



LOKALMEGLEREN  
PARTNERS



C.J. HAMBROS VEI 4

04

Velkommen til C.J. Hambros vei 4

06

Nøkkelinformasjon/Megler

24

Beliggenhet

30

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter



## C.J. HAMBROS VEI 4

Lokalmegleren v/ Rune Hallan har gleden av å presentere C.J. Hambros vei 4!

Praktisk og tiltalende 2-roms selveierleilighet i 1. etasje. Leiligheten ligger fint til i 1. etasje med terrasse med gode solforhold og god plass til utemøbler for flere personer. Leiligheten inneholder vindfang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, rom innredet og brukt som gang med garderobeløsning, soverom og bad.

Vi vil trekke frem følgende:

- Utvendig sportsbod med gode oppbevaringsmuligheter.
- Kort vei også til gode bussforbindelser.
- Attraktiv beliggenhet med det meste servicefunksjoner i nærheten.
- Kjøkkeninnredning fra 2021.

Velkommen til hyggelig visning!



## C.J. HAMBROS VEI 4

Prisantydning	<b>2 690 000</b>
Omkostninger	<b>77 869</b>
Totalpris	<b>2 767 869</b>
Fellesutgifter	<b>1 714 pr. mnd.</b>
P-rom	<b>60 m2</b>
Bruksareal	<b>60 m2</b>
Soverom	<b>1</b>
Bad	<b>1</b>
Etasje	<b>1</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>
Byggeår	<b>2002</b>



Rune Hallan

Eiendomsmegler

91 89 55 59 / rune.hallan@partners.no

 LOKALMEGLEREN  
PARTNERS

Gryta 2B 7010 Trondheim





























## KJØKKEN

Åpen kjøkkenløsning.  
Ikea kjøkkeninnredning.  
Innredningen er fra 2021.  
Innredning med glatte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.  
Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.  
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.





**BAD**

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Takplater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil med stikkontakt over servant.  
Dusjkabinett med dusjarmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.







## BELIGGENHET

Leiligheten nyter en meget god beliggenhet på Heimdal. Leiligheten ligger svært sentralt til. Fra boligen er det kort vei til Heimdal sentrum hvor du finner flere dagligvarebutikker, frisører, banktjenester, kafeer og restauranter samt buss- og togstasjon. Gang/sykelbro over E6 gjør at det tar få minutter å komme seg til Tillerbyen, hvor du finner blant annet City Syd og Tillertorget.

Adressen sogner til Breidablikk barneskole og Åsheim ungdomsskole.

For den treningsglade tilbyr Heimdal/Tiller-området et meget godt utvalg av treningssenter (blant annet 3T Rosten, Impulse Rosten, Fresh treningssenter og Kaliber Gym), og turmulighetene er mange og varierte.



## C.J. Hambros vei 4

Nabolaget Heimdal nordøst/Vestre Rosten - vurdert av 39 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



### Offentlig transport

Johan Nygaardsvolds vei Linje 16, 46, 50, 111	2 min 0.2 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	8 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 16.7 km
Trondheim Værnes	34 min

### Skoler

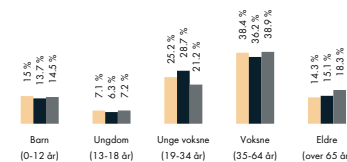
Breidablikk skole (1-7 kl.) 303 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Stabburmoen skole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km
Heimdal Friskole (1-7 kl.) 26 elever, 3 klasser	17 min 1.3 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 440 elever, 29 klasser	24 min 1.9 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 165 elever, 7 klasser	5 min 2.7 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	19 min 1.5 km

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100

Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal nordøst/Vestre Ro...	1 859	859
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Breidablikk barnehage (1-5 år) 120 barn	8 min 0.6 km
Ragnbudalen barnehage (0-5 år) 53 barn	14 min 1.1 km
Skuta barnehage (1-5 år) 20 barn	15 min 1.2 km

### Dagligvare

Rema 1000 Breidablikk PostNord	8 min 0.6 km
Spar Heimdal	9 min

### Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

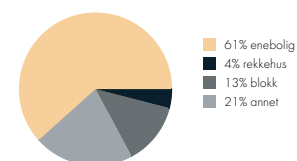
Støynivået  
Lite støynivå 84/100

Kollektivtilbud  
Veldig bra 84/100

### Sport

Tiller videregående Aktivitetshall, sandvolleyball	5 min 0.4 km
Jernbanebyen aktivitetsanlegg - balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Fresh Fitness Tiller	11 min
EasyFit Heimdal	12 min

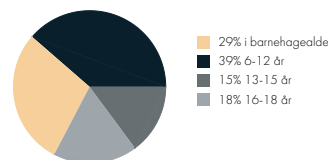
### Boligmasse



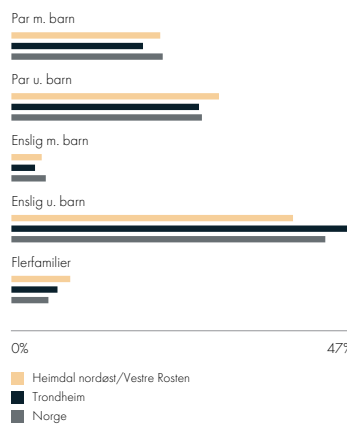
### Varer/Tjenester

Tillerforget	14 min
Apotek 1 Heimdal	9 min

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

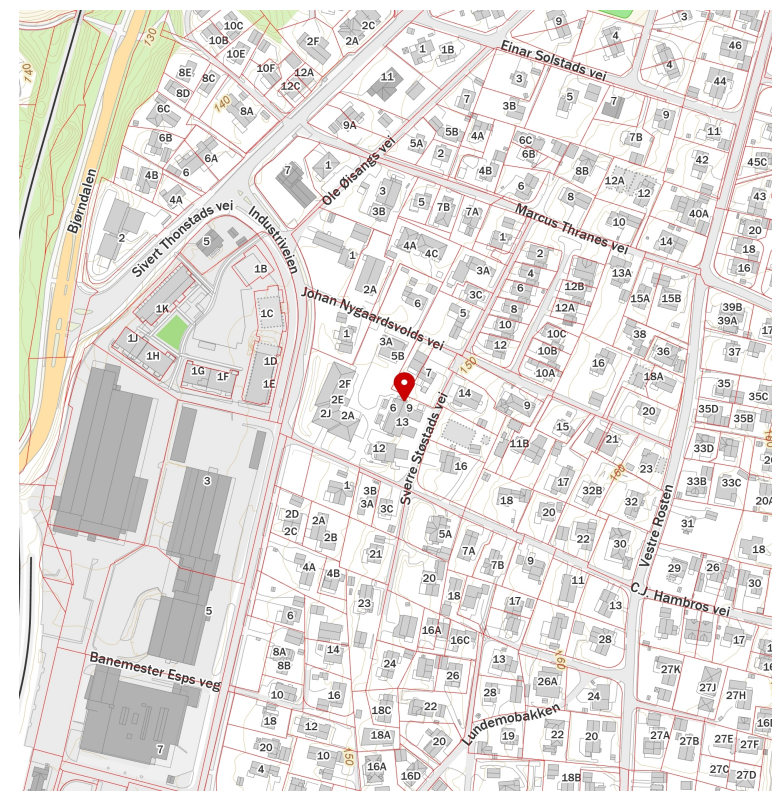
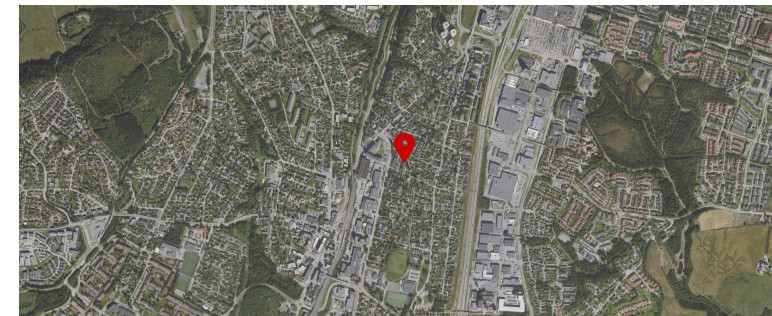


### Familiesammensetning



### Sivilstand

Sivilstand	Heimdal nordøst/Vestre Rosten	Trondheim	Norge
Gift	30%	33%	33%
Ikke gift	59%	54%	54%
Separert	8%	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%	4%



Inneholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjørte gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og siktene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller lokalkjenteagenter & Partners Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Inneholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjørte gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og siktene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller lokalkjenteagenter & Partners Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





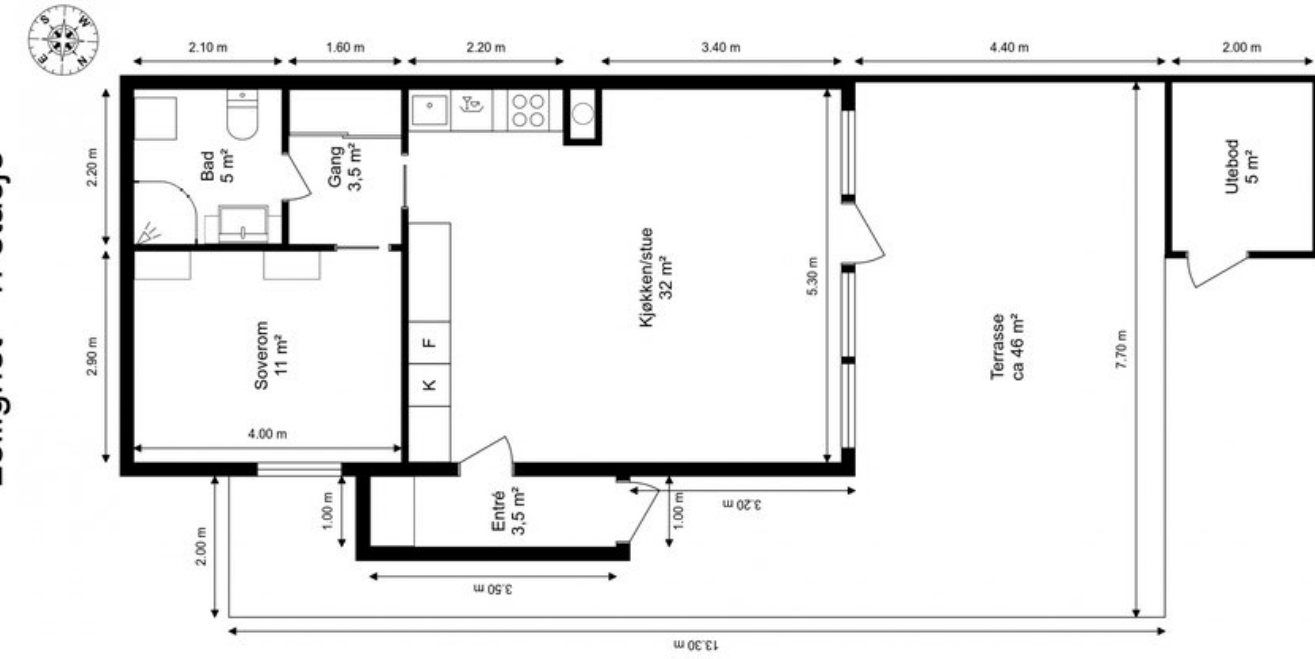
## INNHOOLD

Leilighet beliggende i byggets 1 etasje.  
 Leiligheten består av: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og rom innredet brukt som gang.  
 Utgang fra stue til terrasse.

Leiligheten disponerer 1 utvendig bod oppmålt til ca. 5 kvm.

P-ROM	60 M <sup>2</sup>
BRA	60 M <sup>2</sup>

### C.J. Hambros vei 4, 7072 Heimdal Leilighet - 1. etasje



Ordernr. 15034729



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



## EIENDOMMEN

**Beregnet totalkostnad**

2 690 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger

199,50 (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

67 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 690 000,-))

9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
77 869,50 (Omkostninger totalt)-----  
2 767 869,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

**Felleskostnader**

1 714 pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer blant annet vedlikehold, TV og internett og felles bygningsforsikring.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at

eiendomsmegler har fått melding om dette.

**Løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, innboforsikring og kommunale avgifter i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

**Andel formue**

Kr. 16 989,-

**Sameie**

Sameie: SAMEIET TUNHEIM, Orgnr: 985402256

**Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning**

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Sameiet har ikke IN-ordning.

**Fellesgjeld / lånevilkår**

I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Sameie har ingen felles lån p.t

**Forsikring**

Gjensidige forsikring

Polisenummer: 66369919

Bygningsmassen er forsikret via sameiet og premien betales via fellesutgiftene. Innbo og løsøre er ikke inkludert.

**Regnskap**

Økonomisk oversikt:

Resultatet for siste godkjente regnskap var kr. 114 791,- Egenkapitalen i sameiet utgjorde pr. 31.12.2022 kr. -123 678,-

Overskuddet ble overført til annen egenkapital.

**Vedtekter / husordensregler**

I følge vedtektene er det ikke krav om styregodkjenning av ny eier.

Vedtektene følger som vedlegg.

**Husdyrhold**

Dyrehold er tillatt i sameiet. Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven.

**Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:**

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

- Våtrom - bad: Helhetsvurdering
- Kjøkken: Vannrør, innredning
- Etasjeskiller: skjevhetmåling.
- Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Varmvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



- Elektriske anlegg: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget.  
- Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon: fasader ink. kledning.

- Drenering: Alder  
- Frittstående byggverk - utebod: Frittstående byggverk.

#### Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:  
- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
Ja, Forsikring selskap fikset det.

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.  
Ja, Inngangsparti

#### Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

#### Boligens areal

Primærrom: 60 kvm, Bruksareal: 60 kvm

1. etasje:  
Bruksareal: 60 kvm.  
Primærrom: 60 kvm.

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og rom innredet og brukt som gang.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann. Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S- ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nf.no](http://www.nf.no) og [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no)

#### Adkomst

Se vedlagte kart.  
Det vil bli skiltet i regi av Lokalmegleren & Partners under felles visning. Velkommen!

#### Tomt

Areal: 6 918 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er fellesareal.

#### Garasje / parkering

Biloppstillingsplass på felles parkeringsplass.

#### Byggemåte

Boligbygg oppført i 2002. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Se ellers vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av boligens byggemåte og tilstand.

#### Ferdigattest / brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.06.2003.  
Det er utstedt ferdigattest på gjenoppbygging etter brann datert 08.10.2009.

Dokumentene følger vedlagt. For ytterligere opplysninger, vennligst ta kontakt med megler

#### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### Oppvarming

Elektrisk.

#### Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

#### Kommunale avgifter

Kr. 11 560 pr. år

Det er fire terminer i året. Gebyret kan variere fra en termin til en annen.  
Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 670 337 pr. 31.12.21  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 413 212 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### Bevaringsverdig

Nei.

#### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan med planID r0410 , vedtatt 22.06.2000, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

#### Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

#### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:  
1913/903325-1/107 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST  
02.12.1913  
:Knr:5001 Gnr:316 Bnr:59  
Bestemmelse om adkomstrett til brønn  
OVERFØRT FRA: 5001-316/97  
Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har ikke lyktes i å innhente dokumentet. Kjøper overtar heftelsen som det fremgår av dokumentet.

1914/900264-1/107 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST  
14.04.1914  
Bestemmelse om adkomstrett til brønnen  
Gjelder for parsellen Skogholt  
OVERFØRT FRA: 5001-316/97  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Megler har ikke lyktes i å innhente dokumentet. Kjøper overtar heftelsen som det fremgår av dokumentet.

1914/900265-1/107 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST  
18.08.1914  
Bestemmelse om adkomstrett til brønnen  
Gjelder parsellen Karinefred  
OVERFØRT FRA: 5001-316/97  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Megler har ikke lyktes i å innhente dokumentet. Kjøper overtar heftelsen som det fremgår av dokumentet.

1918/900294-1/107 SKJØNN TINGLYST  
06.08.1918  
Skjønn vedr. Fjæremfossen.  
OVERFØRT FRA: 5001-316/97  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Megler har ikke lyktes i å innhente dokumentet. Kjøper overtar heftelsen som det fremgår av dokumentet.



1920/900416-1/107 BESTEMMELSE OM VANNRETT  
TINGLYST

22.06.1920

for parsellen Karinefred II

OVERFØRT FRA: 5001-316/97

Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har ikke lyktes i å innhente dokumentet. Kjøper overtar heftelsen som det fremgår av dokumentet.

1928/903328-1/107 BESTEMMELSE OM VANNRETT  
TINGLYST

31.08.1928

for vannselskapet Elmo på nærmere anførte betingelser

OVERFØRT FRA: 5001-316/97

Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har ikke lyktes i å innhente dokumentet. Kjøper overtar heftelsen som det fremgår av dokumentet.

1943/400074-1/107 BESTEMMELSE OM VANNRETT  
TINGLYST

07.01.1943

:Knr:5001 Gnr:316 Bnr:7

for tomter som utskilles fra bnr. 7

OVERFØRT FRA: 5001-316/97

Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har ikke lyktes i å innhente dokumentet. Kjøper overtar heftelsen som det fremgår av dokumentet.

1958/401696-1/107 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

27.02.1958

Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. privat avkjørsel  
OVERFØRT FRA: 5001-316/97

Gjelder denne registerenheten med flere

1983/507-1/107 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
10.01.1983

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

OVERFØRT FRA: 5001-316/97

Gjelder denne registerenheten med flere

2002/25857-2/107 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
23.12.2002

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

2002/25857-1/107 SEKSJONERING TINGLYST

23.12.2002

SNR: 26

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 55/2602

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-30

Kopi av tinglyste erklæringer og heftelser kan ses ved  
henvendelse til megler.

### **Vei/vann/avløp**

Offentlig med private stikkledninger.

### **Tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### **Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 91 89 55 59 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens

utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### **Overtagelse**

Etter avtale.

### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som

fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Det gjøres oppmerksom på at gang er søkt og godkjent som "kott" i de opprinnelige bygningstegningene. Det er ikke søkt om bruksendring. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på at det er vedtatt innhenting av tilbud på skifte/utbedring av tak og punkterte vindu. Det kan påløpe kostnader for seksjonseieren, men dette er ikke avklart p.t.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske



personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### Finansiering

Lokalmegleren & Partners samarbeider med Lokalbank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Heftelser

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se

oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

### Adresse og matrikkel

C.J. Hambros vei 4, 7072, Heimdal, Gnr. 316 bnr. 97 snr. 26 orgnr. 985402256 i Trondheim kommune  
Ideell andel av sameiet: 55/2602

### Eier

Sheida Arghavani

### Oppdragsnummer

67-23-0212

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % og minimum kr. 25 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke klargjøringsgebyr kr. 15 000,- markedsføring kr. 13 900,- oppgjør kr. 7 500,- og visninger kr. 2 500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte

dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners avd Trondheim sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.



## TEKNISKE DOKUMENTER

## Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

C.J. Hambros vei 4  
7072 Heimdal  
Gnr./Bnr.: 316/97  
Seksjonsnr. : 26  
Trondheim kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 60 m<sup>2</sup> (P-rom: 60 m<sup>2</sup>/S-rom: 0 m<sup>2</sup>)

## Befaring

Befaringsdato: 04.09.2023

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf. 41 41 41 28

E-post: boligrapport.trondheim@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jørgen Amtøft

Mobil: 94873282

## Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grant, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

#### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

#### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

#### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

#### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

#### TG IU Ikke undersøkt

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

#### i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Befaring

Befaringsdato	04.09.2023
Referansenummer	15034888
Meglerforetakets oppdragsnummer	67-23-0212
Hjemmelshaver/selger	Sheida Arghavani
Bygningssakkyndig inspektør	Jørgen Amtoft
Tilstede på befaringen	Sheida Arghavani
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	06.09.2023 20:29

### Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	C.J. Hambros vei 4
Postnummer/sted	7072 Heimdal
Kommune	5001 - Trondheim
Gnr./Bnr.:	316/97
Seksjonsnr.	26
Borettslag / Sameie	Sameiet Tunheim
Tomt	Eiet tomt

### Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2002		

### Byggemåte

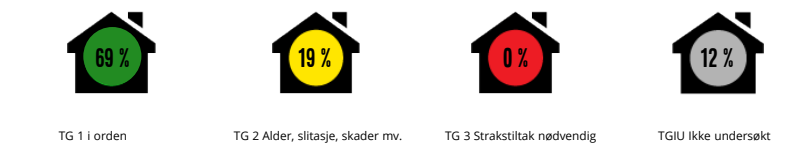
Selveierleilighet tilhørende Sameiet Tunheim beliggende i Heimdal, Trondheim kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenareal, terrasse på terreng, diverse støttemurer og biloppstillingsplass. Egen inngang.

Boligbygg oppført i 2002. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Entréer med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tiluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 1 etasje. Leiligheten består av: Entre, stue/kjøkken, gang, bad og soverom. Utgang fra stue til terrasse.

Leiligheten disponerer 1 utvendig bod oppmålt til ca 5 m².

### Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad	🏠	Helhetsvurdering	7	
Kjøkken	🏠	Vannrør	7	
	🏠	Innredning	7	
Etasjeskiller	🏠	Skjevhetmåling	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	🏠	Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Elektrisk anlegg	🏠	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon	🏠	Fasader inkl. kledning	10	
Drenering	🏠	Alder	12	
Frittstående byggverk - Utebod	🏠	Frittstående byggverk	12	

## Areal og rombeskrivelse

### Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etasje	60	60	0	Entre, stue/kjøkken, soverom, gang og bad	
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>0</b>		

### Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer 1 utvendig bod oppmålt til ca 5 m². Bodan ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling. Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal. Diverse rørsjakter (med utføring) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av tilbygg (entre) og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er medtatt i rapporten etter dagens bruk.

### Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

### De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

### Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.


Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.



# Rapport



## Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Takplater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Spil med stikkontakt over servant.  
Dusjkabinett med dusjararmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.

 <b>TG 2</b>	<b>Helhetsvurdering</b>	<p>TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og avvik fra gjeldende forskrifter. Basert på alder og symptomer som riss/sprekker i flisfuger, vurderes anbefalt brukstid på våtrommets tettesjikt (membran) til å være passert. Lokalfall og fallforhold med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Sluk er lite tilgjengelig for rengjøring. Ventilasjonsspalte dør/herskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekks-effekt når døren er lukket. Basert på ovennevnte forhold er restlevetiden på våtrommet usikkert. Tiltak må påregnes.</p> <p><b>Til informasjon:</b> Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 50,7 prosent, ved 23,4 celcius.</p>
---	-------------------------	---


## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.  
Ikea kjøkkeninnredning.  
Innredningen er fra 2021.  
Innredning med glatte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.  
Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.  
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

 <b>TG 1</b>	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b>	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon	
 <b>TG 2</b>	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen har stedvise skader i overflaten. Tegn til svelleskader på benkeplate ved kjøkkenarmatur.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med parkett og laminat.  
Gulvvarme i entré (Basert på opplysninger fra huseier).  
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater, veggplater, takplater og laminat.  
Profilerte innerdører og innerdører med glassfelt.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Elektrisk oppvarming.

 <b>TG 1</b>	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b>	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	

 <b>TG 1</b>	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i utlekket veggkonstruksjon. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdene er det samme i resten av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 70,9 prosent, ved 18,5 celcius.
---	---	--

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.  
Ingen ildsted.

 <b>TG 1</b>	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b>	
	Skorsteiner inne i boligen	

## Etasjeskiller

Støpt gulv mot grunn.  
Følgende rom er målt: Stue og entre.

 <b>TG 2</b>	Skjevhetmåling	Det er registrert skjevheter i entre, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 20 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.
---	----------------	---

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Vannrør med rør-i-rør system.  
Vanninntaksrør i kobber.  
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i gang.  
Varmtvannsbereder på 198L (fra 2002) plassert i gang.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk (fra byggeår) er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator).

 <b>TG 1</b>	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b>	
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon	

 <b>TG 2</b>	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. TG2 er valgt på grunn av alder. Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
---	--	--

## P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,38 meter og på bad er takhøyden målt til 2,16 meter.

## Radon

 <b>TGIU</b>	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	-------	---

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakynndige ikke er ellagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generell grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:  
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei  
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei  
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Følgende spørsmål er stilt til eier/sælger:  
Foreligger det etlisyrerapport fra de siste fem år: Nei  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2002  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei  
Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja  
Har det vært utført egeninnstatts eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei  
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang.  
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

 <b>TG 2</b>	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	---

## Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.

 <b>TG 1</b>	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b>	
	Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller	

 <b>TG 1</b>	Brannskiller	Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.
---	--------------	--

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.  
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 <b>TG 2</b>	Fasader ink. kledning	Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrasse. Det observeres stedvise tegn til fuktoppsug i nedre del av trekledningen. Tiltak anbefales.
 <b>TGIU</b>	Konstruksjon	Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.



## Dører og vinduer

Boligen har entréer med glassfelter og sikkerhetslås.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).  
Balkonger med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b>
Vinduer - Dører	

## Terrasser / platting på terreng


Utgang fra stue til markterrasse på ca 49 m².  
Terrasse i trekonstruksjoner.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.  
Terrassen har utelysning og utvendig stikkontakt.  
Markterrasen har en utvendig bod på ca 5 m².

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b>
Platting	

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelse.
--	-------------	---


## Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong.  
Fundamenter på ukjent byggegrunn.

 TGIU	Grunnmur	Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.  
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.  
Tilnærmet flat tomt.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b>
Utvendig terreng, inkl fuksikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Riskoutsatt område - Fuktmærker / - symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	

	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om Rom under terreng.
---	-------------------------------------	---

 TG 2	Alder	Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på dreneringsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.
--	-------	--

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b>
Forstøtningsmurer	

## Frittstående byggverk - Utebod

Frittstående utebod.  
Bygning i trekonstruksjoner.  
Innsiden er oppmålt til ca 5 m².  
Fasaden er kledd med liggende trekledning.  
Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).  
Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp.  
Konstruksjonen er uisolert.

 TG 2	Frittstående byggverk	Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Kan gi forkortet levetid på ytterkledningen. Bodder har høy siltasjegråd. TG2 er valgt basert på ovennevnte forhold. Tiltak må påregnes.
--	-----------------------	--

## Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egernerklæringskjema	Fremlagt. Signert og datert: 24.08.2023.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig siltasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig siltasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige siltasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) før å gi beskjed til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksiltasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilråskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nær forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig siltasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

## Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet i en kjeller'. Er skadeomfanget sars omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelser, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskifting/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktsatt konstruksjon

Denne konstruksjonen der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningsakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypelloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og bygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklina, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningssskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. pipor (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lisdsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





Elektrisk onlegg - [Sikringskap]

### Egenerklæringskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren Trondheim AS	Oppdragsnr.	67230212
Adresse	C.J. Hambros vei 4		
Postnr.	7072	Sted	Heimdal
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avidedes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet byggningsforsikring?	Gjensidig	Polise/avtalenr	Vet ikke
Selger 1. Fornavn	Sheida	Etternavn	Arghavani

#### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: Forsikring selskap fikset det.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
 Nei  Ja  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tåsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Dette dokument er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av tSt/E-vibe.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av SIGNCAT 24.08.2023

- Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på ei-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er utført kontroll av ei-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tammes, senere eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: [Inngangsparti]
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**  
 Nei  Ja  
 Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Dette dokument er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av tSt/E-vibe.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av SIGNCAT 24.08.2023



- Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- 24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**
- Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- 25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**
- Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

**TILLEGGSKOMMENTAR**

\_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vikår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premieilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premieilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/Anticimex/Vikaar> Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: [buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

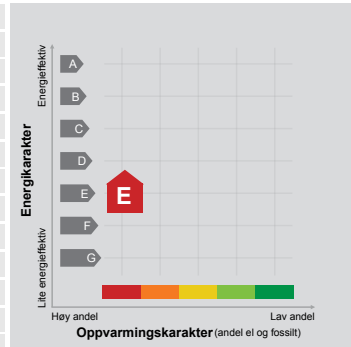
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 24/08/2023 18:28:31 (EES-versjon: 2)

**ENERGIATTEST**



Adresse	C.J. Hambros vei 4
Postnummer	7072
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	316
Bruksnummer	97
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festernummer	—
Bygningsnummer	21036250
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	4d117cee-e568-490-b8ef-8f1499178fe0
Dato	04.09.2023
Innmeldt av	JØRGEN SVEPSTAD AMTOFT



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet**

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

**Gode energivaner**

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

**Mulige forbedringer for boligens energistandard**

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Vask med fule maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

Bygningskategori: Boligblokker  
 Bygningstype: Leilighet  
 Byggeår: 2002  
 Bygningsmateriale: Tre  
 BRA: 60  
 Ant. etg. med oppv. BRA: 1  
 Detaljert vegger: Nei  
 Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Ventilasjon: Mekanisk avtrekk



## TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 97/23785

C.J. Hambros vei 4, reguleringsplan  
 + reguleringsbestemmelser

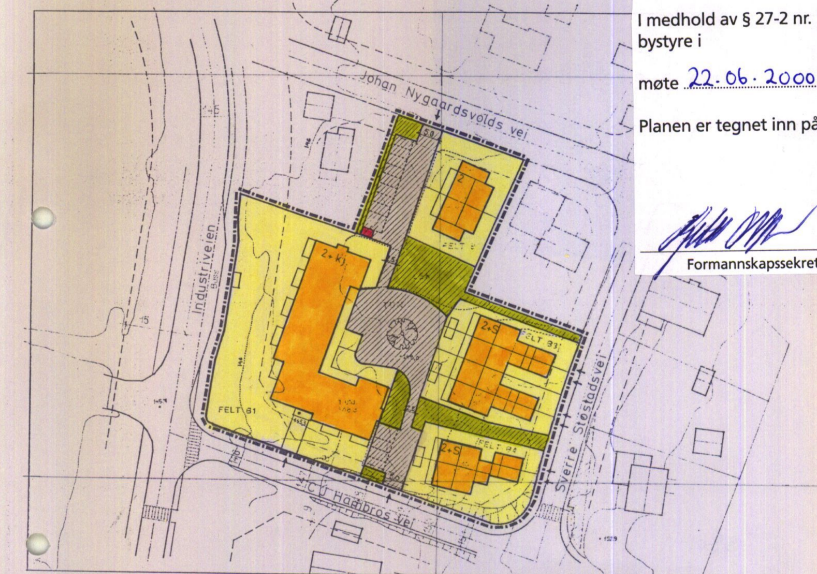
I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i

møte 22.06.2000 sak B 97/00 vedtatt planen.

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

*[Signature]*  
 Formannskapssekretær

*Anne Kathrine Slungård*  
 Ordfører



### TEGNFORKLARING

Jfr. plan- og bygningslovens § 25. REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)

■ Områder for boliger.

FAREOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 5)

■ Høyspenningsanlegg - nettstasjon.

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)

■ Felles adkomst- og fellesareal

■ Felles leke- og grøntareal

STREKSYMBOLER m.v.:

■ G B Planlagt bebyggelse, garasje/carport, bod.

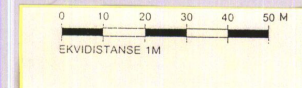
→ Anvisning av avkjørsel

■ ■ ■ ■ Reguleringsgrense

--- Byggegrense

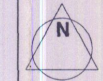
--- Regulert tomtegrens

--- Formålsgrense



**R410**

"TUNHEIM"  
 Reguleringsplan for C. J. Hambrosvei 4,  
 G.nr 316, B.nr 97, Heimdal, Trondheim kommune.  
 (Endring av reguleringsplan 12: "Regulering av Heimdal i  
 Leinstrand herred", stadfestet 08.08.1950.)



Plandato: 20.10.1997  
 Endret: 21.02.2000

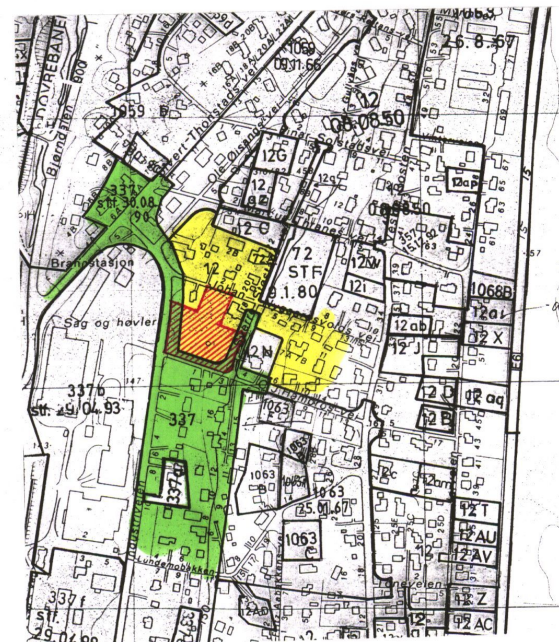
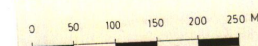
Utarbeidet av: panark as  
 v/ arkitekt og ingeniør  
 81, 73 92 2984 Fax: 73 93 02 34

Oppdragsgiver: Heimdal Sag Gruppen AS  
 Industriveien 1 - 7080 HEIMDAL

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
DATO:	BEHANDLING:	DATO:	Sign.
10.05.99	Delegasjonsvedtak		
10.05.-08.06.99	Off. ettersyn		
16.05.00	Bygningsråd/Planut.		
08.06.00	Miljø- og byutv.kom.		
22.06.00	Bystyret		

M = 1 : 1000 REG.PLAN nr. TEGNING V 27





## TRONDHEIM KOMMUNE

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

ARKIVNR.	VEDTAK	TEKST
R 12	stf. 08.08.50	Regulering av Heimdal stasjonsområde i Tiller og Leinstrand herred.
R 337	stf. 30.08.90	Reguleringsplan for Industriveien på strekningen Bjørndalen - Johan Tillers vei.



TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Byggesaksnummer: 2000/97/23785

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD/DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR C.J. HAMBROS VEI 4

Planen er datert: 20.10.1997  
Dato for siste revisjon av planen: 21.02.2000  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.03.2000  
Dato for Bystyrets vedtak: 22.06.2000

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

## § 1 BYGGEOMRÅDER

## 1.1 OMRÅDER FOR BOLIGER

1.1.1 I områdene kan det bygges boliger med tilhørende anlegg. Området er regulert for fjernvarmeforsyning.

1.1.2 Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres og ha utnyttelse som vist på plankartet.

1.1.3 Bebyggelsen skal ha en god form- og materialbehandling. Bygninger i samme gruppe skal ha en harmonisk utforming og fargesetting.

1.1.4 Tilstand og kapasitet på eksisterende veg, vann- og avløpsanlegg må vurderes. Anleggene må eventuelt utbedres før bygging.

## 1.2 Område for boliger B1

Bebyggelsen skal utformes som leilighetsbygg med parkering ikjeller. Gesimshøyden skal ikke overstige kote 153.0. Leiligheter og parkeringskjeller skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

## 1.2.2 Område for boliger B2

Bebyggelsen utformes som vertikaldelt tomannsbolig med parkering på egen tomt. Gesimshøyden skal ikke overstige 5.5 meter fra planert terreng.

## 1.2.3 Område for boliger B3

Bebyggelsen utformes som rekkehus med parkering på egen tomt. Gesimshøyden skal ikke overstige kote 154.5.

## 1.2.4 Område for boliger B4

Bebyggelsen utformes som vertikaldelt tomannsbolig med parkering på egen tomt. Gesimshøyden skal ikke overstige kote 154.5.

## § 2 FAREOMRÅDE

2.1 Område for høyspenningsanlegg, nettstasjon

## § 3 FELLESONRÅDER

3.1 Alle fellesarealer er felles for boligene innenfor planområdet

3.2 Fellesarealene inkl. lekeareal skal ferdigstilles samtidig med første byggetrinn, og skal være ferdigstilt før det blir gitt brukstillatelse for første bolig.

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart der dette er mulig. Med første byggesøknad skal det vedlegges plan for utomhusområdene.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte  
22.06.00, sak B nr. 97/2000

Anne Kathrine Skungard

ordfører

*[Signature]*  
forf. sekretær



Heimdal Hus AS  
Postboks 40

## FERDIGATTEST

N-7471 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Halvard Bachke	Vår ref. 00/16042/621 oppgis ved alle henv.	Deres ref.	Dato 10.06.2003
-------------------------------------	---	------------	--------------------

### C.J.HAMBROS VEI 4, HUS 3, FREDIGATTEST FOR NYBYGG OG CARPORT

Byggested: C.J.HAMBROS VEI 4, HUS 3 Gnr.: Bnr.:  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: Panark AS  
Tiltakshaver: Heimdal Sag Gruppen AS  
Arbeidets art:  
Tiltakets art: Nybygg


Vi viser til anmodning om ferdigattest, stemplet mottatt Plan- og bygningsenheten 28.05.2003

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0519/01 og DB 2271/01.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Bente Haugrønning  
bygningssjef

  
Halvard Bachke  
saksbehandler

Kopi:  
Heimdal Sag Gruppen AS, Industriveien 1, 7080 HEIMDAL  
Panark AS, Vilhelm Storms gate 1, 7012 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten 7004 TRONDHEIM	Besøksadresse: Hollermanns veg 1	Telefon: +47 72547150	Telefaks: +47 72546705	Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
---	-------------------------------------	--------------------------	---------------------------	--

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning



Delegasjonssak nr: FBR FER 3706/09

Panark AS  
Vilhelm Storms gate 1

## FERDIGATTEST

N-7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Iren Hansen	Vår ref. 09/15226 oppgis ved alle henvendelser	Deres ref. Jarle Drageset	Dato 08.10.2009
----------------------------------	--	------------------------------	--------------------

### C.J. Hambros vei 4, hus 3, ferdigattest av tiltak for gjenoppbygging etter brann.

Byggested: C.J. Hambros vei 4 Gnr.: 316 Bnr.: 97  
Bygningsnummer: 21036250  
Ansvarlig søker: Panark AS  
Tiltakshaver: Sameiet Tunheim v/Frank Robert Mæhla  
Tiltaksart: §93. Arbeid som krever byggetillatelse  
Bygningstype: Boligbygning

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 24.09.2009.  
Anmodningen er komplettert på mail 08.09.2009.

< Evt: > Byggesakskontoret har også mottatt sluttrapport som beskriver hvordan byggavfall som har oppstått i forbindelse med tiltaket har blitt disponert.

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

### VEDTAK:

#### ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak

- FBR ETT 1035/09 – igangsettingstillatelse, datert 03.04.2009.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14	Telefon: +47 72542500	Telefaks: +47 72542511	Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
--	--	--------------------------	---------------------------	--

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

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

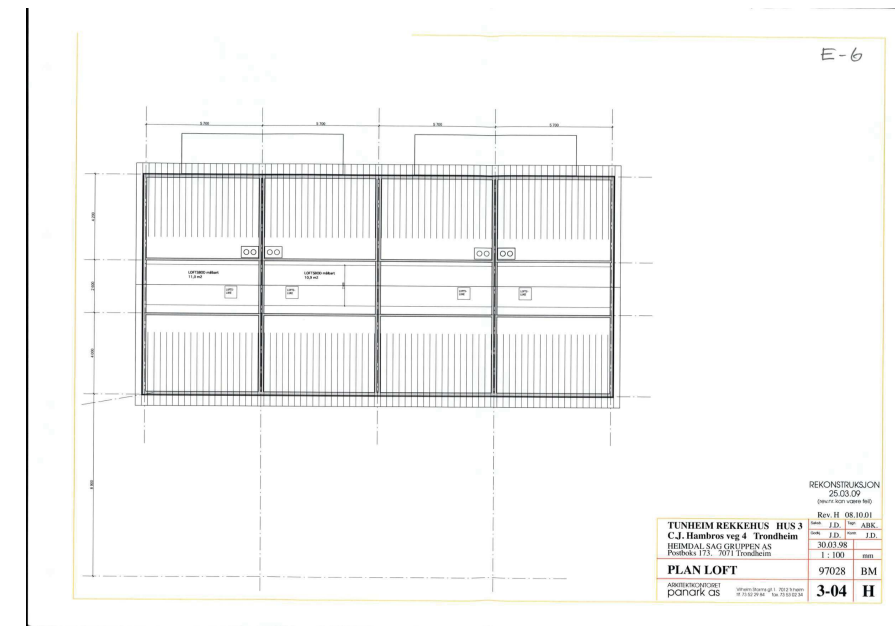
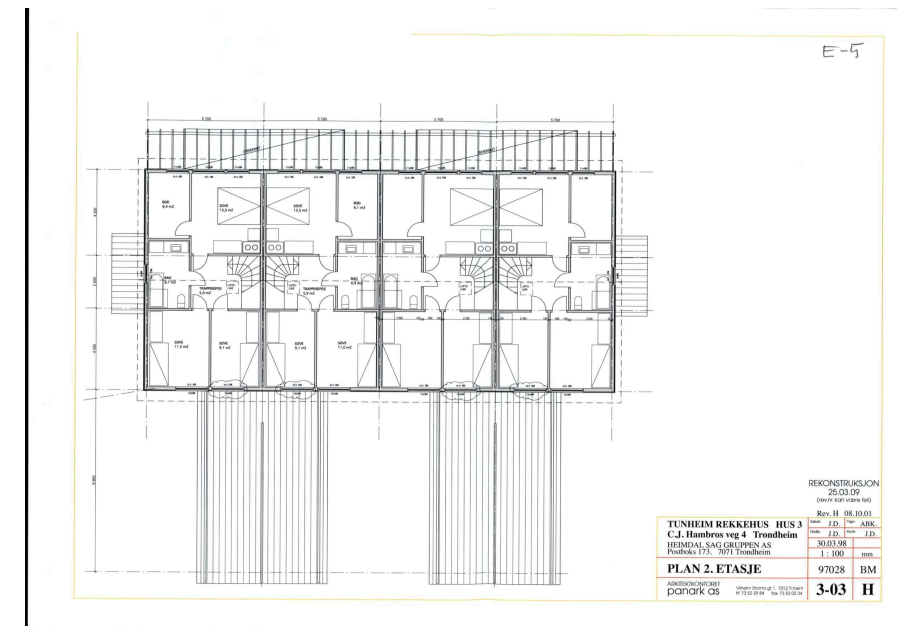
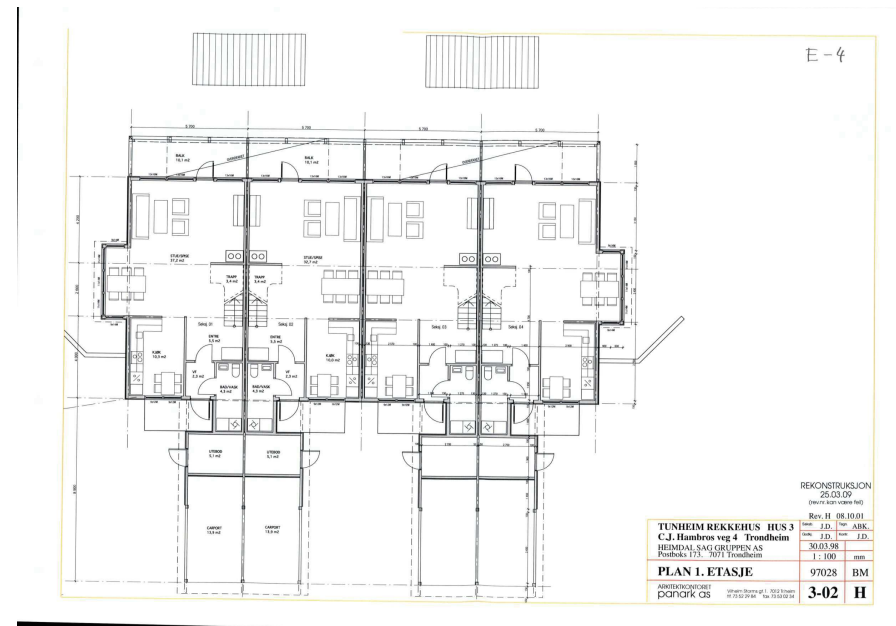
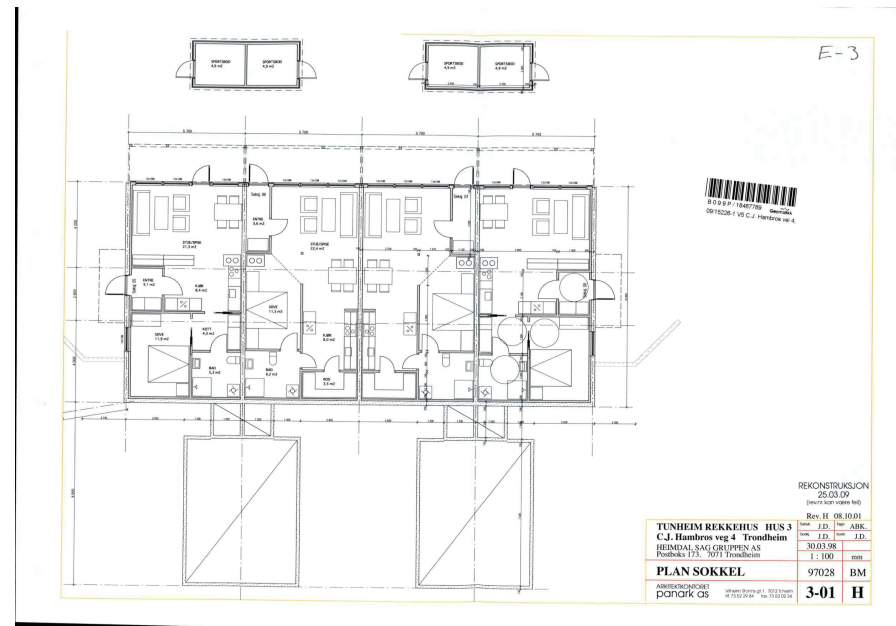
Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

Iren Hansen  
saksbehandler

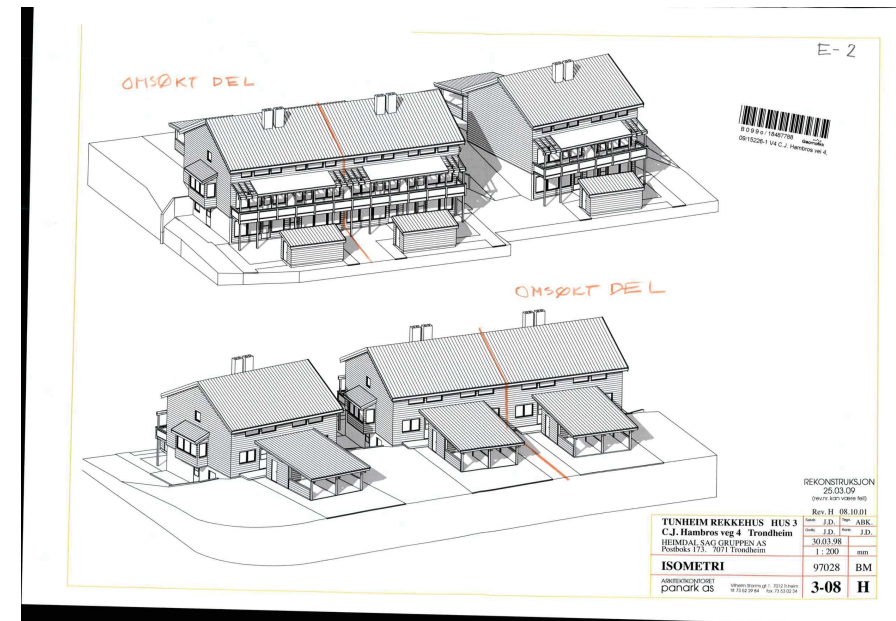
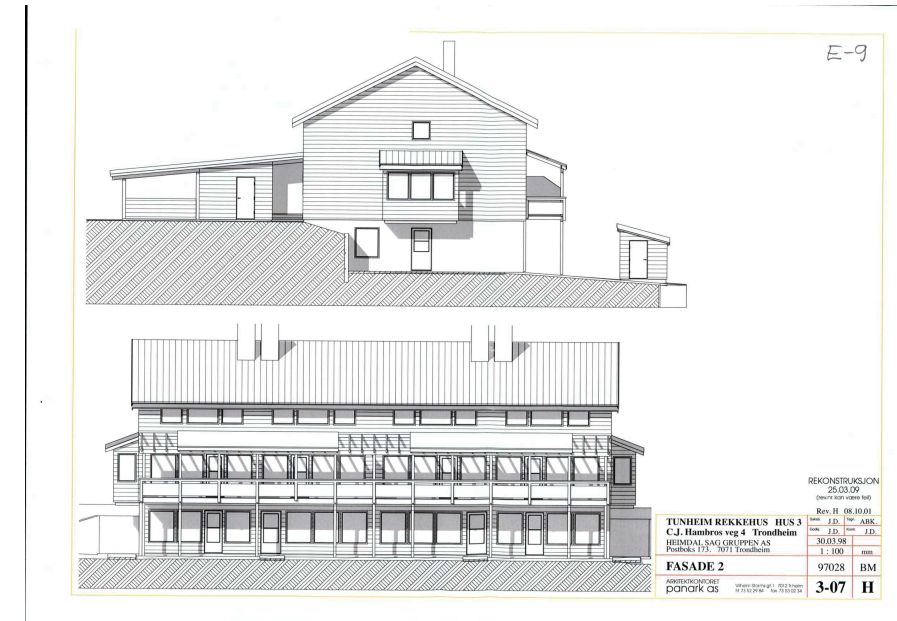
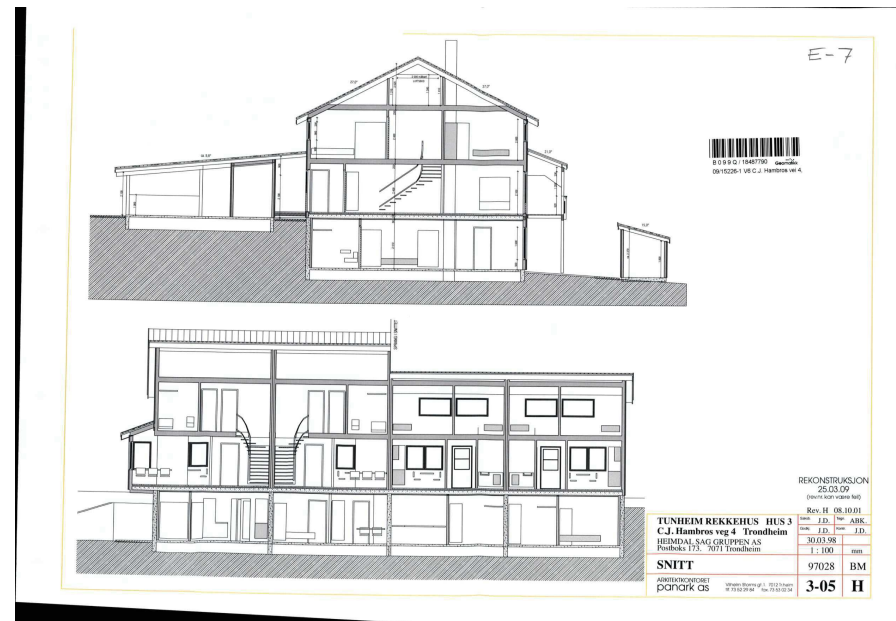
Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Sameiet Tunheim v/Frank Robert Mæhla, C.J. Hambros vei 2 A, 7072 HEIMDAL













Trondheim

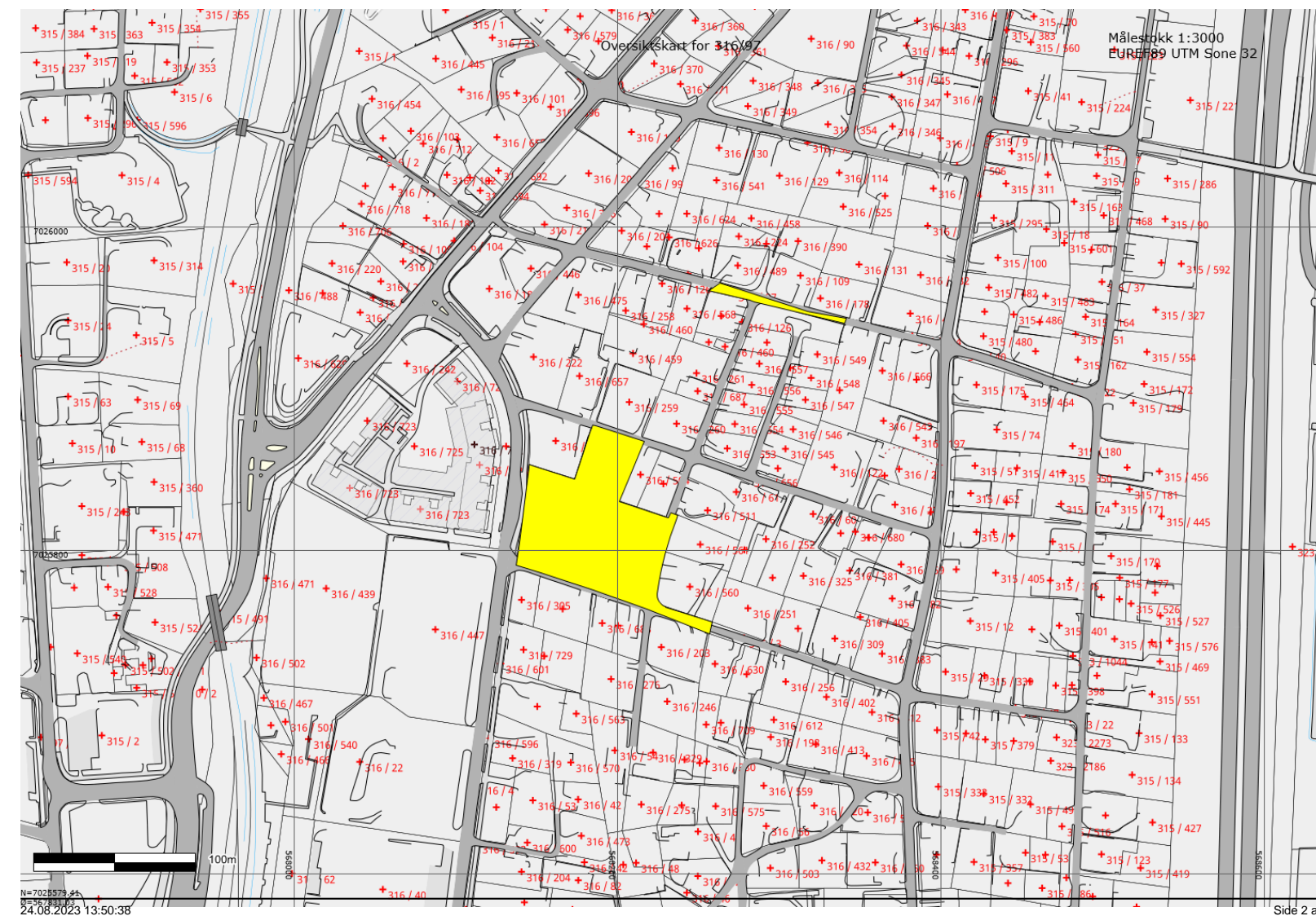
# Matrikkelkart

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	316	97	0	26

### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.







### Areal og koordinater

Areal: 6918,20  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7025813,10 Øst: 568175,25

### Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7025805,29	568139,31	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			47,01	Ikke hjelpelinje		11	
2	7025851,92	568145,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,27	Ikke hjelpelinje		11	
3	7025853,18	568145,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,73	Ikke hjelpelinje		11	
4	7025844,20	568173,81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,40	Ikke hjelpelinje		11	
5	7025872,17	568182,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,00	Ikke hjelpelinje		11	
6	7025877,88	568184,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,22	Ikke hjelpelinje		11	
7	7025877,20	568186,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,70	Ikke hjelpelinje		11	
8	7025868,07	568215,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,57	Ikke hjelpelinje		11	
9	7025867,59	568216,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,40	Ikke hjelpelinje		11	
10	7025858,89	568213,01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			30,59	Ikke hjelpelinje		11	
11	7025830,59	568201,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,56	Ikke hjelpelinje		11	
12	7025826,86	568212,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,44	Ikke hjelpelinje		11	
13	7025820,28	568231,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,80	Ikke hjelpelinje		11	
14	7025823,80	568233,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

24.08.2023 13:50:38

Side 4 av 7



			4,77	Ikke hjelpelinje		11	
15	7025821,95	568237,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,34	Ikke hjelpelinje		11	
16	7025818,84	568236,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	196,00
			20,77	Ikke hjelpelinje		11	
17	7025799,12	568229,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	196,00
			25,76	Ikke hjelpelinje		11	
18	7025773,89	568224,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	8,00
			11,08	Ikke hjelpelinje		11	
19	7025765,22	568230,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			30,25	Ikke hjelpelinje		11	
20	7025755,75	568258,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,88	Ikke hjelpelinje		50	
21	7025751,00	568257,72	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			2,64	Ikke hjelpelinje		50	
22	7025748,43	568257,12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			41,72	Ikke hjelpelinje		50	
23	7025764,09	568218,45	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			35,09	Ikke hjelpelinje		11	
24	7025775,78	568185,36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			34,19	Ikke hjelpelinje		11	
25	7025786,27	568152,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,10	Ikke hjelpelinje		50	
26	7025791,21	568137,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,20	Ikke hjelpelinje		11	





**Areal og koordinater**

Areal: 336,10 Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7025960,00 Øst: 568272,00

**Ytre avgrensning**

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7025965,71	568263,56	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			57,14	Ikke hjelpelinje		50	
2	7025948,19	568317,95	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			24,04	Ikke hjelpelinje		50	
3	7025943,75	568341,58	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			3,54	Ikke hjelpelinje		200	
4	7025940,32	568340,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			57,58	Ikke hjelpelinje		11	
5	7025953,99	568284,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,03	Ikke hjelpelinje		11	
6	7025954,71	568281,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,10	Ikke hjelpelinje		11	
7	7025960,53	568256,41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,83	Ikke hjelpelinje		50	

**VEDTEKTER FOR SAMEIET TUNHEIM**

Vedtatt i sameiermøte  
 Den 19.11.02  
 i medhold av lov om eierseksjoner  
 23. mai 1997 nr. 31

**§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Sameiet Tunheim har forretningskontor i Trondheim. Sameiet består av 30 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 316 og bnr. 97 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**§2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til uønsket eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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.

**§3 FELLESGIFTER**

Fellessgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellessgiftene skal fordeles mellom sameierene etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierene har lovbestemt pantrett 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**§4 VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

**§5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsgifter, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellessanleggene.

**§6 REGISTRERING AV SAMEIERE**

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

**§7 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

**§8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierene og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

**§9 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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 en tredjedel av alle 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.

#### §10 OM SAMEIERMØTET

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

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederens og minst en av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

#### §11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierenes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

#### §12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### §13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederens med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover 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 sameierene i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjoneringsom medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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 sameier.

#### §14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordenlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner, i slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35).

#### §15 FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder 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 to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

#### §16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §26. 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.

#### §17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §27.

#### §18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

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 sameiermøtet til avgjørelse.

#### §19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### §20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delt i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### §21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.



**BALANSE**

**SAMEIET TUNHEIM**

	NOTER	REGNSKAP 2022	REGNSKAP 2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
RESTANSER FELLESKOSTNADER	3	21 165	36 011
DRIFTSKONTO/KASSE	4	918 257	621 754
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>6</b>	<b>939 422</b>	<b>657 765</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>939 422</b>	<b>657 765</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
ANNEN EGENKAPITAL		-123 678	-8 887
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>-123 678</b>	<b>-8 887</b>
<b>AVSETNINGER</b>			
AVSETNING TIL FREMTIDIG VEDLIKEHOLD	5	-660 000	-520 000
<b>SUM AVSETNINGER</b>		<b>-660 000</b>	<b>-520 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
LEVERANDØRGJELD		-46 287	-25 235
FORSKUDSTREKK		-3 549	
SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT		-11 864	-9 949
FORSKUDD FELLESKOSTNADER		-15 482	-23 136
SKYLDIGE FERIEPENGER		-10 604	-10 559
AVSETNING STYREHONORAR		-60 000	-60 000
PÅLØPNE UTGIFTER			
SKYLDIG LØNN		-7 958	
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>6</b>	<b>-155 744</b>	<b>-128 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>-939 422</b>	<b>-657 765</b>

Trondheim,  
I styret for Sameiet Tunheim

Styreleder Styremedlem Styremedlem

**RESULTAT**

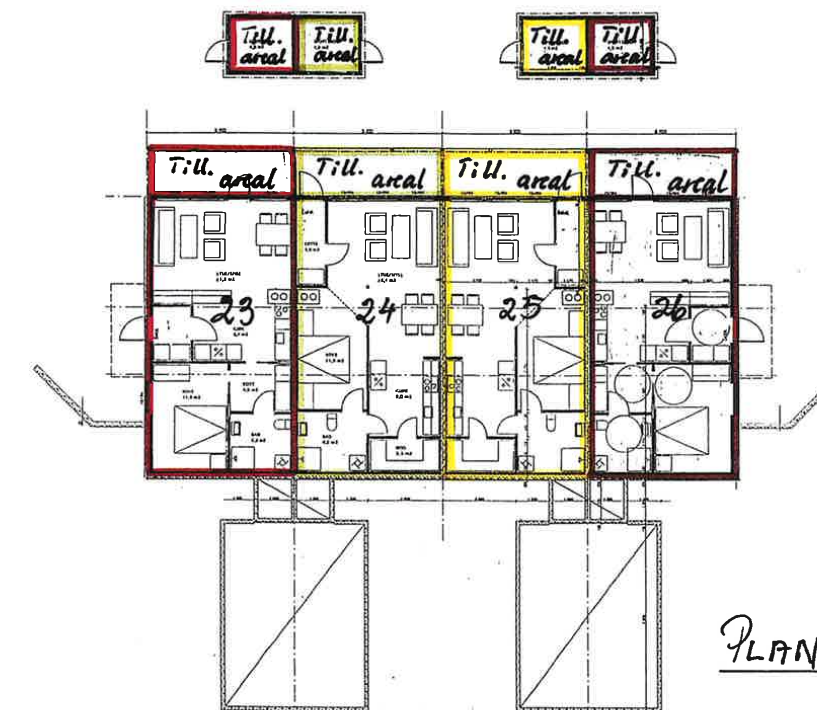
**SAMEIET TUNHEIM**

	NOTER	REGNSKAP 2022	REGNSKAP 2021
<b>INNTEKTER</b>			
FELLESKOSTNADER		942 196	816 144
ANDEL UTGIFTER FELLESGARASJEN		7 200	
DIVERSE INNTEKTER		361	
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>949 757</b>	<b>816 144</b>
<b>UTGIFTER</b>			
LØNN	1	-63 927	-54 297
STYREHONORAR	1	-60 000	-60 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-17 474	-16 116
STRØM		-24 329	-27 613
VEDLIKEHOLD	2	-320 972	-593 603
REVISJONSHONORAR	1	-11 250	-10 000
REGNSKAPSHONORAR		-26 500	-25 450
TV OG INTERNETT		-140 640	-143 640
FORSIKRING		-159 580	-139 935
MEDLEMSKONTINGENT		-1 890	-1 490
MØTER OG TILSTELNINGER		-5 000	-3 050
DIVERSE GEBYRER		-3 654	-5 573
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>-835 215</b>	<b>-1 080 767</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>114 542</b>	<b>-264 623</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
RENTEINNTEKTER		249	7
<b>SUM NETTO FINANSPOSTER</b>			<b>7</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>114 791</b>	<b>-264 616</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
ANNEN EGENKAPITAL		114 791	-264 616
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>114 791</b>	<b>-264 616</b>

Side 16 av 24

**HUS 3**

Eierseksjonering/~~res~~seksjonering  
Gnr. 31b Bnr. 97  
Seksjon nr.: 23-24-25-26  
Felles



Retts utskrift/kopi bekrefte  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

PLAN SOKKEL

side 9

Attestert kopi av dok.nr. 2002/25857/107  
Uthentet 2023-08-28 10:10





## 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 avhendning 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 salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** 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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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 løse eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKS-VIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, 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. Vegg-lamper, krok-hengte 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.



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

### Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

#### Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsstvister.

#### Innbøforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

#### Flytteforsikring

Innbøforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### Uhell

Innbøforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veegedyr eller kakkerlakker.

### Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisansydningen.

### Når og hvor kjøpes

#### Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i tett år.

### Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innbøforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://tryg.no/meld-skade).



## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeidlerforbund og EiendomNorge.

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøper. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

#### Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE

eiendomsmeidlerforbundet.no

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeidlerens beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenekklærings nøyte.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppfølgingen eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenekklæringsen etter beste evne. Egenekklæringsen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenekklæringsen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppfølgingen for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmeidler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

#### Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeidlerens beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenekklærings nøyte.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppfølgingen eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsskyndige og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsskyndige og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttebjelker, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsk takst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1. november 2021

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikkrettdelse av endringer i eiendomsmedlingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokattforening ved Eiendomsmedlingsgruppen, Eiendomsmedlerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmedlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmedling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

Norges Eiendomsmedlerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

## BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 67230212

**Adresse:** C.J. Hambros vei 4, 7072 Heimdal

**Betegnelse:** GNR 316, BNR 97, snr 26 i Trondheim kommune

**Gis herved bud stort kr.**

**skriver**

**Budet er bindende til dato** / - kl:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Ønsket overtagelse: / - kl: ønsket overtagelse: budgivning.

### BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

### FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Lån (bank og saksbehandler)

Til sammen

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

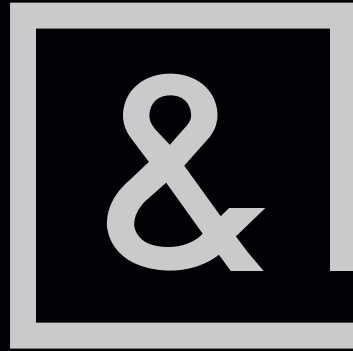
E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

### HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)







LOKALMEGLERENPARTNERS.NO