

# Valgrindvegen 5 B



## Innhold

5

Velkommen til Valgrindvegen 5 B

---

6

Nøkkelinformasjon

---

18

Eiendommen

---


24

Tekniske dokumenter

---

25

Plantegninger



Spiseplass med  
praktisk barløsning på  
kjøkkenet.



Velkommen til

# Valgrindvegen 5 B



Romslig og innbydende stue på ca 21m<sup>2</sup>,  
peisovn varmer effektivt opp.

## Valgrindvegen 5 B

Prisantydning	3 750 000
Totalpris	3 771 194
Omkostninger	29 894
Fellesutgifter	3 012 pr. mnd.
P. rom	67 m <sup>2</sup>
Bruksareal	76 m <sup>2</sup>
BRA-i:	67 m <sup>2</sup>
BRA-e:	9 m <sup>2</sup>
BRA-b:	0
TBA:	16 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Aksje
Tomteareal	651 m <sup>2</sup>
Byggeår	1947





# Kontakt våre meglere

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



**Kristian Kattem-Olsen**

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

91661581

[kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim











Spiseplass med praktisk barløsning på kjøkkenet.





Alle hvitevarer  
medfølger i handelen.



Flott, romslig kjøkken på hele 12,5m<sup>2</sup> - godt med både arbeids- og oppbevaringsplass på kjøkkenet.



Soverom på ca 9m2 med skyvedørsgarderobe.





Soverom II på ca 7m2,  
lyst og fint rom med  
plass til både senger og  
arbeidspult.



Del av stua er delt av til ekstra soverom.



Boligen ligger rett ved Lerkendal Stadion, som bl.a. kjennetegnes av det ruvende hotellet rett ved siden av.



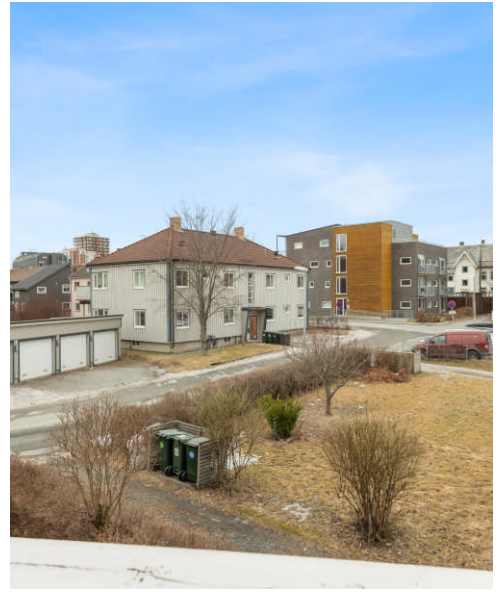












# Eiendommen



# Økonomi

## Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 750 000,-

Andel fellesgjeld kr ,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Forkjøpsrettsgebyr kr 7 769,00,-

Transport av adkomstdokumenter kr 9 575,00,-

Notering pant pr. stk kr 3 850,00,-

HELP boligkjøperforsikring kr 5 900,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 779 894,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. ,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

## Felleskostnader

Kr. 3 012,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:

For denne boenheten er de månedlige felleskostnadene kr 3.012,-.

Felleskostnadene fordeles på ulike poster pr. mnd:

- Renteutgift
- Avdrag
- Driftsutgifter

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 eiendomsmeidler har fått melding om dette.

## Kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på at kommunen skal gå over til månedlig fakturering i løpet av året, og at terminbeløpene kan variere på fra en termin til en annen. Gebyrene varierer også etter forbruk og eventuelle endringer i de kommunale avgiftene.

Eiendommen har vannmåler. Vannavgiften er derfor avhengig av forbruk.

Kommunen avleser målerstanden kun én gang per år. Dersom kjøper ønsker spesifikk avregning, må dette avtales med selger før overtagelse.

## Andel fellesgjeld

Kr. ,- pr. .

## Andel fellesformue

Kr. 19 353,- pr. 31.12.2023.

## Eiendomsskatt

Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune. Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen. Det varierer fra kommune til kommune om eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter eller ikke.

## Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 838 497,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 186 288,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 76,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 67,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 9,0 m<sup>2</sup>

- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmeidler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Parkering

Oppstilling på eiendommen.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

### **Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport** : OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 6

TG 2: 8

TG 3: 0

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at eldre teglsteinpiper har behov for rehabilitering og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at slikt er utført. Det er fremlagt tilsynsrapport fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS fra 30.01.2024. Det ble ikke påvist avvik.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder og type pipe vil det være påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

-Avløpsrør

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

-Vannledninger

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

-Elektrisk

Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved leilighetens elektriske anlegg. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke foreligger samsvarserklæringer/dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget er derfor ikke faglig vurdert. For korrekt

tilstand på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

-Ventilasjon

Leilighetens ventileres med naturlig avtrekk via ventiler. Flere av leilighetens oppholdsrom har ikke tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak: Det må påregnes tiltak for at alle oppholdsrom skal ha tilfredsstillende ventilering.

-Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater:

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe bom i fliser og en del oppsprekking i bevegelsesfuger mellom gulv og vegg, samt at det stedvis mangler fuger. Fallforhold tilfredsstillende er ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist ujevnt gulv med stedvis motfall. Fallforhold rundt sluk lot seg ikke verifisere på grunn av fastmontert bunn i dusjhjørne.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning og at det uavhengig av dette vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder og påvist avvik på fallforhold må det påregnes en oppgradering i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Påviste avvik anbefales utbedret.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

-Våtrom: Baderom

Det ble foretatt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen fra soverom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier, men det gjøres oppmerksom på at den visuelle kontrollen ble begrenset på grunn av påtruffet murvegg/stender. Det er ikke vurdert tilstandsgrad på grunn av begrenset kontroll.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-Boder i kjeller er medregnet som eksternt bruksareal. Disse ble oppmålt til 9m<sup>2</sup>, men det gjøres oppmerksom på at det kan være mindre avvik da den ene boden ikke var tilgjengelig og derfor ble oppmålt på utsiden. Det er også tilhørende boder på loft, men disse er vurdert å ikke være målbare på



grunn av for lav takhøyde.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger Dagens innredning og bruk av leiligheten avviker fra godkjente byggetegninger vedlagt i byggesaksmappe oversendt fra kommunalt arkiv. Det er i dag etablert et ekstra soverom på deler av stue og opprinnelig plassering på soverom og kjøkken har byttet plass.

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.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no)

### Byggemåte

Flermannsbolig oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med takstein.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
651,00 kvm.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 03.06.2009. Ferdigattest gjelder for Valgrindvegen 6.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med \_\_\_\_.

Energikarakter: G - Oransje

Energiforbruk foregående år var \_\_\_\_1 kwh.  
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Offentlige forhold

### Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Eika forsikring, Skadeavdelingen med polisnr. 5107774/40.

### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2022) viser:  
Driftsinntekter kr. 155 016,-  
Driftskostnader kr. 137 983,-  
Årsresultat kr. 1 295,-  
For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R1138r. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Det opplyses også om planforslag R20120020 som kan påvirke området.

### Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras aksjen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i aksjelagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. XXX § XXX har aksjelaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

### Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept.

Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg 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. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

## **Kjøpsvilkår**

### **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 [www.partners.no](http://www.partners.no). Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Kristian Kattem-Olsen per e-post [kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no) eller sms: +47 91 66 15 81. 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.

### **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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **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 sin 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.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

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

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum 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 [www.partners.no](http://www.partners.no).

## **Om oppdraget**

### **Eier**

Eier er Jarle Melvin Rasmussen og Ina Christiansen Rasmussen.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Valgrindvegen 5 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 62, bnr. 3, aksje nr. 6 i AS Valgrindvegen 5 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240019.

### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 290,00

Digitale tjenester: 2 090,00

Markedspakke Standard: 14 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 10 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 750,00

Deltakelse på overtagelse: 0,00

Visningshonorar pr. stk: 2 500,00

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 590,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

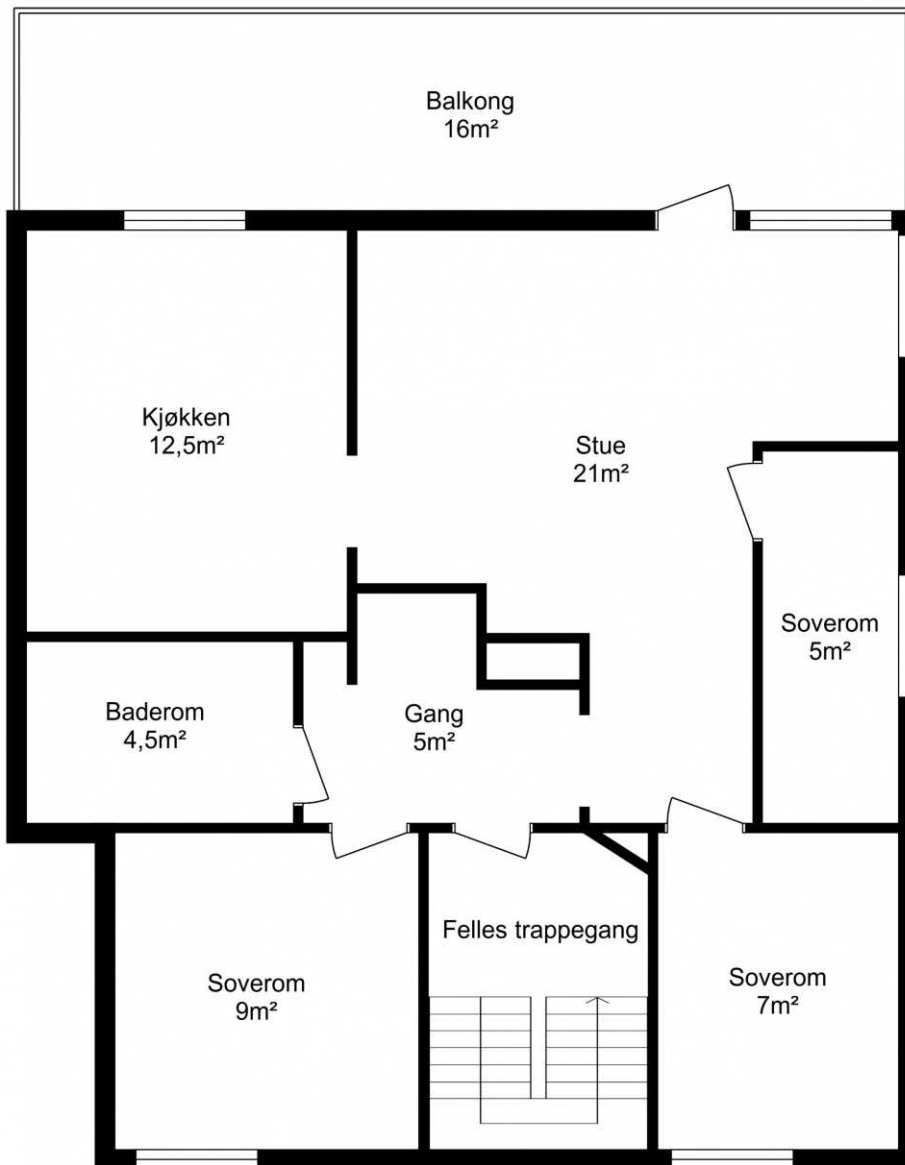
Ansvarlig megler er Kristian Kattem-Olsen / +47 91 66 15 81/ [kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 27.05.2024

# Tekniske dokumenter

# Plantegning

## Valgrindvegen 5B 2.etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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

# Valgrindvegen 5B 7031 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1947

BRA: 76 m<sup>2</sup>

BRA-i: 67 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 62 BNR: 3

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander.storsve@tft.no  
48257022

Valgrindvegen 5B  
7031 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: 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

## Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/14737>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

##### Oppsummering

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at eldre teglsteinpipen har behov for rehabilitering og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at slikt er utført.

Det er fremlagt tilsynsrapport fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS fra 30.01.2024. Det ble ikke påvist avvik.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og type pipe vil det være påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved leilighetens elektriske anlegg. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke foreligger samsvarserklæringer/dokumentasjon på anlegget.

Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget er derfor ikke faglig vurdert. For korrekt tilstand på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

#### Ventilasjon

##### Oppsummering

Leilighetens ventileres med naturlig avtrekk via ventiler. Flere av leilighetens oppholdsrom har ikke tilfredsstillende ventilering.

#### Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak for at alle oppholdsrom skal ha tilfredsstillende ventilering.

## Våtrom: Baderom

#### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe borm i fliser og en del oppsprekking i bevegesesfuger mellom gulv og vegg, samt at det stedvis mangler fuge.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist ujevnt gulv med stedvis motfall. Fallforhold rundt sluk lot seg ikke verifisere på grunn av fastmontert bunn i dusjhjørne.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning og at det uavhengig av dette vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og påvist avvik på fallforhold må det påregnes en oppgradering i tiden som kommer.

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påviste avvik anbefales utbedret.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

## Våtrom: Baderom

#### Oppsummering av fukt

Det ble foretatt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen fra soverom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier, men det gjøres oppmerksom på at den visuelle kontrollen ble begrenset på grunn av påtruffet murvegg/stender.

Det er ikke vurdert tilstandsgrad på grunn av begrenset kontroll.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens innredning og bruk av leiligheten avviker fra godkjente byggetegninger vedlagt i byggesaksmappe oversendt fra kommunalt arkiv. Det er i dag etablert et ekstra soverom på deler av stue og opprinnelig plassering på soverom og kjøkken har byttet plass.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
8.3.2024

Rapportdato  
12.3.2024

### Hjemmelshavere

Navn: AS Valgrindvegen 5

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander.storsve@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Valgrindvegen 5B, 7031 Trondheim

Kommunen: 5001

Gårdsnr: 62

Bruksnr: 3

Festen:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1947

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Flermannsbolig oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med takstein.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	67	67	0	0	16
Kjeller	9	0	9	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>76</b>	<b>67</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	67	67	0	Entre/gang, badrom, 3 soverom, stue og kjøkken.	Ingen.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Boder i kjeller er medregnet som eksternt bruksareal. Disse ble oppmålt til 9m<sup>2</sup>, men det gjøres oppmerksom på at det kan være mindre avvik da den ene boden ikke var tilgjengelig og derfor ble oppmålt på utsiden.

Det er også tilhørende boder på loft, men disse er vurdert å ikke være målbare på grunn av for lav takhøyde.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I henhold til byggesaksmappe vurderes balkong å være fra ca. 2006.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens balkong.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er skiftet på ukjent tidspunkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens vinduer og balkongdør.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på mindre skjevheter og helningsavvik.	

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at eldre teglsteinpiper har behov for rehabilitering og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at slikt er utført.	
Det er fremlagt tilsynsrapport fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS fra 30.01.2024. Det ble ikke påvist avvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og type pipe vil det være påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens kjøkken.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens innredning og bruk av leiligheten avviker fra godkjente byggetegninger vedlagt i byggesaksmappe oversendt fra kommunalt arkiv. Det er i dag etablert et ekstra soverom på deler av stue og opprinnelig plassering på soverom og kjøkken har byttet plass.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger en tillatelse for å ta i bruk fra 1948.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved leilighetens elektriske anlegg. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke foreligger samsvarserklæringer/dokumentasjon på anlegget.</p> <p>Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget er derfor ikke faglig vurdert. For korrekt tilstand på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.</p>	

## 6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-IU</b>
<p>Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringdagen.</p>	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Leilighetens ventileres med naturlig avtrekk via ventiler. Flere av leilighetens oppholdsrom har ikke tilfredsstillende ventilering.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det må påregnes tiltak for at alle oppholdsrom skal ha tilfredsstillende ventilering.</p>	

## 6.12 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er i følge tidligere rapport oppgradert i ca. 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe bom i fliser og en del oppsprekking i bevegelsesfuger mellom gulv og vegg, samt at det stedvis mangler fuge.</p> <p>Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist ujevnt gulv med stedvis motfall. Fallforhold rundt sluk lot seg ikke verifisere på grunn av fastmontert bunn i dusjhjørne.</p>	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning og at det uavhengig av dette vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.</p>	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
<p>Med bakgrunn i alder og påvist avvik på fallforhold må det påregnes en oppgradering i tiden som kommer.</p>	

#### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Det ble foretatt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen fra soverom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier, men det gjøres oppmerksom på at den visuelle kontrollen ble begrenset på grunn av påtruffet murvegg/stender.	
Det er ikke vurdert tilstandsgrad på grunn av begrenset kontroll.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

### 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

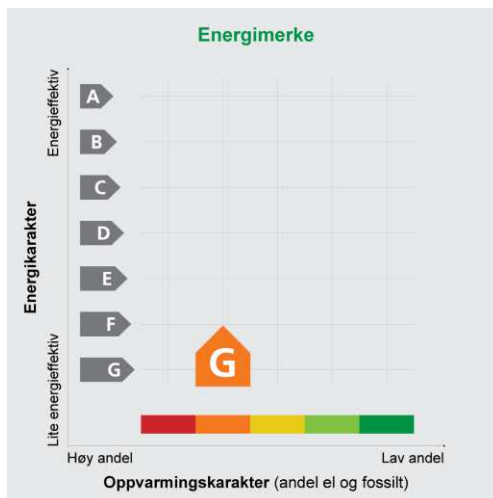
Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Valgrindvegen 5B
Postnr	7031
Sted	TRONDHEIM
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	62
Bnr.	3
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1288088
Dato	08.07.2021



Innmeldt av Trond Sandslett ved Takst-Forum Trønderlag A/S

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

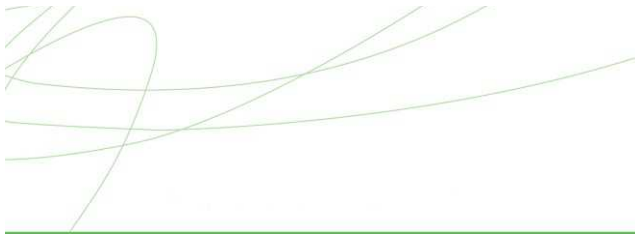
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan 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.

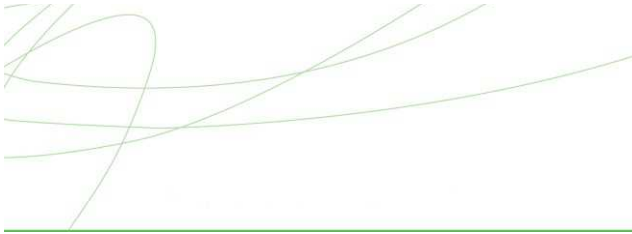
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

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



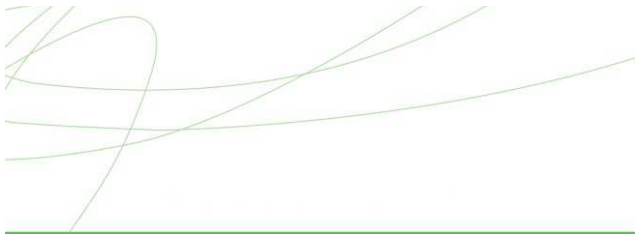
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1947
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	67
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Valgrindvegen 5B  
Postnr/Sted: 7031 TRONDHEIM  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 08.07.2021 19:03:15  
Energimerkenummer: A2021-1288088  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Trond Sandslett ved Takst-Forum Trønderlag A/S

Gnr: 62  
Bnr: 3  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr:

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal oppetre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### **Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### **Tiltak på elektriske anlegg**

##### **Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

#### **Tiltak på varmeanlegg**

##### **Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

#### **Brukertiltak**

##### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

##### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

##### **Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

##### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

##### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	1240019		
<b>Adresse</b>	Valgrindvegen 5b		
<b>Postnummer</b>	7031	<b>Poststed</b>	TRONDHEIM
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2021	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	0år0mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Forsikret via sameiet/AS	<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Jarle Melvin	<b>Selger1etternavn</b>	Rasmussen
<b>Selger2fornavn</b>	Ina Christiansen	<b>Selger2etternavn</b>	Rasmussen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Jarle Rasmussen

Redegjør for hva som er gjort og når

Skiftet ut gulvplanke på terrasse

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei  Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

#### 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Christiansen, Ina

-----  
*Signert av*

Rasmussen, Jarle Melvin

-----  
*Signert av*



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by  
SIGNICAT  
04.03.2024



## Valgrindvegen 5B

Nabolaget Valene/Tempe/Lerkendal syd - vurdert av 131 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Kvalitet på skolene  
Bra 70/100



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 68/100



Naboskapet  
Høflige 52/100

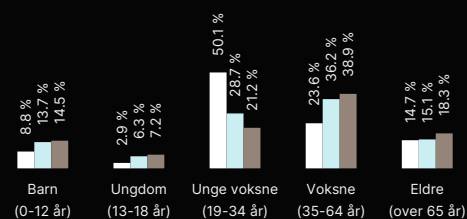
### Offentlig transport

Valgrindvegen Linje 10, 24, 103	2 min	0.1 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	26 min	2 km
Breidablikk Linje 9	28 min	1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min	3.7 km
Trondheim Værnes	30 min	

### Skoler

Nardo skole (1-7 kl.) 309 elever, 23 klasser	15 min	1.2 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 478 elever, 27 klasser	20 min	1.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	23 min	1.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	7 min	2.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	7 min	2.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min	2.6 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	7 min	2.5 km

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valene/Tempe/Lerkendal sy...	2 235	1 977
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586



### Barnehager

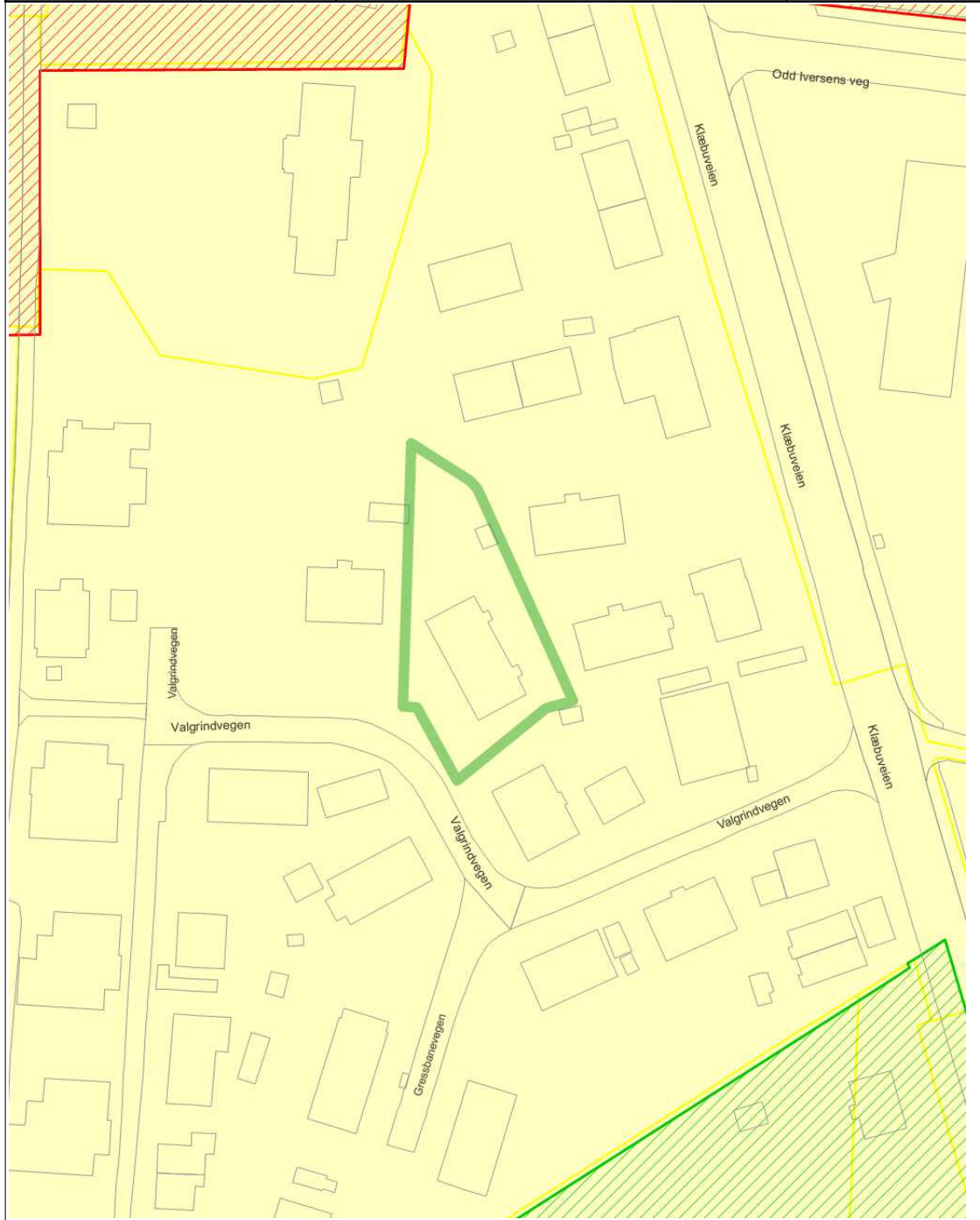
Lerkendal barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min	0.5 km
Tempe barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min	0.6 km
Solfлата barnehage (1-5 år) 25 barn	9 min	0.7 km

### Dagligvare








Coop Extra Tempe Post i butikk	6 min	0.4 km
Rema 1000 Sorgenfri	9 min	



Innholdet 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 kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum 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 2024

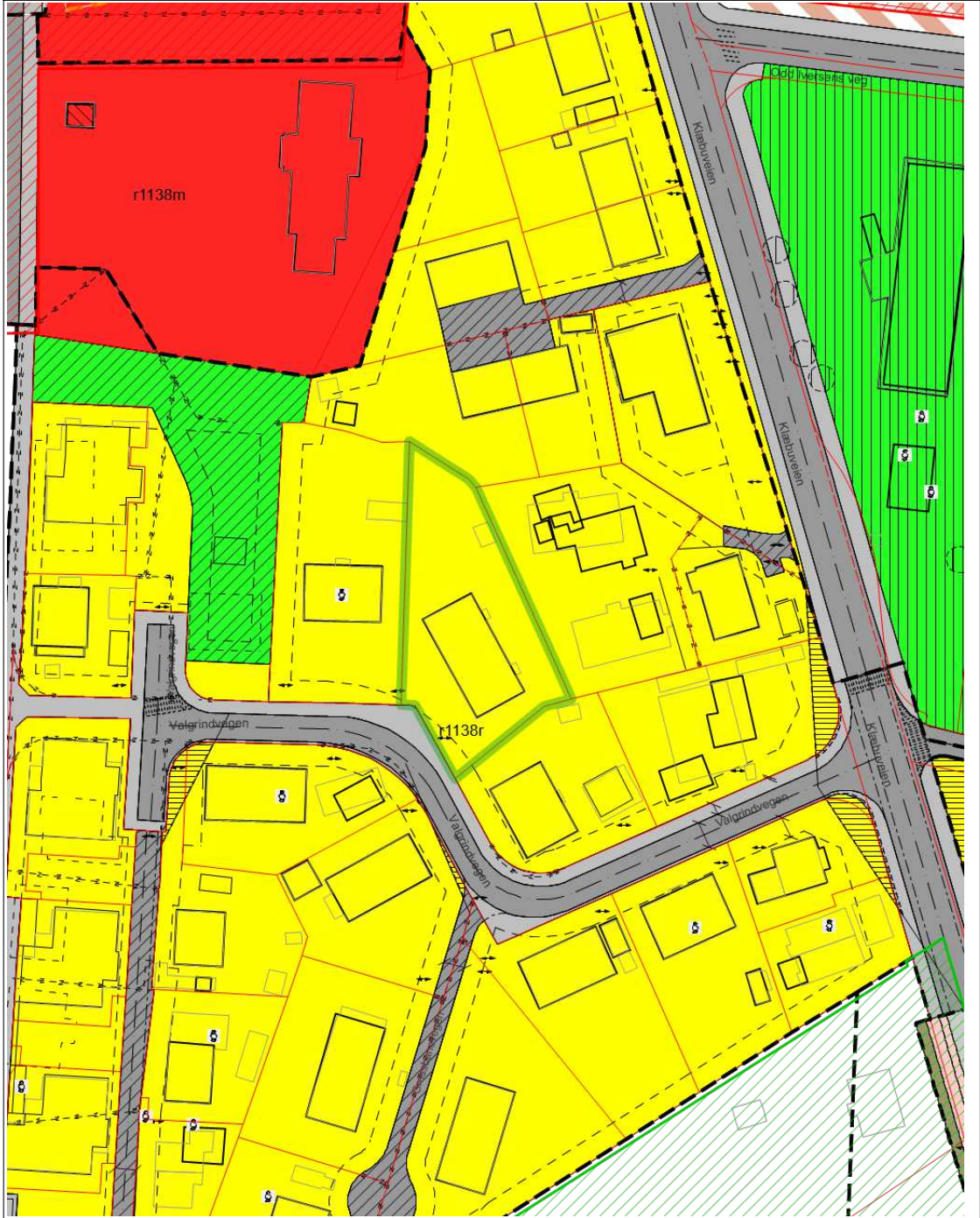
 Trondheim	<b>PlanOversikt</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 3	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Valgrindvegen 5A 7031 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



## Tegnforklaring

 Udefinert bygning	 Bygning	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 3	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Valgrindvegen 5A 7031 TRONDHEIM, m.fl.				
Annen info:						



01.03.2024 10:31:38 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

## Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Udefinert bygning
	Bygning		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Byggelinje
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Frisiktzone ved veg		Høyspenningsanlegg		Bolig
	Blokkbebyggelse		Offentlig bebyggelse		Offentlig bygg - kirke
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig		Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	Annet kombinert formål		Kjøreveg		Fortau
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal		RpFormålGrense
	RpGrense		Garasjeanlegg		Gang- og sykkelveg
	Veg				





Trondheim

## Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom: Gnr: 62 Bnr: 3 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Valgrindvegen 5A  
7031 TRONDHEIM, m.fl.

Annen info:



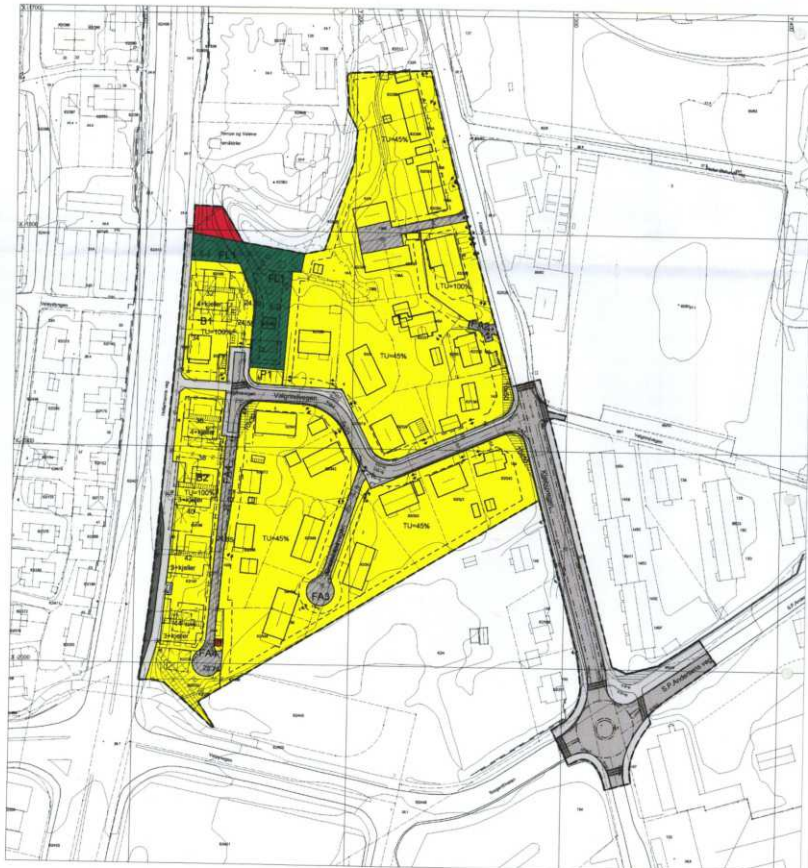
Målestokk  
1:5000





## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Udefinert bygning
	Bygning		Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivåre
	Bestemmelsesområde nidelvkorridoren		Bestemmelsesområde havstigning		Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
	Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Framtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende
	Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig		Jernbane - På bakken - Nåværende
	Jernbane - Bro - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
	Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende		Grav- og urnelund - Nåværende
	Sentrumsformål - Framtidig		Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig
	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Gang- og sykkelveg
	Veg				



# TEGNFORKLARING

## PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25. REGULERINGSFORMÅL

- BYGGEOMRÅDER (100)**  
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område for boliger (110)
  - Område for offentlig bebyggelse (160)
- SPECIALOMRÅDER (600)**  
(Pbl. §25, 1.ledd nr.8)
- Restriksjonsområde/frisikt (640)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)**  
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjørebveg (310)
  - Gang- og sykkelveg (320)
- FELLESOMRÅDER (700)**  
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel (710)
  - Felles lekeareal (750)

- FAREOMRÅDER (500)**  
(Pbl. §25, 1.ledd nr.2)
- Høyopningsareal (510)
  - Nettstasjon

**LINESYMBOLER M.V.**

- Planens begrensning
- Formidlingsgrense
- Regulert formidlingsgrense
- Eiendoms grense oppheves
- Byggegrense
- Regulert særligsteige veg
- Regulert stasjonsjern
- Omriss av eksisterende bebyggelse som ligger i planen
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Anvisning av avkjørsel



**TRONDHEIM KOMMUNE**  
REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

Reguleringsplan for et kvartal begrenset av Holtermanns veg, Tempe kirke, Klæbuveien 132A, Klæbuveien, Klæbuveien 145 og Klæbuveien 146

REVISJONER	DATE	SKJED	SALESTORIKK	1:1000
Byggesone visnings	17.06.06	FHS	KARTBLAD:	DEL 408
SAKSBEHANDLING F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SKJED		
Planen er utarbeidet av:	Byråkontoret	TEKNET	REGULERINGSPLANEN	
			R 113 B P	
DATE	06.12.2005	KOMMUNENS SAKSNR.	00/11949	BR

## **PROTOKOLL - Aksjeeiere i AS VALGRINDVEGEN 5 - ordinær generalforsamling**

**Dato:** Torsdag 1. Juni 2023

**Tidspunkt:** kl 17:30

**Sted:** Valgrindveien 5

### **DAGSORDEN**

#### **1. Åpning av møtet ved styreleder og registrering av møtende/deltakende aksjeeiere.**

Alle aksjeeiere deltar, utenom Asma. Bjørn representerer henne.

#### **2. Valg av møteleder, protokollunderskrivere og referent.**

Espen er referent, Tea er møteleder. Grete og Elisabeth underskriver protokoll

#### **3. Godkjenning av innkalling og dagsorden.**

Innkalling og dagsorden er godkjent. Det kommer tillegg til dagsorden: Forslag om å bytte brannslukkingsapparat i fellesområder.

#### **4. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning for 2022**

Årsregnskap og årsberetning godkjent.

#### **5. Gjennomgang av den nåværende økonomiske situasjon.**

- God kontroll på økonomisk situasjon
- Kommentar på lavt overskudd, forklares med ekstraordinære vedlikeholdskostnader siste år. Det drøftes å øke felleskostnader (ca 6%) og vurdere å binde rente på lån. Generell økning på renovasjon / forsikring. Også økt overføringer fra SMN til Melhusbanken pga økte mnd avdrag på lån.

#### **6. Gjennomgang av vedlikeholdsbehov og dato for dugnad:**

- TIDSPUNKT: Torsdag 8. juni ca 17:30

Dugnad:

- Klippe hekk
- Fjerne ugress fra gårdsplassen, Espen har ugressmiddel
- Utbedre gjerdet; male og sette på et vannbord for å beskytte endene. Går i dialog med naboer om gjerdene. Også gjerdet bak søppelbøtter må utbedres. Vil fordele oppgavene gjennom sommer.

#### **7. Forslag om å bytte ut flere av brannvarslerne og brannslukningsapparat i oppgangene**

- Flere av brannvarslerne i oppgangen er eldre enn 10 år
- 8 stk varslere. 2 brannslukkingsapparat. Kjøpe en ekstra til vaskerom.

- -kjøper sammenkoblede varslere?

- Bjørn undersøker varsle og bytter ut slukkere som er utgått på dato.

#### **8. Forslag om å bytte lyspærer i fellesområdene til LED med lysstyring**

LED bruker mindre strøm når de er på og de har en sensor som skrur de på når det blir mørkt. Bjørn har brukt de i utelysene i huset på Moholt. 1 pære – ca. 60kr på Jula. Sparer «masse» strøm.

- Bjørn kjøper inn noen nye pærer.

#### **9. Forslag om å kjøpe en robotgressklipper**

- Espen undersøker ulike varianter og pris.

#### **10. Forslag om at Ole gir en innføring i fordeler/ulempene med aksjeselskap**

Det er mange banker som ikke vil støtte lån til aksjeleiligheter pga. «uklar» (ikke offentlig) pant + info

- To be continued. Undersøker fordeler/ulempene videre.

#### **11. Forslag om å øke felleskostnadene**

- Alle er enig i å øke felleskostnader. Ønsker årlig inntekt på kr 175.000,-.

#### **12. Forslag om at både Bjørn og Tea står som styreleder**

-Tea skal få tilgang i Brønnøysund-registeret og nettbank.

#### **13. Avslutning**



Grete Meslo  
Styrets nestleder



Elisabeth Azevedo  
Styremedlem

Vedtekter  
AS Valgrindvegen 5

§1.

AS Valgrindveien 5 er et uansvarlig selskap med formål kjøp av tomt Valgrindveien nr. 5 gnr/bnr 62/3, Trondheim, bebyggelse av samme, drift og eventuelt salg av eiendommen, med forretningskontor i Trondheim.

§2.

Aksjekapitalen er kr. 100 320,- etthundretusentrehundretjuekroner - fordelt på 44 aksjer a kr. 2280,-

§3.

Ingen av aksjonærene kan selge aksjer enkeltvis i det fri marked, idet enten samtlige aksjer representerende en leilighet eller ingen kan omsettes. Ved salg har eldre aksjonærer forkjøpsrett. Ønskes denne ikke benyttet skal under enhver omstendighet de eldre aksjonærene godkjenne den nye eier av aksjene. Aksjenes verdi pr. eventuell salgstid fastsettes hvis enighet ikke oppnås i minnelighet, av to takstmenn hvorav selgeren oppnevner den ene, den andre av de andre aksjonærene.

§ 4.

Ingen kan kjøpe aksjer med henblikk. på framleie. Med godkjenning fra styret kan fremleie skje i inntil tre - 3 - år så fremt fremleier selv har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

§5.

Styret skal ha fra tre til seks medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Styrets formann velges av aksjonærene på ordinær generalforsamling. Styrets leder selskapets forretninger, representerer det overfor tredjemann, og handler på dets vegne i alt som ikke er henlagt generalforsamlingen. Selskapet forpliktes ved underskrift av styrets formann eller viseformann.

§6.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen mai måneds utgang. Den sammenkalles åtte – 8 – dagers skriftlig varsel. Generalforsamlingen skal:

1. Behandle det reviderte regnskap.
2. Velge formann i styret og revisor.
3. Behandle forslag om anvendelse av mulig overskudd etter at lovbestemte avskrivninger og avstemming er funnet sted.
4. Fastsette styret og revisor godtgjørelse.
5. Behandle det som ellers måtte bli forelagt og som er nevnt i innkallelsen.

§7.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles innen 2 uker nå det til behandling av bestemt emne skriftlig av revisor eller av aksjeeierne som representerer minst en tidel av aksjekapitalen.

§8.

Hver aksje gir -1 - en stemme. I tilfelle stemmelikhet gjør formannen stemme utslaget. Fraværende aksjeeier kan stemme ved annen aksjonær etter skriftlig fullmakt.

§9.

Før utdeling av overskudd finner sted avsettes minst 1/10 av overskuddet til reservefond, inntil dette har nådd den størrelse som er bestemt i aksjelovens § 23.

§10.

Forøvrig forholdes som i aksjeloven bestemt.

§11.

Husleieinnbetalingen er selskapets eneste inntekt og skal dekke driftsutgiftene, samt betaling av renter og avdrag på de lån som selskapet har. Det er dermed viktig at innbetaling av husleie skjer hver måned. dersom den månedlige husleie ikke er betalt når det er gått 14 dager etter forfall sendes betalingspåminnelse. Står husleien fortsatt ubetalt 14 dager etter sendes nytt påkrav. Hvis det fremdeles ikke skjer innbetaling går det hele til inkasso.



HUSORDENSREGLER  
FOR  
VALGRINDVEGEN 5 AS  
Forslag utarbeidet til generalforsamling 16. april 2009.

**§1**

**Beboernes plikt**

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

**§2**

**Fellesarealer**

Gårdsplass, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Sjøppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk, montere parabolantenner eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Ved grilling skal det tas særskilt hensyn til naboene. Det oppfordres til elektrisk eller gassgrill.

Utgangsdører skal holdes låst hele døgnet.

**§3**

**Boder i loft, gang og kjeller**

Beboerne plikter å holde orden i egne boder. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

**§4**

**Indreorden**

De enkelte beboere plikter å serge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

**§5**

**Nattero m.v.**

Mellom kl 23 og kl 07 skal det være nattero i bygningen, på gårdsplassen og i trappeoppgangene. Det betyr at støyende aktivitet så som kjøring av vaskemaskin, oppussing, etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller foregå selskapelighet ut over kl 23, skal naboene varsles i god tid på forhånd, gjerne ved et skriv i postkassen.



## **§6**

### **Dugnad**

beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at områdene i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Hver enkelt må ta ansvar for snørydding og gressklipping på eiendommen.

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta.

## **§7**

### **Overtredelse av husordensreglene**

Aksjeeierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Eventuelle klager på nabo for brudd av husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for aksjeeiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlige mislighold av eierens plikter.

## **§8**

### **Styrets adgang til besiktigelse**

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

**Årsregnskap 2022  
for  
AS Valgrindveien 5**

**Foretaksnr. 931532723**

**Innhold:**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til årsregnskapet  
Årsberetning

Utarbeidet av: Espen Sødahl/ Ole K. Grøtnes (revisor)

## ÅRSBERETNING 2022

### Virksomhetens art og hvor den drives

AS Valgrindveien 5 er et boligselskap som ivaretar driften av bygningen. Selskapet har 8 aksjonærer. Hver aksjonær eier sin leilighet, og to leiligheter innehar to aksjonærer. Aksjonærene betaler felleskostnader til AS Valgrindveien 5. Aksjeselskapet ble stiftet 09.09.1947. Overført til foretaksregisteret 22.05.1989. Aksjeselskapet er lokalisert i Trondheim kommune.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

### Disponering av årsresultat

Styret foreslår at årets overskudd på kr. 1 294,- disponeres slik:

Overført til annen egenkapital	1 294,-
SUM OVERFØRINGER	1 294,-

Etter dette utgjør annen egenkapital kr 568 911,-

### Utvikling i resultat og stilling

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av AS Valgrindveien 5's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Arbeidsmiljø

AS Valgrindveien 5 har ingen faste ansatte.

### Ytre miljø

Styret er av den oppfatning at aksjeselskapets virksomhet ikke påvirker det ytre miljø i vesentlig grad. Det er innført returordninger for elektriske artikler og beboerne leverer på godkjent oppsamlingssted.

### Likestilling

Det sitter fire kvinner og tre menn i styret.

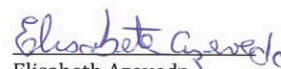
Trondheim, ..... 2022  
I styret for AS Valgrindveien 5

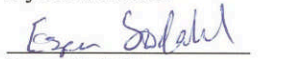
  
Bjørn Brechan  
Styremedlem

  
Asma Benzaim  
Styremedlem

  
Grete Meslo  
Styrets nestleder

  
Ole Kristian Grøtnes  
Styremedlem

  
Elisabeth Azevedo  
Styremedlem

  
Espen Sødahl  
Regnskapsfører, styremedlem

  
Tea Christiansen Rasmussen  
Styrets leder

## Resultatregnskap

### RESULTATREGNSKAP

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Felleskostnader		155016	155016
Diverse inntekter		0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>155016</b>	<b>155016</b>
<b>Utgifter</b>			
<b>Personalkostnader</b>	1	1000	1000
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	137 982,95	95 770,86
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>138 982,95</b>	<b>95 770,86</b>
<b>Sum utgifter</b>		<b>138 982,95</b>	<b>95 770,86</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>16 033,05</b>	<b>60 949,14</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt		139	121
Rentekostnad		-14 877,59	-13 188
Annen finanskostnad		0	0
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-14 738,59</b>	<b>-13 067</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 294,46</b>	<b>47 881,68</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	3	1 294,46	47 881
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>1 294,46</b>	<b>47 881</b>

**Balanse pr. 31.12.22**

**BALANSE**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3	729186	729186
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>729186</b>	<b>729186</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>729186</b>	<b>729186</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	0
Andre fordringer		0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende, SMN		103 347,15	134 675,10
Bankinnskudd, kontanter og lignende, Melhus		1 214,44	3276,21
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>104 561,59</b>	<b>137 951,31</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>833 747,59</b>	<b>867 137</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	3	100320	100320
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100320</b>	<b>100320</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	468 590,80	467 296
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>468 590,80</b>	<b>467 296</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>568 910,80</b>	<b>567 616</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		264 836,79	297 520
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>264 836,79</b>	<b>297 520</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>264 836,79</b>	<b>297 520</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	5	0	2000

Skyldig offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	0	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>
<b>SUM</b>		
<b>GJELD</b>	<b>264 836,79</b>	<b>299 520</b>
 <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	 <b>6 833 747,59</b>	 <b>867 137</b>


Trondheim, .....31/5 - 2022  
I styret for AS Valgrindveien 5

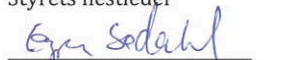
  
Bjørn Brechan  
Styrets leder

  
Asma Benzaim  
Styremedlem

  
Grete Meslo  
Styrets nestleder

  
Ole Kristian Grønnes  
Revisor, Styremedlem

  
Elisabeth Azevedo  
Styremedlem

  
Espen Sødahl  
Regnskapsfører, styremedlem

  
Tea Christiansen Rasmussen  
Styremedlem

## Noter, regnskapsåret 2022

### Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 – God regnskapsskikk for små foretak.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelses kost og antatt verdi (laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Disse er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningssatsen på eiendommen settes til 0% fra regnskapsåret 2016.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rente endring.

### Fordringer

Kundefordringene og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av den enkelte fordring. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning or å dekke antatte tap.

### Eiendommen

Eiendommen, inklusive tomten, er vurdert til historisk kostpris med tillegg av påkostningene i 1996, 2006 og 2007.

### Note 1 – Lønnskostnader

	i år, 2022	i fjor, 2021
Styrehonorar	1000,-	0,-
Arbeidsgiveravgift	0,-	0,-
Sum lønnskostnader	1000,-	0,-

Det er ingen ansatte i aksjeselskapet ved årets slutt.

Aksjeselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjon etter lov om tjenestepensjon.

I flg. Skatteetaten ved Tove Bårdsvik skal det bare betales arbeidsgiveravgift ved lønnsutbetalinger OVER kr. 1000. Ref. tlf. januar 2016 av Liv-Hege Harrang.



**Note 2 – Andre Driftskostnader****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Består av følgende poster:	2022	2021
Renovasjon	51,765.00	46,754.00
Strøm	7,097.85	8,096.21
Renhold	0.00	0.00
Utstyr	0.00	0.00
Rekvisita	0.00	0.00
Rep. vedlikehold bygninger	35,804.00	2,412.75
Vedlikehold uteområde	1,232.10	527.90
Regnskapshonorar	0.00	0.00
Forsikringspremier	37,434.00	35,266.00
Generalforsamling	1,942.00	0.00
Bank og kortgebyrer	2,708	2,714.00
Renter og gebyrer inkasso	0.00	0.00
Annen kostnad med fradrag		
Annen kostnad uten fradrag		
<b>Sum</b>	<b>137,982.95</b>	<b>95,770.86</b>

**Note 3 – Anleggsmidler**

Anskaffelseskost	155000
Påkostninger 1996	345000
Påkostninger 2006	87500
Påkostninger 2007	141686
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2014</b>	<b>729186</b>

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null.

Selskapet ble stiftet 09.09.1947. Overført til foretaksregisteret 22.05.1989.

**Note 4 – Egenkapital**

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	100320	467 296	
+fra årets resultat		1 294,8	
<b>Pr. 31.12.</b>		<b>468 590,80</b>	<b>568 910,80</b>



#### Note 5 – Leverandørgjeld.

2950 2969 Annen kortsiktig gjeld				
Dato	billag nr	tekst	debet	kredit
31.12.2017		IB		1000
31.12.2017		gjelder styrehonorar for 2017		
31.12.2018		styrehonorar 2018		1000
31.12.2018		UB	2000	
Sum			2000	2000

#### 6 – Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Pr. 31.12.2022 var det 7 aksjeeiere i selskapet:

Grete Meslo	10 aksjer	styremedlem (nestleder)
Tea Rasmussen	10 aksjer	styreleder
Bjørn Brechan/Asma Benzaim	7 aksjer	styremedlem
Ole Kristian Grøtnes	7 aksjer	styremedlem
Espen Sødal	5 aksjer	styremedlem
Elisabeth Azevedo	5 aksjer	styremedlem
<b>Sum</b>	<b>44 aksjer</b>	

#### Note 8 – Langsiktig gjeld

	Balansført verdi	
	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	264 836,79	297 520

Långiver er Melhus Banken  
Årlige innbetalinger på kr. 45 616 (terminbeløp\*12), lånet løper til 2030.

Gjeld til kredittinstitusjoner er pantsikret i selskapets eiendom som har en bokført verdi pr. 31.12.17 på kr 729186.

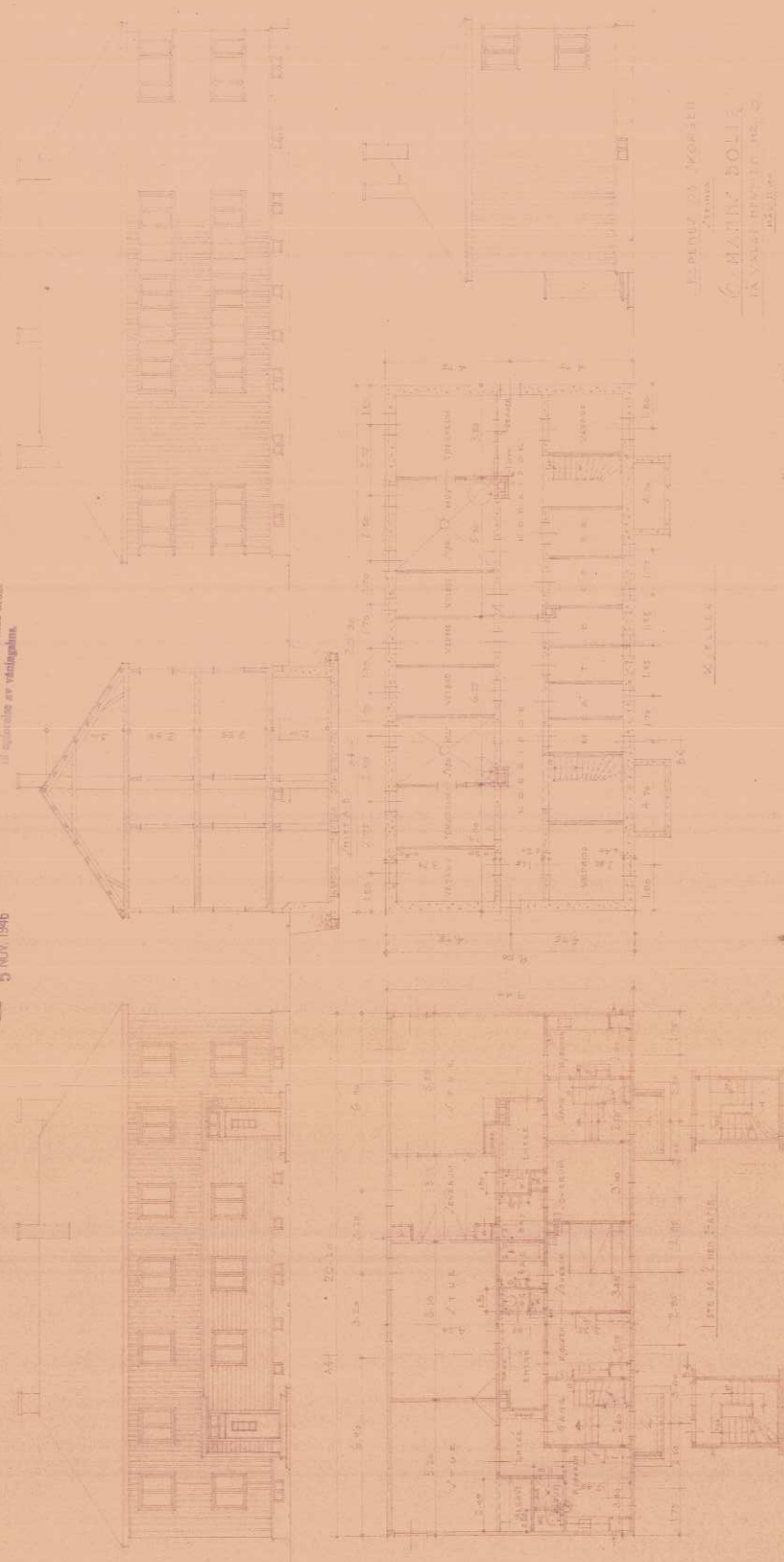
Selskapet byttet lånegiver den 27.01.15 fra SpareBank 1 SMN til Melhus Banken.

Ark. 18.5/146  
 Projekt 1  
 STORA NYHuset  
 den 5 NOV. 1946

Byggnadsplaner av 2-dörrars hus  
 för den 2:de v. tillåta lika bra  
 utnyttjande av våningarna.

Hus är strukturerat i två huvud-  
 delar för symmetri och ordning

Hall- eller köksgång med 2:de  
 utrymme som bild på utvändigt



STORA NYHuset  
 Ark. 18.5/146  
 den 5 NOV. 1946

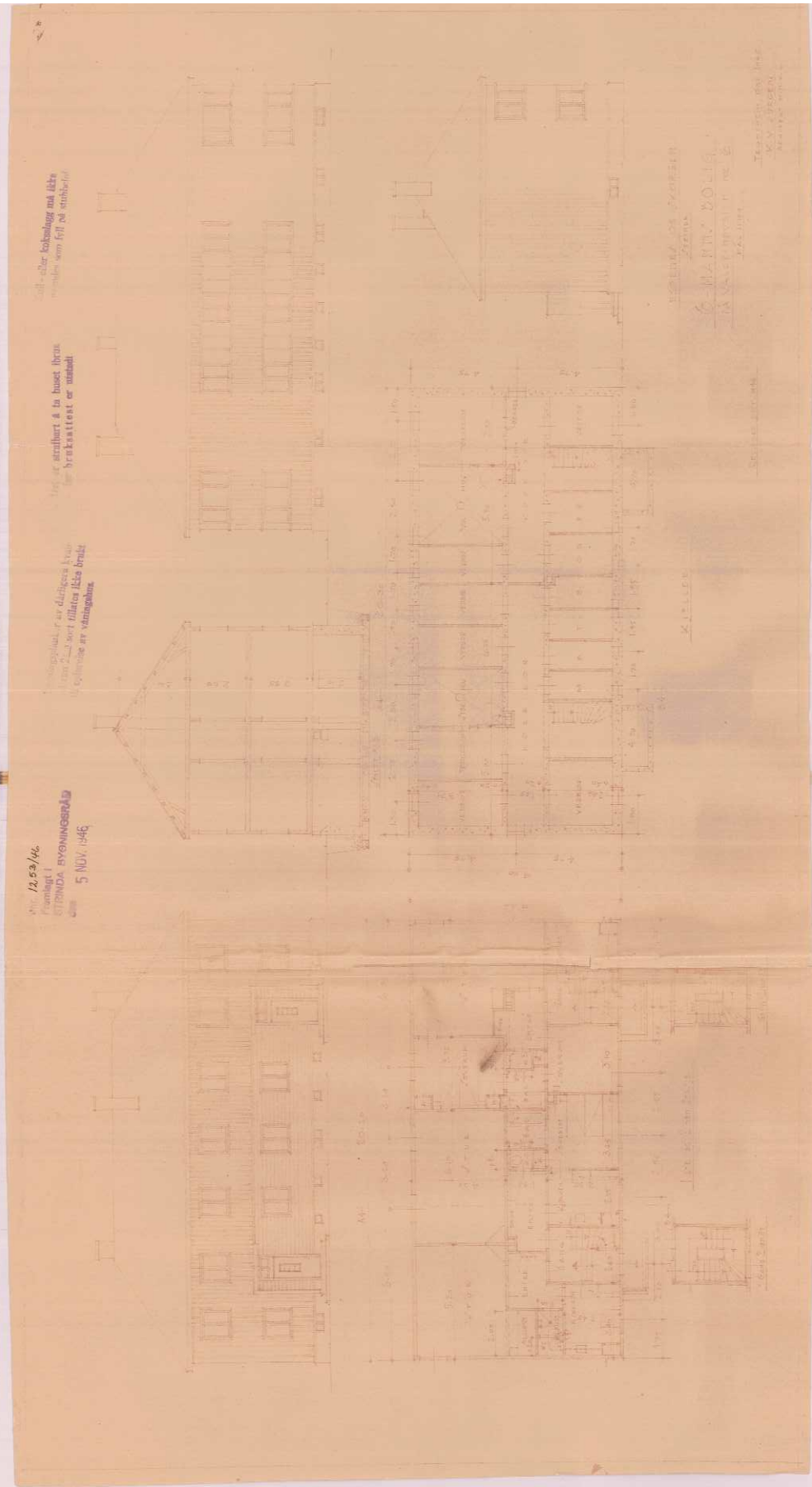
Projekt 1  
 STORA NYHuset  
 den 5 NOV. 1946

№ 12.53/46  
Промысл. 1  
СТРОИТЕЛЬСТВО  
5 NOV 1946

Дальнейшее развитие на этом участке, в том числе и в отношении

необходимо и в том же направлении

необходимо и в том же направлении





# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1730/09

Asplan Viak AS  
Postboks 6723

## FERDIGATTEST

N-7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Erik Gjesdal Fjellheim

Vår ref.  
06/25846  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
03.06.2009

### Valgrindvegen 6, ferdigattest

Byggested: **Valgrindvegen 6** Gnr.: **62** Bnr.: **3**  
Ansvarlig søker: **Asplan Viak AS**  
Tiltakshaver: **AS Valgrindvegen 6**

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 25.05.2009.

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

### VEDTAK: ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2223/06. 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

Erik Gjesdal Fjellheim  
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: AS Valgrindvegen 6, Valgrindvegen 6, 7031 TRONDHEIM  
Kopi uten vedlegg: Jørgensen Byggelag AS, 7580 SELBU

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/

**Strinda Bygningsvesen**

Attest nr. 2384  
Byg.jnr. 1223/46

**Til Helserådets formann.**

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

*Salgindvæsen nr. 6* nemlig *6-manns bolig*  
hvilket eieren herr *G. Espenes, Arthur Korgen* har bejært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningsvesenkontor den **3 MARS 1948**

Strinda Helseråd jur.

I orden  
*Strinda*

Tilbakesendes herr bygningschefen idet meddeles:

godkjennes.

Strinda Helseråd den *4/5* - 1948.

T. Ness  
*Ness*



## Valgrindvegen 5B

Nabolaget Valene/Tempe/Lerkendal syd - vurdert av 131 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



### Offentlig transport

Valgrindvegen Linje 10, 24, 103	2 min	0.1 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	26 min	2 km
Breidablikk Linje 9	28 min	1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min	3.7 km
Trondheim Værnes	30 min	

### Skoler

Nardo skole (1-7 kl.) 309 elever, 23 klasser	15 min	1.2 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 478 elever, 27 klasser	20 min	1.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	23 min	1.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	7 min	2.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	7 min	2.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min	2.6 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	7 min	2.5 km



Kvalitet på skolene  
Bra 70/100

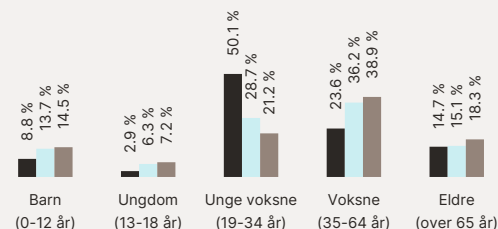


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 68/100



Naboskapet  
Høflige 52/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valene/Tempe/Lerkendal sy...	2 235	1 977
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager




Lerkendal barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min	0.5 km
Tempe barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min	0.6 km
Solflata barnehage (1-5 år) 25 barn	9 min	0.7 km


### Dagligvare


Coop Extra Tempe Post i butikk	6 min	0.4 km
Rema 1000 Sorgenfri	9 min	


Innholdet 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 kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum 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 2024

## Primære transportmidler





-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 93/100

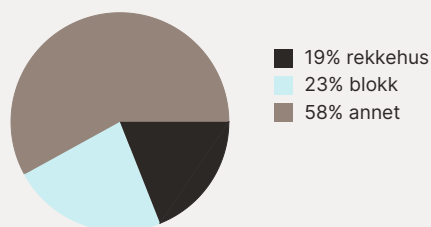
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 81/100

 Aktivitetstilbud  
Bra 75/100

## Sport

 Alfred Larsens veg, Ballplass	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
 Lerkendal grasbane	6 min	🚶
Fotball	0.5 km	
 Impulse Tr.senter Lerkendal	5 min	🚶
 TrenHer Nardo	18 min	🚶

## Boligmasse



«Nabolaget er rolig men likevel er det svært enkelt å ta seg til byen på kort tid både med sykkel og buss.»

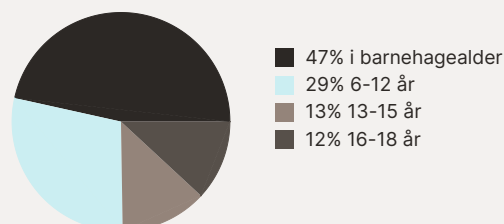
Sitat fra en lokalkjent



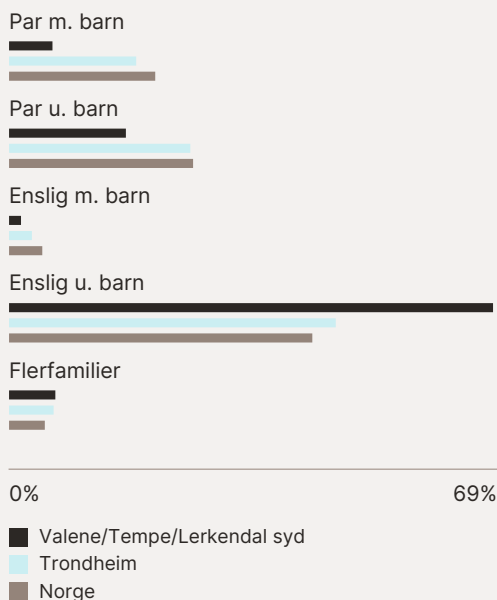
## Varer/Tjenester

 Nardo centeret	6 min	🚶
 Apotek 1 Tempe	5 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



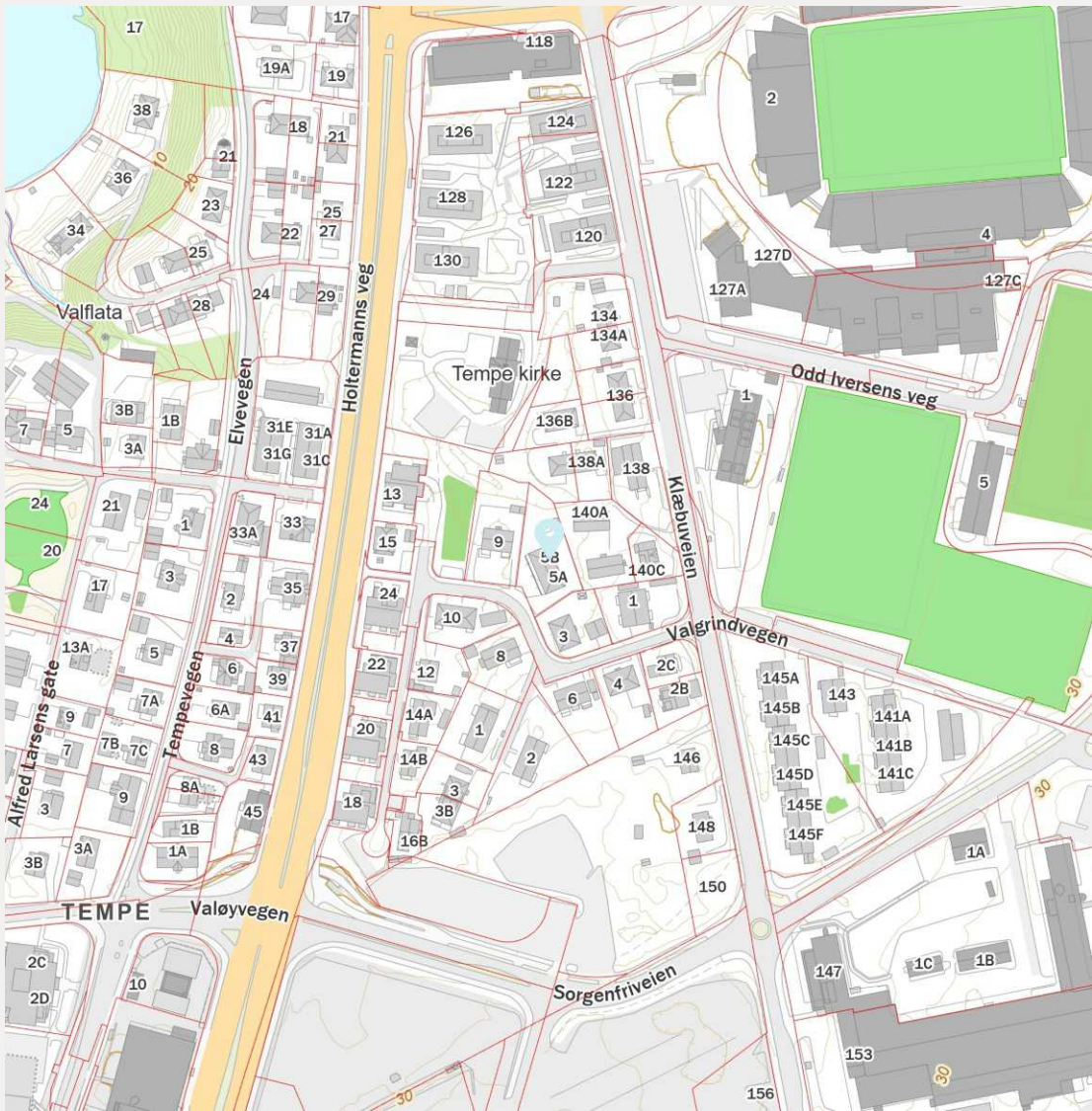
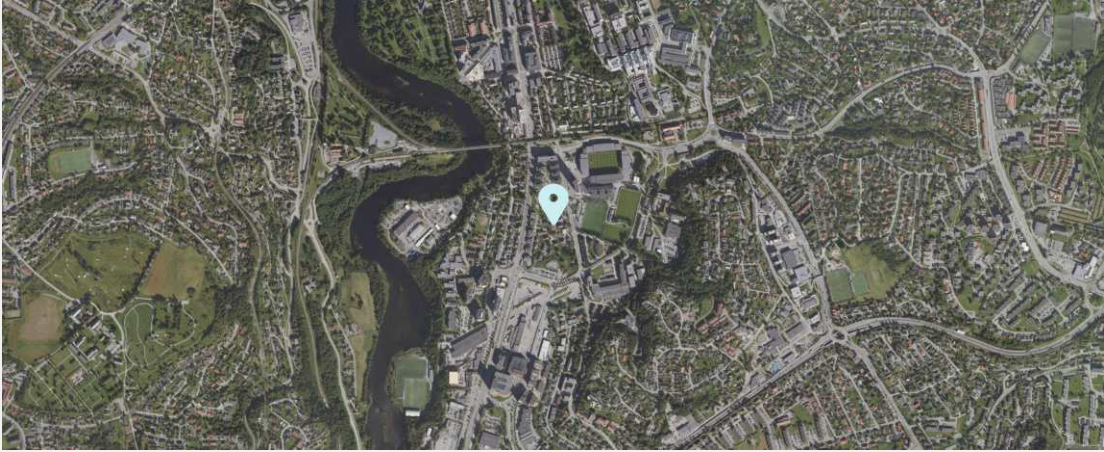
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet 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 kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum 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 2024



Innholdet 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 kjente gangveier er med i datagrunnet). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum 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 2024



J.-nr. 1253  
7946.

geb. 430  
lut. 2/10. 46

# Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til  
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde noksiktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på

Valgrindveien vei nr. 6 . aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

6-mannsbolig i tre, 2 etasjer.

Strinda, den 26/10 1946

Byggherre:

G. Røpman

Anmelder:

K.V. Jørgen, Ark. M.H.A.L.  
Dronn. gt. 18.

Adresse:

Ansvarshavende:

G. Røpman

Adresse:

Karlens Strøgevee  
Mellom ila tte

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:  
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse Ca. 1500 m.<sup>2</sup>

Eldre bebyggelses areal ..... m.<sup>2</sup>

Nye bygningers areal 190 m.<sup>2</sup>

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Byggingtegning i m. 1:100

Situasjonsplan i m. 1:500

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

*Min. avstand 3.5 m.*

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:  
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukte bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2den sort i våningshus. - Se forøvrig dept. forskrifter kap. II-X).

*5" brædder med 2 lag puss og 2 lag pensel uto.  
1 lag puss. 1 lag pensel + 1/2  
porøs Hünter-plate inn.*

§ 81. Isolasjon:

*keire på skubbloft*

§ 87. Taktekning:  
(Se dept. forskrifter kap. XI).

*Cementstein eller skifer*

§ 89-92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

*1.05 m. uto. vange*

§ 99-103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:  
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).

*Lowbrent ventilasjon - se tegning.*

§ 104-107. Etasjeholder, rummenes gulvflate og lysareal:

*Tilfredstillende oppvarmingsloven*

§ 108. Rum for vask og tørring av kler. Rum for kler, matvarer og brensel.

*Se tegning*

§ 109. Klosetter:

*6 W.C.*

§ 143. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:



§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m.<sup>2</sup>, og fundamentering:  
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

*Leire*

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

*Vann og kloakk i gate*

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

*Opparbeidet gate*

§ 63. Ildfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

Str.Byg.Jnr. 1253/46:

Saka behandlet i Strinda bygningsråds møte den 5. november 1946, hvor sådant vedtak ble gjort:

- "Før byggetillatelse blir gitt må søkerne framlegge erklæring fra fylkesforsyningsnemnda om at materialene er innvilget.  
"Husets plassering må være nærmere påvist av oppmålingsvesenet og legges slik som antydnet med rødt på situasjonsplanen.  
"Iil tegningene vil bygningsrådet bemerke:  
" 1. Hovedtrappen må ha en bredde mellom vangene på minst 1m.  
" 2. Minste leilighet mangler klekott.  
" 3. Varmtvannsbeholderen må overalt anlegges utenfor badekaret.  
" 4. Vannklosettene ventileres gjennom egne lyrer over tak, ikke sammen med bad og storrhus.  
" 5. Drager kan ikke opplegges på en 2-stens pipevange.  
" 6. Dusj og bad i minste leilighet bør bytte plass.  
" 7. Ansvarshavende må være godkjendt av Bygningssjefen før arbeidet settes igang og vedkommende ansvarshavende må dokumentere at han ikke er under forfølgning for landssvik og må dessuten dokumentere at han er fagmann.  
" 8. Loftet må avdeles.  
" På tomten hviler refusjon for gateopparbeidelse."

Strinda Bygningssjefkontor, den 7/11 1946.

Rolf G. Braun.

H. Schröder.

H. Schröder.

Gjenpart av foranstående sendt G. Espenes og A. Skorgen, den 7/11 1946.

Det er straffbart å ta huset i bruk  
for bruksattest er utstedt

Kull- eller kokksslagg må ikke  
anvendes som fyll på stubbeloft



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 200

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 950

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retten skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 400/3 850 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retten skal være rett. For alle.



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.**

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

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240019

Adresse: Valgrindvegen 5 B, 7031 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 62, Bnr. 3, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

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 budgivningen og at jeg/vi har besiktiget 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)**



