostnader anses blant annet:

- ✓ Forsikring
- ✓ Kostnader til drift og vedlikehold
- ✓ Gatebelysning
- ✓ Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

§7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1 Området skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

§ 8 Årsmøte

8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Frist for saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må angis i varsel om årsmøte. Varsel om årsmøte sendes medlemmene senest en måned før årsmøtedato og frist for å melde saker som ønskes behandlet er 14 dager før årsmøtedato. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Budsjettforslag sendes ut til styrene i velforeningen senest 14 dager før møtet med samarbeidsutvalget vedrørende budsjettet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen. I tilfelle medlem er deltager i sameie/borettslag anses medlemmet innkalt når innkalling er sendt lagets styre.

8.2 Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn ett medlem.

8.3 Et medlem har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.4 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styreleder i sameie/borettslag har uttalelsesrett ved årsmøte selv om vedkommende personlig ikke eier enheter i borettslaget/sameie.

8.5 Årsmøtet behandler:

- Årsmelding
- Årsregnskap for foregående år
- Godkjenning av styrehonorar
- Innkommende forslag
- Valg

8.6 Det velges møteleder til å lede årsmøtet, referent, samt ett medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møteleder. Møteleder behøver ikke være medlem i velforeningen.

8.7 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende

avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.8 Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall. Følgende vedtak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

✓ Endring av vedtektene.

✓ Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

✓ Vedtak om at enkelte medlemmer etter søknad til årsmøtet gis disposisjonsrett til deler av området, forutsetter at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk.

✓ Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.9 Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

10.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av minst fem styremedlemmer, og to varamedlemmer. Styreleder velges separat på årsmøtet. Forslag til kandidater til styret skal komme fra samarbeidsutvalget i velforeningen og valget foretas på årsmøtet. Styret konstituerer seg selv.

10.2 Alle representanter til styret velges for to år av gangen, slik at halve styret er på valg hvert år. Samtlige kan gjenvelges. Styreleder har ansvar for å innkalle hele samarbeidsutvalget til minst to årlige møter. Et av møtene avholdes før årsmøtet hvor kandidatene gjøres kjent, og hvilke sameier/borettslag/virksomheter disse tilhører.

10.3 Styret skal:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte området (jfr. reguleringsplan).
- Føre kontroll med velforeningens økonomi.
- Inngå avtale med forretningsfører og andre leverandører av tjenester, gi instruks for dem og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si opp avtaler ved mislighold.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.

- Representere foreningen utad.

10.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og har rett til å bevilge beløp i henhold til vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder) samt ett styremedlem.

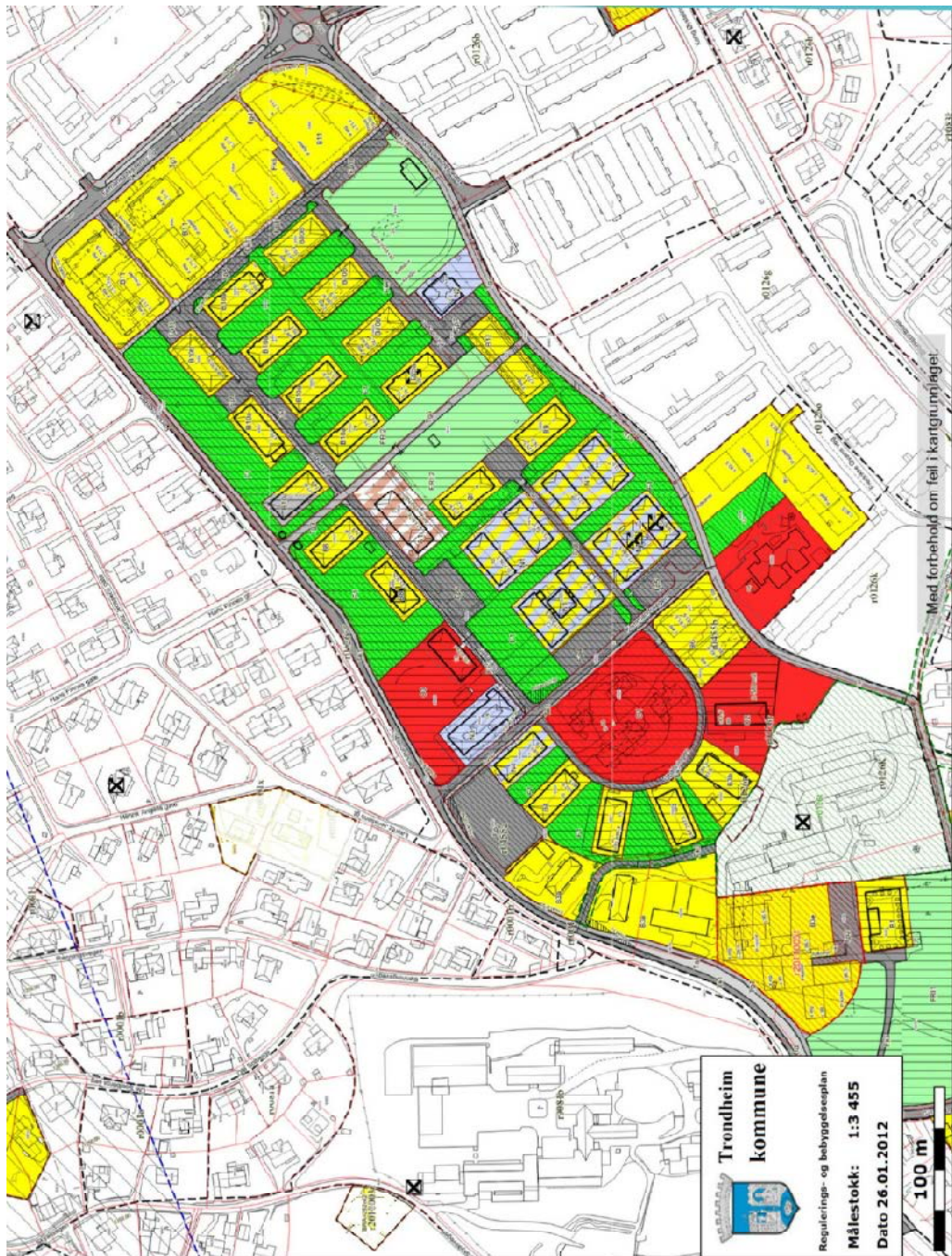
10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Oppløsning, sammenslutning, deling

11.1 Oppløsning av velforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst to tredjedels flertall, innkalles det til ekstraordinært årsmøte tre måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med minst to tredjedels flertall. Det skal velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

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



Årsberetning fra styret – Sameiet Kinnvegen 5 – 2025

1. Styrets sammensetning og arbeid

Styret har i perioden bestått av Malene Osen (styreleder), Helene Haugbjørg Werkland og Julie Flikke (styremedlemmer).

Styret har avholdt tre fysiske og fire digitale styremøter i løpet av året. I tillegg har styret hatt løpende dialog mellom møtene for håndtering av mindre saker.

Styret har vurdert muligheten for etablering av bankkort for sameiet, med hensikt å redusere behovet for private utlegg i forbindelse med drift.

Det ble avholdt felles dugnad våren 2025. Det er også planlagt en mindre dugnad i fellesarealene i kjelleren.

Det har vært rørlegger på befaring og utført arbeid, hvor en defekt sirkulasjonspumpe ble byttet. Denne feilen var årsaken til at varmen på radiatorer og øvrige varmeanlegg forsvant tidligere i år.

2. Drift og forvaltning

Sameiet har hatt ordinær drift gjennom året. Det er ikke gjennomført vesentlige endringer i den daglige forvaltningen av sameiet.

3. Vedlikehold og tiltak

Styret har hatt dialog med tidligere entreprenør som har utført arbeid på bygget. På bakgrunn av mangelfull oppfølging ble samarbeidet avsluttet.

Styret har videre vært i kontakt med Braa og Sørvåg Bygg AS med tanke på videre arbeid. Det ble ikke mottatt tilbud i perioden. Styret vil arbeide videre med sikte på å inngå avtale for ferdigstillelse av bakfasaden i løpet av 2026.

Styret har også påbegynt utredning av etablering av ladeinfrastruktur for elbil, med fokus på langsiktige og rettferdige løsninger tilpasset sameiets behov. Forespørsler vil bli sendt til aktuelle leverandører i 2026. Dersom prosjektet vurderes som aktuelt, vil det bli innkalt til ekstraordinært sameiermøte.

4. Økonomi

Årsregnskapet for 2025 viser et positivt resultat. Resultatet og den økonomiske stillingen fremgår av årsregnskapet med tilhørende noter. Styret vurderer sameiets økonomiske situasjon som stabil.

Vi har etter gjennomgang av felleskostnader funnet avvik i det som er gjort av tidligere styret. Dette er nå rettet opp i, og vi etterfakturerer tidligere seksjonseiere for manglende betaling av felleskostnader.

5. Viktige hendelser

Det har ikke vært hendelser av vesentlig betydning for sameiet i løpet av regnskapsåret utover det som er omtalt i denne beretningen.

6. Fremtidsutsikter

Styret vil i kommende periode følge opp pågående utredninger og prioritere nødvendig vedlikehold i tråd med sameiets behov og økonomiske forutsetninger.

7. Forutsetning for videre drift

Styret mener at forutsetningene for videre drift av sameiet er til stede.

Referat frå årsmøte i sameiet Kinnvegen 5

Tid: 27.01.2026

Stad: Fellesområdet i Kinnvegen 5

Konstituering

Registrering av frammøtte. 10 av 11 seksjonar er representerte. Seksjon 5 har sendt inn innspel skriftleg men får ikkje stemmerett pga. manglande oppmøte.

Vetle Nonstad (seksjon 11)
Håkon Grimm Torstensen (seksjon 4)
Erik Haavde Stenseth (seksjon 6)
Håkon Tomter (seksjon 1)
Daniel Leikvang Sollie (seksjon 9)
Fredrik Hoen Østby (seksjon 10)
Stine Mauring (seksjon 7)
Malene Osen (seksjon 3)
Helene Werkland (seksjon 2)
Julie Flikke (seksjon 4)
Magnus Dahl (seksjon 8)- deltar digitalt

Møtleiar: Malene Osen (styreleiar)

Referent: Julie Flikke (styremedlem)

Privillige til å skrive under protokollen: Daniel Leikvang Sollie, Håkon Tomter og Eirik Haavde Stenseth.

Godkjenning av innkalling og dagsorden: Innkalling og dagsorden godkjennast.

Sak 1: Styrets årsberetning

- Gjennomgang av styrets arbeid i 2025
- Oppdatering om arbeidet med fasadeoppdatering. Informasjon om dette blei sendt ut i forkant av årsmøtet. Styret orienterer om kvifor dette arbeidet ikkje er komen i gang, om kommunikasjon med handtverkar og planen vidare. Vi håper at dette arbeidet kan setjast i gang til våren.
- Haustens dugnad
- At vi har vurdert forhold til oppsett av elbil-ladere til vår felles parkeringsplass.

- Generelle arbeidsoppgåver styret har gjennomført (for eksempel respons på enkelthendingar og direkte henvendingar)
- Styret har gjort seg tilgjengeleg for direkte henvendingar (for eksempel ved tap av nøkler), hatt jamlege styremøter digitalt og fysisk, og aktivt brukt sameiet sin Facebook-gruppe for kommunikasjon med bebuarar.
- Parkeringskort er ordna sidan førre årsmøte
- Sameiget har no markerte bodar i kjellaren, for å unngå at nokon tar eigarskap til tilfeldige bodar.

Kommentarar og innspel: Stine Mauring: Ønskje om å få tilsendt skriftleg årsberetning i tillegg til oppsummering av styrets aktivitetar i 2025. Dette skal etterfølgjast.

Sak 2: Budsjett og årsregnskap

- Budsjett og årsregnskap er delt med alle seksjonar i forkant av møtet.
- Sameiget går med overskot fordi det var satt av pengar til oppussing som ikkje blei gjennomført.
- Fellesutgiftene hadde blitt satt opp for å finansiere renovering av fasaden. Styret har i fjor satt ned utgiftene då vi vurderer at vi no har tilstrekkelege midlar til denne jobben.
- Sameiget har to kontoar, ein brukskonto og ein med pengar som er øyremarka for vedlikehald. Det kjem ingen innvendingar mot dette.
- Budsjettet for 2026 er justert etter den generelle prisveksten.

Kommentarar og innspel: Stine Mauring spør om det eventuelle styrehonoraret (sjå sak lenger ned) skulle blitt lagt inn i budsjettet. Dette vil vi gjennomføre om det blir godkjend.

Sak 3: Forslag til vedtektsending: Innføring av styrehonorar (30.000kr totalt)

- Styret har foreslått at det blir innført styrehonorar for sameiget. Dette vil auke engasjement og eigarskap, sidan styredeltaking går på rullering mellom seksjonane. Samtidig går styrearbeidet utover fritid og inneber i nokon tilfelle aktivitetar innan arbeidstid (som befaring med handtverkarar), og styrehonorar vil være ein god kompensasjon for dette arbeidet.

Kommentarar eller innspel frå dei oppmøtte: Dette støttast av dei oppmøtte. I teorien kan man nekte å sitte i styret sjølv om det er seksjonen sin tur, og vi vil unngå ein situasjon der ingen vil stille. Stine Mauring kjem med innspel om å setje styrevervet til val og gjere det frivillig. Dette tar vi opp i neste sak. Magnus Dahl spør kvifor styret har foreslått akkurat 30.000 kr i honorar. Styreleiar svarer at dette er ein sum sett utifrå kva som er normalt for slike verv, og at vi vil dele det likt mellom styremedlemmane.

- Forslaget blir einstemmig vedtatt. Etter behandling av sak 4 blir det også vedtatt at det sittande styret skal få etterbetalt for året som har gått.

Sak 4: Forslag til vedtektsending: Styret skal sitte i to år

- Styret har foreslått at tida man sitt i styret blir endra frå eitt til to år. Dette blir foreslått fordi påmønstringstida til nytt styre tar tid (med innføring i nye system osv.) og at kort tid kan hindre at styret påtar seg meir omfattande og langsiktige oppgåver.
- Erik Haavde Stenseth spelar inn: Om styrevervet skal setjast på val og erstatte rullerande ordning, må minst 3 personar seie seg villige no til å sitte i styret. Foreslår heller rotasjonsordning. Håkon Grimm Torstensen: Om styreverv blir frivillige kan man ende opp i ein situasjon der nokon melder seg men aldri kjem ut av styret fordi ingen andre vil stille.
- Stine Mauring og Magnus Dahl melder seg frivillige.
- Det blir diskusjon rundt korleis styret skal veljast.

Kommentarar og innspel: Det blir bestemt etter diskusjon at vi kan vurdere ved neste styreskifte at nokon i det gamle styret blir med på overgang, i bytte mot halvt styreverv, for å sikre ein god overgang. Vi ønskjer også ein kultur der det gamle styret gjer seg tilgjengeleg for spørsmål frå det nye styret. Fredrik Hoen Østby foreslår at det lagast ei rutinebeskrivelse. Magnus Dahl spelar inn at det er lurt at man rullerer slik at ikkje alle styremedlemmene blir bytta samtidig, for å halde kontinuitet. Stine Mauring: Det finnast kanskje gamle vedtekter der man ser på korleis dette har blitt ordna før.

Styret har fått skriftleg innspel på at det skal være 2 år av seksjon 5, men dette blir ikkje tatt med som ein stemme då vedkommande ikkje er til stades på møtet.

Med Stine Mauring sitt forslag blir 4 alternativ stemt over med handsopprekking.

- Alternativ: Styret sitt i 1 år (ingen stemmer)
- Alternativ: Styre sitt i 2 år, og sittande styre sitt eitt år til. (7 stemmer: Helene Werkland, Malene Osen, Håkon Grimm Torstensen, Erik Haavde Stenseth, Håkon Tomter, Daniel Leikvang Sollie og Fredrik Hoen Østby)
- Alternativ 3: Styreskifte, og dei sit i 2 år (1 stemme: Vetle Nonstad).
- Alternativ 4: Val av styre (frivillig) (2 stemmer: Mauring og Magnus Dahl).

Val av styre

Etter handsopprekkinga blir det vedtatt at det sittande styret blir sittande i eitt år til.

Sak 5: Merking og fordeling av kjellarbodar

- Etter merking skal alle seksjonar no ha ein tildelt bod i kjellaren. Det finnast ein liten fellesbod under trappa. Det har vært litt uklart kven som har eigarskap til den.
- Sak til neste årsmøte: Om vi skal endre det slik at den største leilegheita har den største boden.

Kommentarar og innspel: Håkon Grimm Torstensen foreslår at det settast inn eit arbeidsbod i kjellaren til felles bruk av sykkelreparasjonar osv. Håkon Tomter spør kva som er lov å ha i kjellaren og ikkje, då han har ein frysar ståande der. Stine Mauring spør korleis dette løysast med tanke på brannsikkerheit og forsikring. Håkon Tomter svarar at den er jorda.

Sak 6: Elbil-ladarar

- Det har vært eit ønskje frå styret at vi ser på moglegheitene til å få satt opp elbil-ladarar.
- Vi har hatt eitt selskap på befaring, som dessverre gjekk konkurs.
- Styret foreslår at det blir satt opp elbil-ladarar på alle plassar, sidan det er vanskeleg å innføre faste parkeringsplassar sidan vi er 11 seksjonar med 7 parkeringsplassar rett ved huset + 2 på andre sida.

Innspel og kommentarar: Seksjonane er usikre på korleis dette skal løysast med tanke på fordeling av utgifter til strøm. Daniel: Utan faste plassar kan vi ikkje ha det slik i praksis at nokon einingar kjøpar elbilladar. Erik: kva er grunnlaget for å sette opp 7 elbilladarar? Foreslår også at styret sjekkar ut kva støtteordningar som er tilgjengelege. Stine: Meiner vi har plass til 3 bilar på andre sida, årsberetning for Strinda velforening frå i fjor eller eldre. Dette bør kartleggast.

Det blir bestemt at styret undersøker moglegheitene i marknaden, Enova og andre støtteordningar, og sett opp eit grunnlag som blir avgjort i eit ekstraordinært styremøte.

Eventuelt

- Erik: Det er komen vatn i kjellaren. Stein, som satt i det førre styret, har tidlegare oppdaga vatn i sjaktene. Dette er altså ikkje eit nytt problem. Men vi bør få nokon til å komme på befaring og sjå på dette med tanke på mugg.
- Malene spør om folk har opplevd at vinduer blås opp når det er storm. Både ho, Håkon Tomter og Erik har opplevd dette. Daniel har også hatt problem med hempene på vindauga sine. Erik har varsla forsikringsselskap og foreslår at vi

køyrer felles forsikringssak, sidan dette går på sameiget og ikkje på individ. Alle bes sjekke vindauga sine.

- Malene oppfordrar alle til å luke ugress og bidra til å halde fellesområdet ute innanfor hekken også utanom dugnad.
 - Kommentar frå Erik: kan vi gjere noko for å hindre i at ugresset kjem tilbake raskt?
 - Fellesgangen har også stort potensiale for forskjøvning. Her må vi følgje vedtektene for kva som er lov å ha i fellesområda.
- Dugnad til våren bør inkludere være beising av ute-møblar. Vi avgjer også at ute-møbla skal stå inne i fellesområdet på vinteren, og at bevaring av desse er eit felles ansvar.

Møtet avsluttast med felles dugnad for å rydde vekk umerka gjenstandar i kjellarboden, slik det har blitt informert om skriftleg i forkant av møtet.



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	9	856	0	11	Kinnvegen 5, 7045 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	722m ²
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	722.06m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	5001 r0455	Persaunet. (26.8.2004)	Bevaringsområde	508.42m ²
	5001 r0455	Persaunet. (26.8.2004)	Boliger	508.42m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
k0001a	Kommuneplanens arealdel 2001-2012 (19.2.2004)
r0126	Tyholtveien - Persaunet Hageby og utvidelse av Persaunveien. (18.4.1951)
r0126a	Bromstad - Tyholtmo m.fl. (10.2.1955)
r0126b	Bromstad - Tyholtmo m. fl. (15.6.1961)
r0126g	Kong Øysteins vei ved Kong Øysteins vei nr. 19 (9.4.1965)
r0126k	Persaunvegen - Persaunet Leir - Aasta Hansteens vei - Tyholtvegen - Gina Kroghs veg (18.3.1967)
r0126n	Persaunvegen, Strinda Alders og Sykehjems tomt for boligblokk med trygdeleiligheter. (12.12.1972)
r0126o	Persaunet Leir, omregulering av del til boligformål (12.10.1978)
r0126r	Persaunet, gnr. 56/1 Reguleringsendring og fradeling (Persaunvegen 54B) (17.3.1998)
r0126t	Persaunet del II
r0161	Pineberg, Sommerro og deler av Baldershage (20.5.1963)

r0455a	Persaunet Leir, 9/591, tilleggsparsell til Persaunv.48, 9/628. (31.8.2004)
r0455b	Persaunet, område B6 (29.3.2007)
r20110051	Persaunvegen 54 (24.4.2014)
r20120027	Persaunet. Del av gnr 56 bnr 1 m.fl. (31.10.2013)
r20140037	Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg (29.8.2019)
r20190016	Marie Michelets vei 9a og b (30.9.2020)
r20210021	Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg (7.3.2024)

BEBYGGELSEPLAN

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

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Nei

PLANFORSLAG

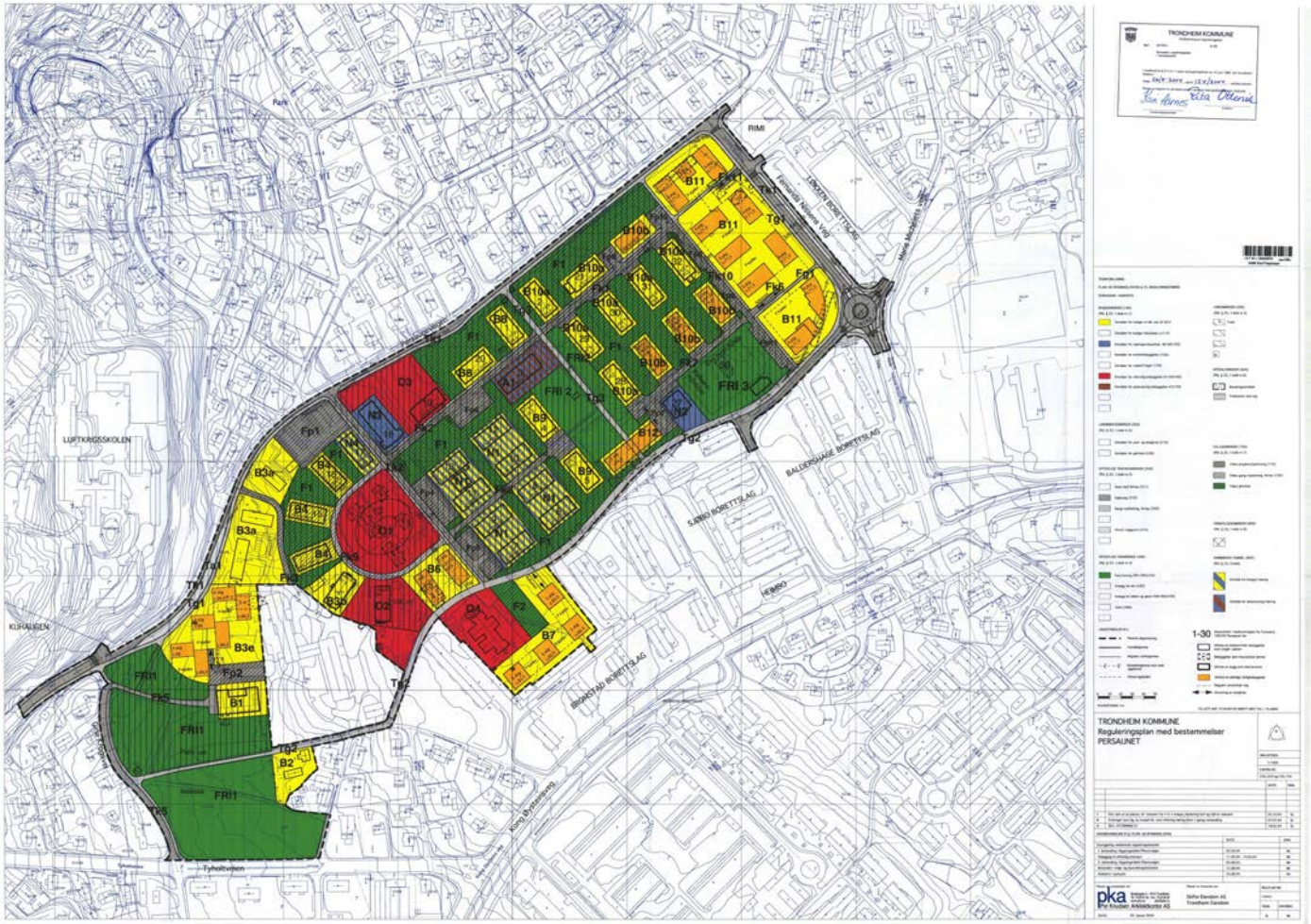
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.





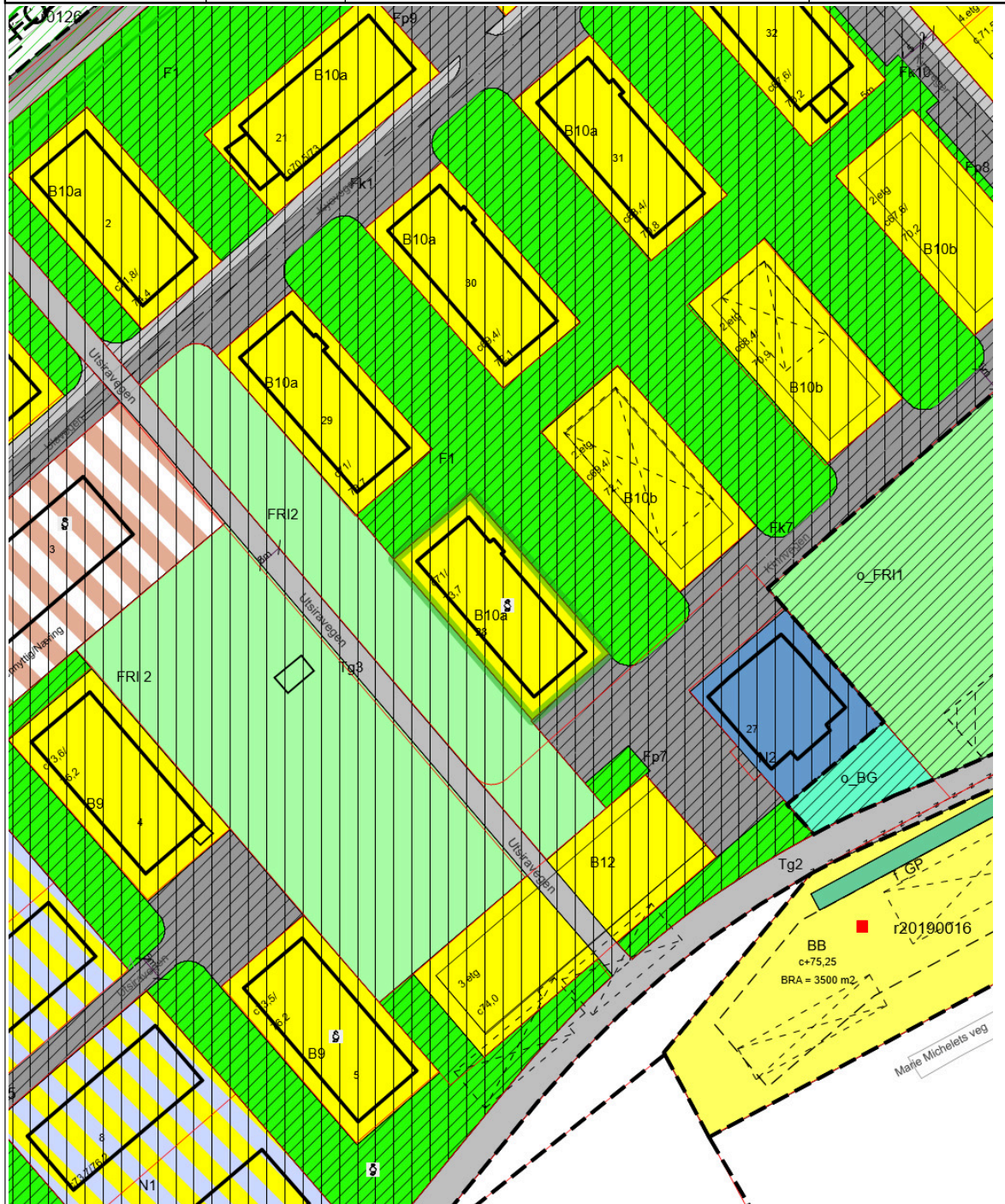
Trondheim

Reguleringsplaner












































Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 856	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Kinnvegen 5 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde		Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner, mm som skal beveres		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje		Midlertidig bygg- og anleggsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg		Bolig		Forretning
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Park
	Felles avkjørsel		Felles gangareal		Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal		Bolig/Forretning		Annet kombinert formål
	Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Gårdsplass
	Kjøreveg		Fortau		Blå/grønnstruktur
	Friområde		Restriksjonsområde flyplass		



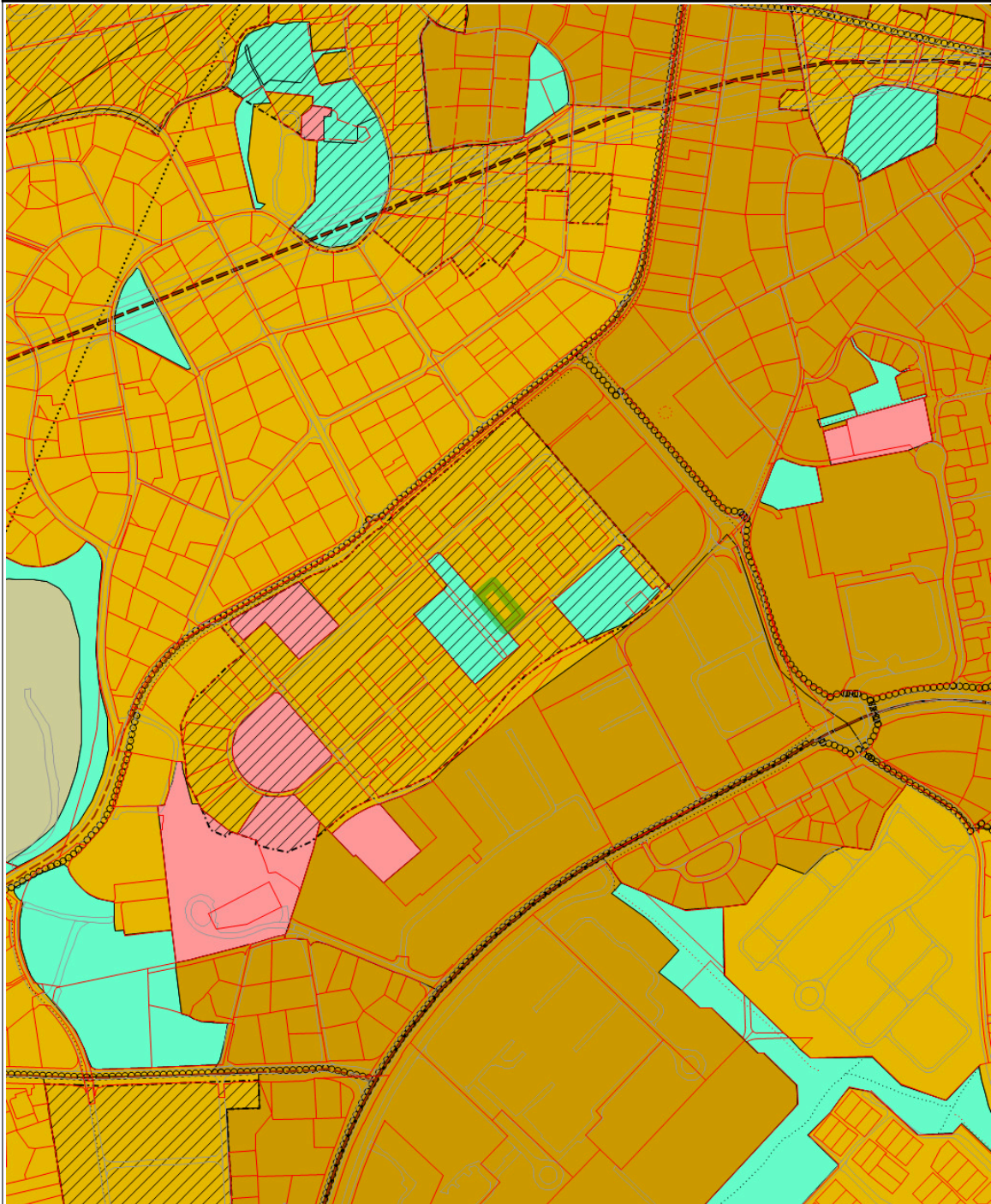
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 856	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Kinnvegen 5 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg	 Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
 Hensyn bevaring kulturmiljø	 Turveg / turdrag	 Framtidig turveg / turdrag
 Jernbane - tunell	 Kollektivtrase	 Fjernveg tunnel
 Hovedveg	 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 1
 Byggesone 2	 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Blå/grønnstruktur	 Forsvaret	

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring

	Bevaringsområde i reguleringsplan
	Hensynssone kulturmiljø i KPA
	A: Svært høy antikvarisk verdi
	B: Høy antikvarisk verdi
	C: Antikvarisk verdi
	Freda bygning
	Freda kulturminner
	Sikringssoner -grenser

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner




Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim. Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

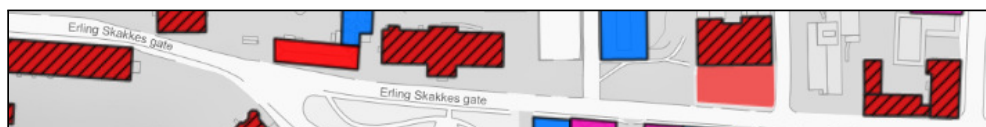
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim. Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

	A: Svært høy antikvarisk verdi
	B: Høy antikvarisk verdi
	C: Antikvarisk verdi

Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråraster. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet "Freda kulturminner".

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplede linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

Bevaringsområde i reguleringsplan

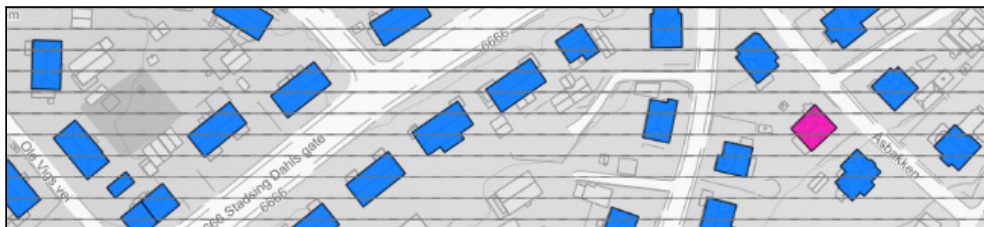


Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og "popup" med informasjon vises. Bla med pilene til popupsen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupsen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.



Trondheim

Kulturminnekartet

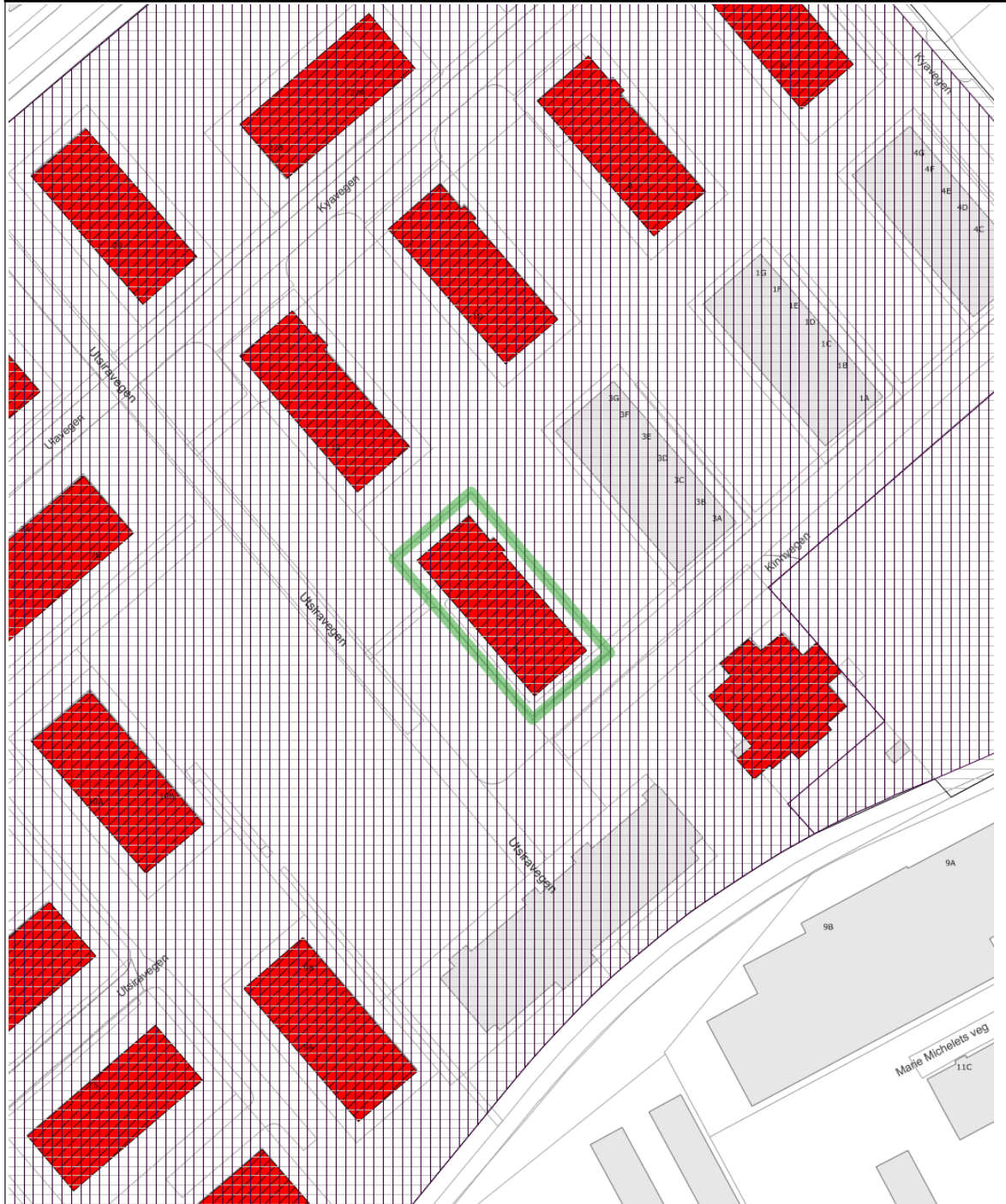
Eiendom: Gnr: 9 Bnr: 856 Fnr: 0 Snr: 11

Adresse: Kinnvegen 5
7045 TRONDHEIM


Annen info:





Målestokk
1:1000





Tegnforklaring


 Hensynssone i
Reguleringsplan


 Fredet
InfoAksomhet


 Bygning
Husnummer
Privatveg gatenavn .


 Bevaringsområde i
Reguleringsplan


 Bygningsinfo matrikkel

 Eiendomsgrenser

 Gang- og sykkelveg
Husnummer med bokstav

 Hensynssone i
Kommuneplanens arealdel
Fotolenker

 Udefinert bygning

 Veg
Kommunalveg gatenavn .



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS NORGE AS

Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Vår saksbehandler Toril Nordal	Saksnummer BYGG-19/83817 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Jon Annar Støvne	Dato 18.12.2019
-----------------------------------	---	-----------------------------------	--------------------

Kinnvegen 5, ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 9/856/0/0

Ansvarlig søker: GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS NORGE AS
Tiltakshaver: LORD EIENDOM AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LORD EIENDOM AS

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
---	---	--------------------------	---

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 20.11.2019.

Alle søknadspårligte arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak delegasjonssak nr. FBR IR 1826/05 og etterfølgende igangsettingstillatelser.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Retten til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Nabolagsprofil

Kinnvegen 5 - Nabolaget Persaunet - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Persaunet leir Linje 22	3 min	0.2 km
Strindheim Totalt 18 ulike linjer	11 min	1 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	16 min	1.4 km
Trondheim S Buss, ferge, flybuss, tog	8 min	3.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min	3.7 km

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	10 min	0.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	19 min	1.7 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	22 min	1.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	22 min	1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	22 min	1.9 km
Cissi Klein videregående skole	15 min	
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	22 min	1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

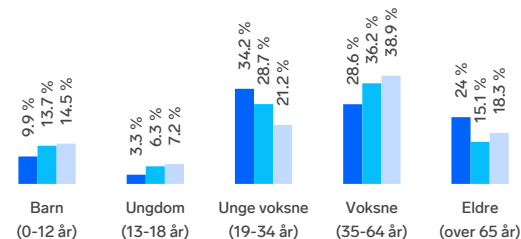
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Persaunet	1 477	955
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Majorstuen barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min	0.2 km
Aastahagen barnehage (1-6 år) 97 barn	3 min	0.3 km
Persaunet barnehage (1-5 år) 75 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare


Coop Prix Persaunet PostNord	4 min	0.4 km
Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	5 min	0.4 km




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 naboevner 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
-  3. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

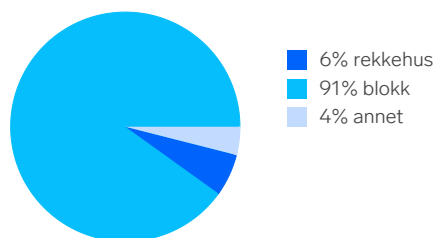
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

Sport

-  Tingsletta, balløkke 7 min 
Ballspill 0.5 km
-  Strindheim skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Fresh Fitness Valentinlyst 12 min 
-  Impuls Treningssenter Leangen 15 min 

Boligmasse







«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

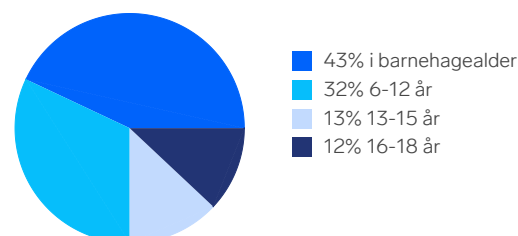
Sitat fra en lokalkjent



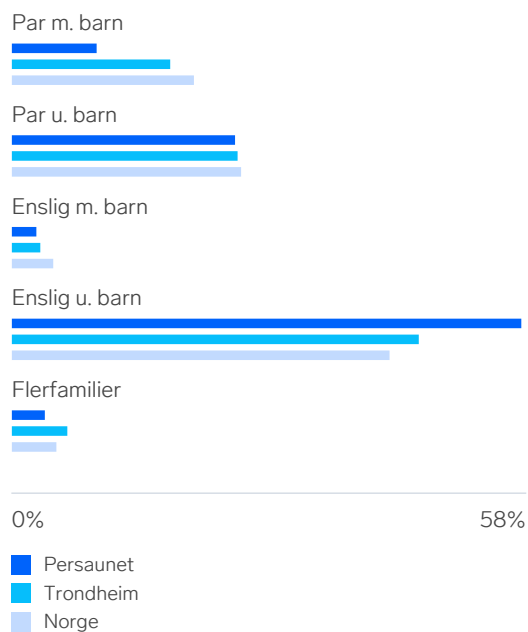
Varer/Tjenester

-  Valentinlyst Senter 12 min 
-  Apotek 1 Strindheim 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

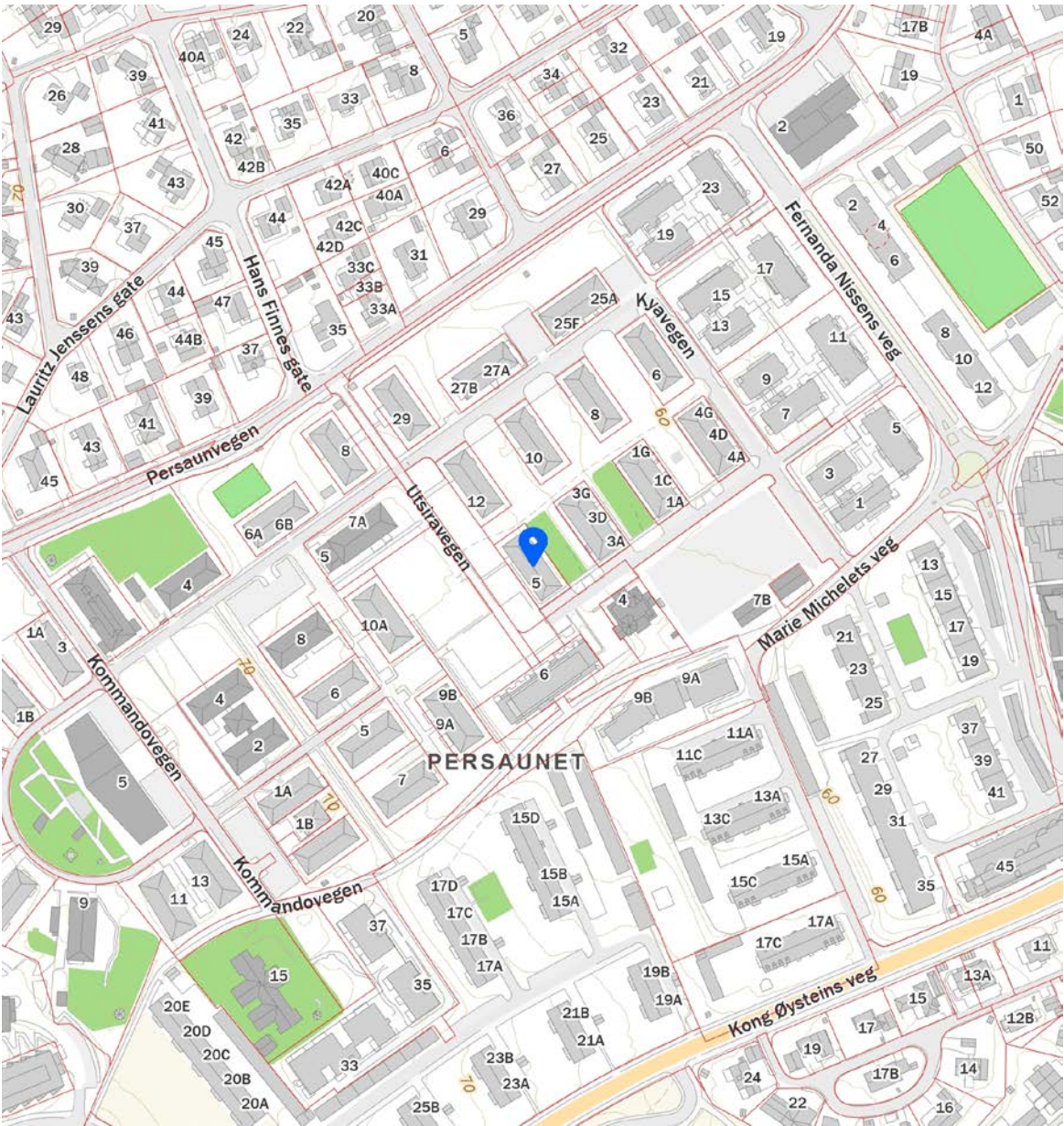
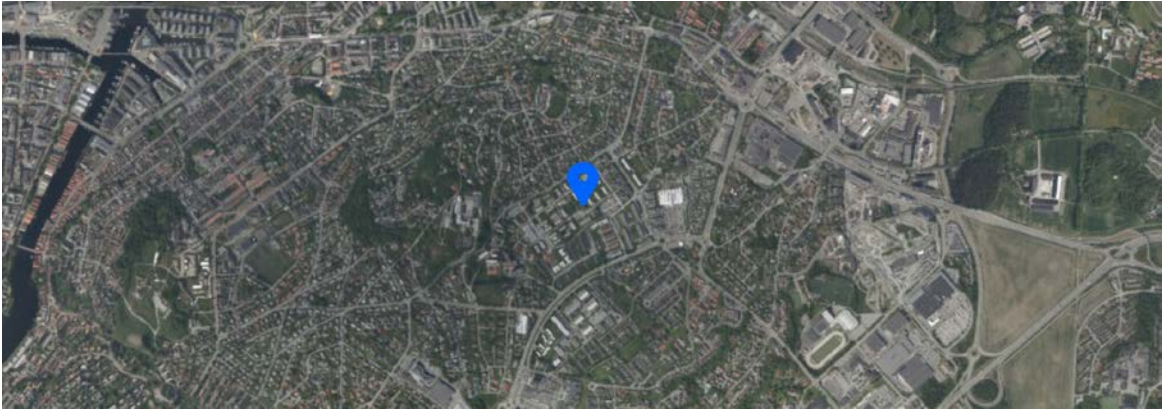


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



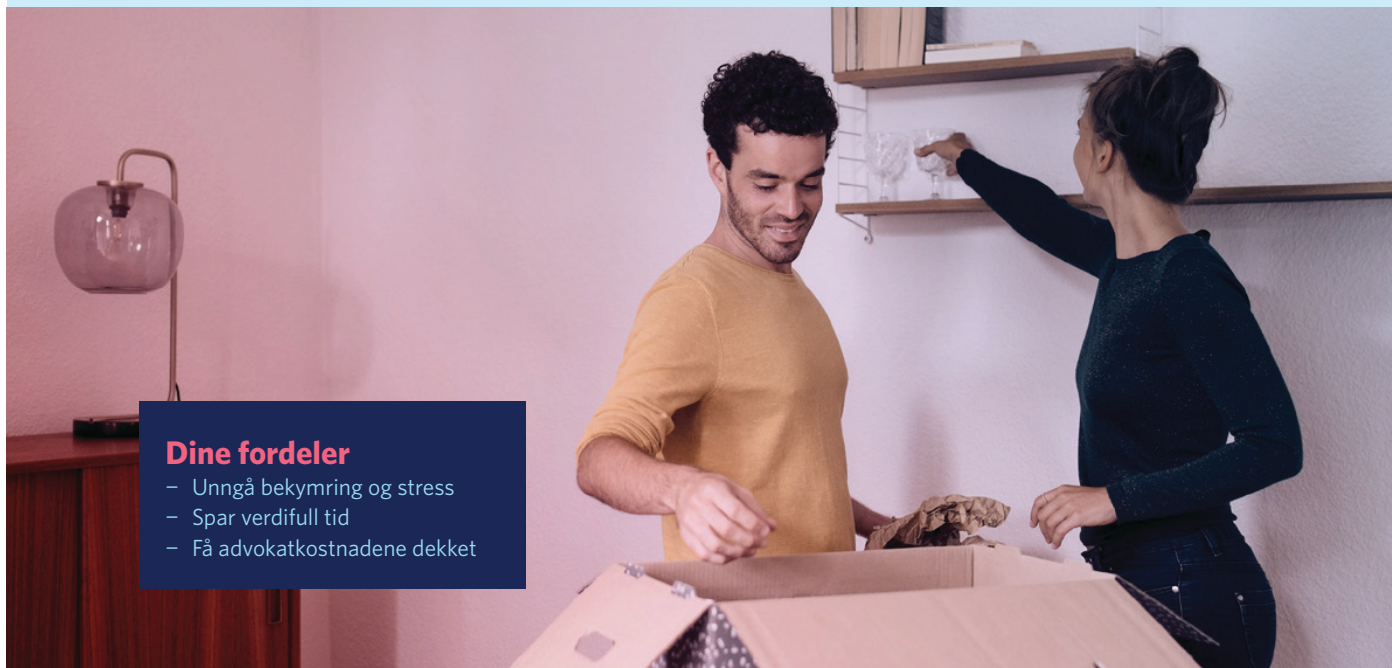
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboene 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 eiendom (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)



Geir Einar Moen
Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no
+47 970 54 431

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



Geir Einar Moen
geir.einar.moen@emera.no
970 54 431

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
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 BINDENDE 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