Øvre alle 3

NYLANDER & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Øvre alle 3

8

Nøkkelinformasjon

20

Eiendommen

28

Tekniske dokumenter



Velkommen til Øvre Alle 3! En luftig 2-roms med ca. 60 kvm. gulvflate. Svært attraktiv beliggenhet i rolig gate kort vei fra NTNU/St.Olavs. Egen P-plass.

Velkommen til

Øvre alle 3



Leiligheten ligger i toppetasjen og har fin utsikt.

Luftig 2-roms selveier med ca. 60 m2 gulvflate. Attraktiv beliggenhet i rolig gate rett ved NTNU/St.Olavs. Egen P-plass.

Lys og luftig selveier toppleilighet med rolig og attraktiv beliggenhet på Singsaker, kort vei fra NTNU og St. Olavs.

Av kvaliteter nevnes:
- Opp mot 60 kvm. gulvflate.
- God takhøyde som gir god romfølelse.
- Enstavs eikeparkett fra 2017.
- Stilrent og godt utnyttet kjøkken fra 2017.
- Pent flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Renovert i 2014..
- Egen P-plass.
- Stor felles og frodig hage.
- Lave felleskostnader.
- Lave energikostnader
- Sentral og attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser.
- Gangavstand til trivelige Bakklandet, sentrum og flotte rekreasjonsområder rundt Festningen.

Nedre Singsaker

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Stor, solrik felles tomt med mulighet for flere sittegrupper.

Øvre alle 3

Prisantydning	3 190 000
Omkostninger	80 840
Totalpris	3 270 840

Fellesutgifter	1 000 pr. mnd.
Bruksareal	46 m²
BRA-i	36 m²
BRA-e	10 m²
Soverom	1
Etasje	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 943 m²
Byggeår	1900





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

NYLANDER & PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim







Lys og trivelig stue.



Store vinduer slipper inn rikelig med lys i leiligheten.



Utsikt mot byen og fjorden fra stuevinduet.



Pent og praktisk kjøkken.



Fin og effektiv planløsning som er enkel å møblere.



Kjøkken.



Moderne kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.



Kjøkken/spisestue.





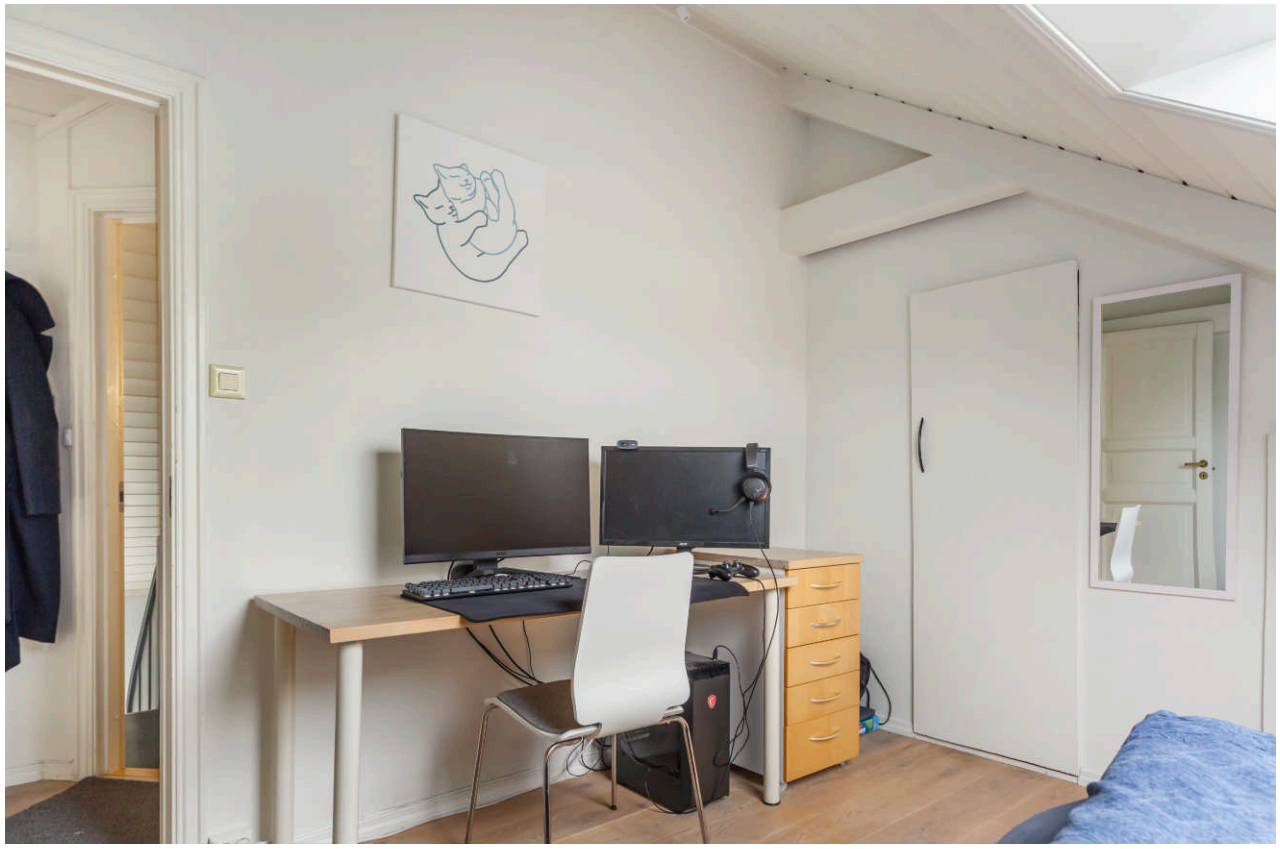
Delikat flislagt bad med varme i gulv.



Badet har opplegg for vaskemaskin.



Lyst og innbydende soverom.



Soverom med innebygd garderobeskap og kontorplass.



Felles bod/treningsrom i kjeller.



Leiligheten har egen biloppstillingsplass rett utenfor.



Pent opparbeidet og velholdt eiendom.



Kort avstand til NTNU, St. Olavs og sentrum for øvrig.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 46,0 m²
• BRA-i: 36,0 m²
• BRA-e: 10,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. GUA: Gulvareal.

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

Beskrivelse
Lys og luftig selveier toppleilighet med rolig og attraktiv beliggenhet på Singsaker, kort vei fra NTNU og St. Olavs.

Av kvaliteter nevnes:
- Opp mot 60 kvm. gulvflate.
- God takhøyde som gir god romfølelse.
- Enstavs eikeparkett fra 2017.
- Stilrent og godt utnyttet kjøkken fra 2017.
- Pent flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Renovert i 2014..
- Egen P-plass.
- Stor felles og frodig hage.
- Lave felleskostnader.
- Lave energikostnader
- Sentral og attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser.
- Gangavstand til trivelige Bakklandet, sentrum og flotte rekreasjonsområder rundt Festningen.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Det medfølger 1 parkeringsplass på gårsdplassen.

Diverse
Det er mottatt nabovarsel fra naboeiendom Øvre alle 5. Det planlegges utbygging, etablere kjellertrapp på husets østside.

Byggetillatelsen på innredning av bl.a. denne boligen, datert 21.12.1988 er gjort på følgende vilkår:
• Fra loft må det etableres en sekundær rømningsvei via en utvendig leider (gjelder begge leiligheter).
• Hovedtrapp må kles med kledning K1A og overlate ln1. trapperomsdører utføres B30S.
• Alle leiligheter må min. ha en røykvarsler.

Pkt. 1 er ikke oppfylt, det er usikkert om pkt. 2 og 3 er oppfylt. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Selgers egenerklæringsskjema
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: 9
TG 2: 6
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer og dører
• Leilighetens vinduer er av noe eldre dato og bærer preg av aldringsmessig slitasje. På flere av takvinduer er det påvist fuktinntrekk/skader på karmer.

Etasjeskille og gulv på grunn
• Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/svanker.

Elektrisk
• Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon/historikk på

det elektriske anlegget.

Varmtvannsbereder
• Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

Våtrom: Baderom:
• Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe soppdannelser i silikonfuger i dusjsonen

Våtrom: Baderom:Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
• Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe soppdannelser i silikonfuger i dusjsonen

LOVLIGHET:
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:
• Det er er ikke etablert sekundær rømningsvei via utvendig leider.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført som en trekonstruksjon. Vinduer fremstår med 2 lags-glass og utvendige fasader er kledd med trekledning. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

Tomt
Denne tomten er eiet av sameiet og fellesareal for seksjonseierne. 1943,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.01.1989. Midlertidig brukstillatelse gjelder for innredning av bad og av 1., 2., 3. og loftsetasje til 6 leiligheter. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie
Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

De rom som ikke har oppvarmingskilder vil ikke få dette installert.

Energikarakter: G - Rød

Andre utgifter
Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:
• TV-pakke og internett
• Elektrisitet
• Forsikring av innbo og løsøre
• Alarm.

Dette vil variere avhengig av antall personer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 190 000,-

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

79 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

3 284 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 1 000,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Husforsikring, hagearbeid, snøbrøyting og diverse.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene i sameiet kan variere etter forbruk/etter behov. Det er

et mindre sameie

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

Kommunale avgifter
Kr. 13 500,- for 2025.

Kommunale avgifter er stipulert. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp kr 1.125,-.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 700 749,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 802 997,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Sameiet
Sameiet Øvre alle 3
Forretningsfører: Oddleif Westby
Sameiet består av 7 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 8/100.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenr. 20785343.

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

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr.50.067,64
Driftskostnader kr. 47.607,73
Årsresultat kr. 2.468,91

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.
- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenner/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som

taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering
Eiendommen og området er regulert til boligformål ihht. reguleringsplan for området omrking nedre og øvre alle på Singsaker, planid- R344.

Eiendommen er avsatt til byggesone og bevaring kulturmiljø ihht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdeldel og reg.kart, kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Offentlige planer
Ifølge Trondheim kommune foreligger ingen regulering under arbeid eller planforslag som berører eiendommen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 28720, tgl. 09.11.1989 - Pantsettelseserklæring
Beløp: 10 000
Panthaver: SAMEIET
Orgnr: 7 489 632

Dnr. 28720, tgl. 09.11.1989 - Seksjonering
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8 / 100

Dnr. 16992, tgl. 02.11.1981 - Bestemmelse om bebyggelse
Till. for eieren av Eidsvollsgt. 30 til å bygge nærmere enn
4 m fra felles grense m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

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.

Bevaringsverdig
Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget. Kopi av kart samt kartforklaring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Diverse

Løsøre og tilbehør
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. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så

gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jahn Dalheim per e-post jahn.dalheim@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 62 58. 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. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

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 bygningssakyndig 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 dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (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,, informasjon fra forretningsfører, energiattest m.m. 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.

Finansiering
Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

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.

Om oppdraget

Eier
Eier er Snorre Sagli.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Øvre alle 3.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 406, bnr. 5, snr. 6 i Trondheim.
Sameiebrøk: 8/100

Vårt oppdragsnummer er 1250099.

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 30 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragtjenester: 2 290,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 1 990,00

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.

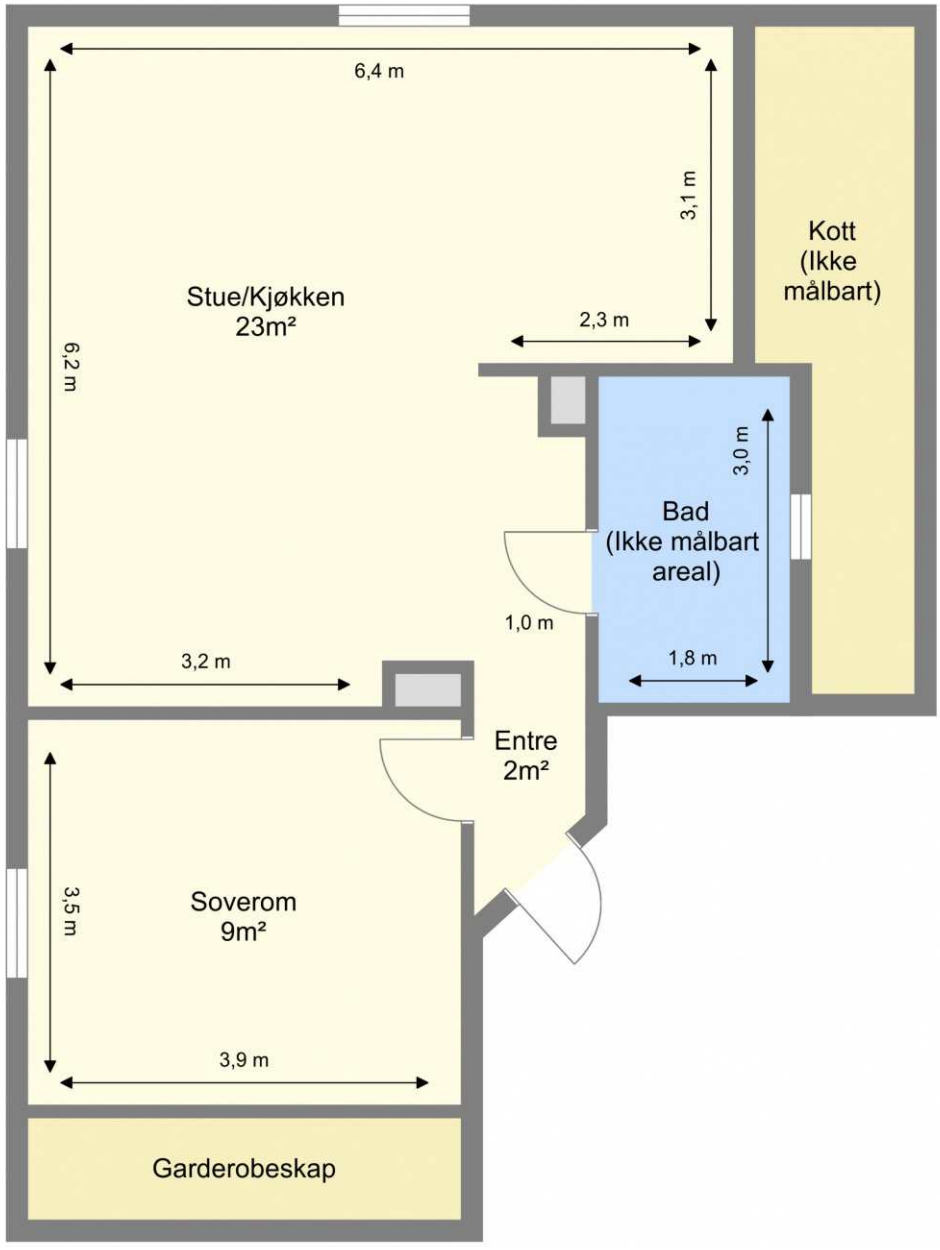
Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/ jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 26.05.2025

Tekniske dokumenter

Øvre alle 3

Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Øvre alle 3
7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1900
BRA: 46 m^2
BRA-i: 36 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	6	0	0

Supertakst

GNR: 406 BNR: 5 SNR: 6

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Øvre alle 3
7030 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 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.

Takstrapporten

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/31099

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 håndverkerne 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

Vinduer og dører

Oppsummering

Leilighetens vinduer er av noe eldre dato og bærer preg av aldringsmessig slitasje. På flere av takvinduer er det påvist fuktinntrekk/skader på karmer.

Anbefalte tiltak

Påviste skader/avvik anbefales utbedret.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/svanker.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/historikk på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon/historikk anbefales en utvider el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe soppdannelser i silikonfuger i dusjsonen.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er er ikke etablert sekundær rømningsvei via utvendig leider.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.5.2025	**12.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Snorre Moe Sagli**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Jan Richard Sagli**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Alexander Storsve**	Telefon:	**48257022**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**alexander@tft.no**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**		

Informasjon om boligen

Adresse:	**Øvre alle 3, 7030 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**406**	Bruksnr:	**5**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1900**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighetsbygg oppført som en trekonstruksjon. Vinduer fremstår med 2 lags-glass og utvendige fasader er kledd med trekledning. Taket har saltaks 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 byggteknisk 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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen 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)
Loft	36	36	0	0	0
Kjeller	10	0	10	0	0
Totalt m²	**46**	**36**	**10**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	61	36	25
Totalt m²	**61**	**36**	**25**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	36	36	0	Gang, soverom, baderom og stue/kjøkken.	Ingen.
Totalt m²	**36**	**36**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Leilighetens vinduer er av noe eldre dato og bærer preg av aldringsmessig slitasje. På flere av takvinduer er det påvist fuktinntrekk/skader på karmer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader/avvik anbefales utbedret.	

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Takkonstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen med tanke på oppbygning ble derfor begrenset. Det forutsettes at den er oppbygd iht. gjeldene standarder. Man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført.

Ved en visuell kontroll av innvendige overflater ble det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/svanker.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Dagens planløsning er i samsvar med tegninger datostemplet 12.12.1988 tilsendt fra kommunalt arkiv.

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 midlertidig brukstillatelse fra 17.01.1989.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er er ikke etablert sekundær rømningsvei via utvendig leider.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 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?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/historikk på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon/historikk anbefales en utvider el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Knekott

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2014

Størrelse
120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Påviste avvik anbefales utbedret.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Leiligheten ventileres via ventiler på takvinduer.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.11 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe soppdannelser i silikonfuger i dusjsonen.	
Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
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

Oppsummering av fukt	**TG-1**
Ved kontroll av tilstøtende vegg til baderom fra knekott er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

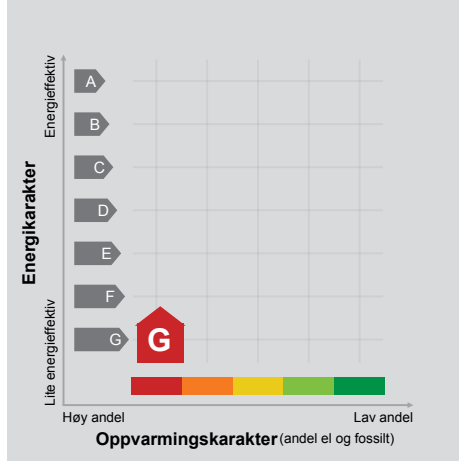
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre alle 3
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	406
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182214027
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-118418
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 innetemperaturen
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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Vask med fulle maskiner

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 inneklima 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
1250099

Selger 1 navn
Snorre Moe Sagli

Gateadresse
Øvre alle 3

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7030

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250099

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250099

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250099

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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 følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250099

E-Signing validated

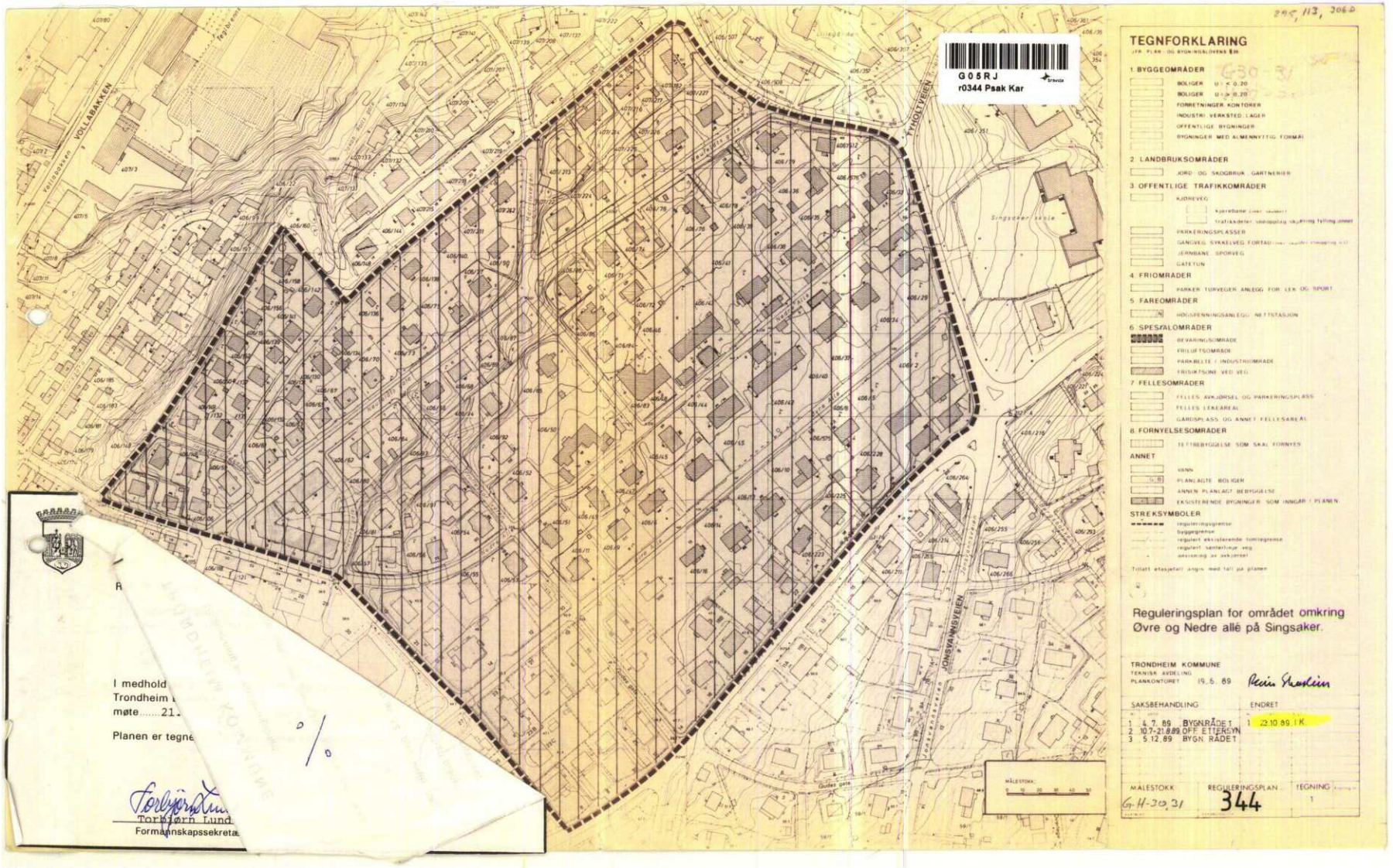
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Snorre Moe Sagli	ae692069426933e9c0da8935b14dbcf63ba4db09	07.05.2025 07:31:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1250099

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

nets


TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
FORRETNINGER KONTORER
INDUSTRI VERKSTED LAGER
OFFENTLIGE BYGNINGER
BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORD OG SKOGBRUK GARTNERIER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
PARKERINGSPLASSER
JERNBANE SPORVEG
GATETUN
4. FRIOMRÅDER
PARKER TURVEGER ANLEGG FOR LEK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARINGSOMRÅDE
FRILUFTSOMRÅDE
PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
7. FELLESOMRÅDER
FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEAREAL
GARASJEANLEGG OG ANNET FELLESAREAL
8. FORNYELSESOMRÅDER
ANNET
VANN
PLANLAGTE BOLIGER
ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
STREKSYMBOLER
Reguleringsplan for området omkring Øvre og Nedre allé på Singsaker.
TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET 19.6.89
SAKSBEHANDLING
1 4.7.89 BYGNRÅDET
2 10.7-21.8.89 OFF. ETTERSYN
3 5.12.89 BYGN. RÅDET
ENDRET
1 23.10.89 I K.
MÅLESTOKK 1:1000
REGULERINGSPLAN NR. 344
TEGNING NR. 1
G05RJ
r0344 Psak Kar
I medhold
møte 21.
Planen er tegne
Formannskapssekretæ

R 344, bystyret 21.03.91 R344

TRONDHEIM KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET OMKRING NEDRE OG ØVRE ALLE PÅ SINGSAKER.

Bestemmelsene er revidert siste gang: 23.10.89.
Dato for bystyrets vedtak: 21.03.91

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er:

- Å bevare den arkitektoniske og kulturhistorisk verneverdige bebyggelse med vegetasjon og gateløp i området.

- Å legge forholdene til rette for at området skal bevares som et godt boligområde med hensyn på trafikk, lekeareal og service.

§ 1. Generelle reguleringsbestemmelser.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av Jonsvannsvegen, Eidsvolds gate, Singsakerbakken, Schives gate, Parkvegen og Lillegårdsbakken.

§ 2. Byggeområder:

2.1. Området reguleres til spesialområde for verneverdige bygninger og anlegg.

2.2. Området forutsettes utnyttet som tidligere til boligformål. Mindre forretninger, kontorer og sosiale formål til betjening av området, kan opprettholdes.

§ 3. Eksisterende bebyggelse.

3.1. Eksisterende trebebyggelse fra før 1945 og murbebyggelse fra før 1920 skal bevares.

3.2. Istandsetting og evt. endringer kan bare godkjennes under forutsetning av at bygningenes målestokk, takform, fasader, dør- og vindusutforming, detaljering og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres til sin opprinnelige utforming. Likeledes skal hovedtrekk i planløsning og konstruksjon bevares der det er mulig.

3.3. Eksisterende bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet. Dersom en bygning brenner, eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal den gjenoppbygges på samme sted og med samme eksteriør som opprinnelig.

Ved gjenoppbygging etter brann kan likevel bygningsrådet dispensere - når særlige arkitektoniske grunner foreligger.

R344 c

§ 4. Bygninger.

4.1 Nye bygninger med unntak av de som er nevnt i §§ 3.3 og 4.2 tillates ikke oppført.

4.2 Garasjer og mindre uthus tillates oppført dersom de gis en utforming som harmonerer med bygningsmiljøet forøvrig, og plasseres slik at de underordner seg hovedhuset. Disse bør fortrinnsvis trekkes inn på tomten.

§ 5. Fellesbestemmelser.

5.1. Endre utforming av utomhusanlegg, skilt, gatebelysning, trapper og rekkverk, forhager og gjerder skal skje under hensyn til strøkets karakter og forelegges antikvarisk myndighet til vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Større trær innenfor spesialområdet skal bevares og tillates bare felt etter nærmere vurdering av bygningsmyndighetene i samråd med sakkyndige på skjøtsel av trær.

Øvre Allè skal opprettholdes som allè. De som eier trærne i Øvre Allè er ansvarlig for skjøtsel av disse.

5.2. Etter at denne reguleringsplan med bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

5.3. Alle bygningsarbeider nevnt i plan- og bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

Det henvises forøvrig til §§ 74 og 87.

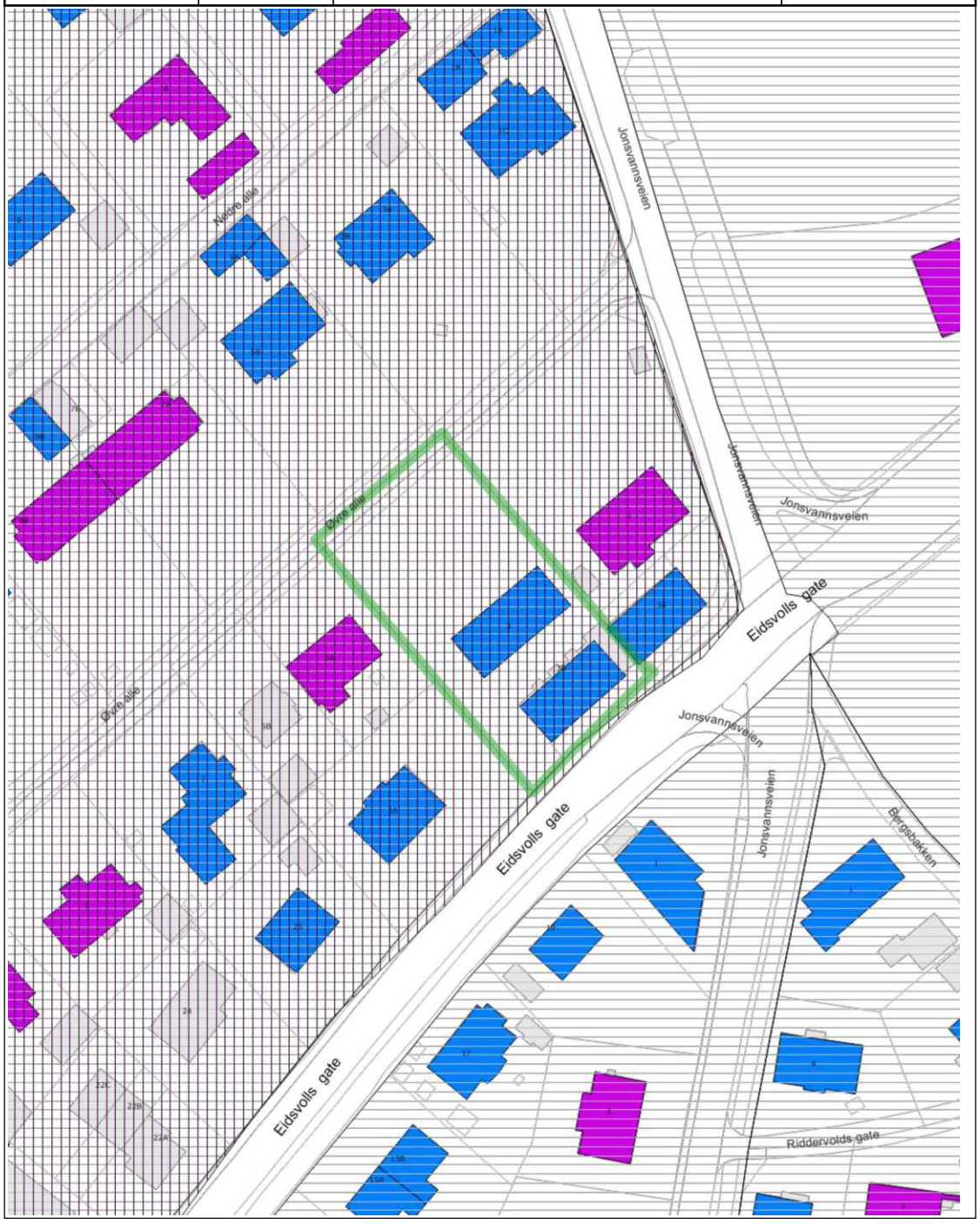
PLANKONTORET 16.10.89

Vedtatt i Trondheim bys[illegible]res møte
21.03.1991 ,sak B nr. [illegible]/1991

ordfører

fellesnemndskapsekretær

Trondheim	Kulturminnekartet				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 6
	Adresse:	Øvre alle 3 7030 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring


Bevaringsområde i Reguleringsplan analog


B: Høy antikvarisk verdi

InfoAksomhet


Bygning

Husnummer

Kommunalveg gatenavn .


Hensynssone i Kommuneplanens arealdel


Bygningsinfo matrikkel

Eiendomsgrenser


Gang- og sykkelveg

Husnummer med bokstav


C: Antikvarisk verdi

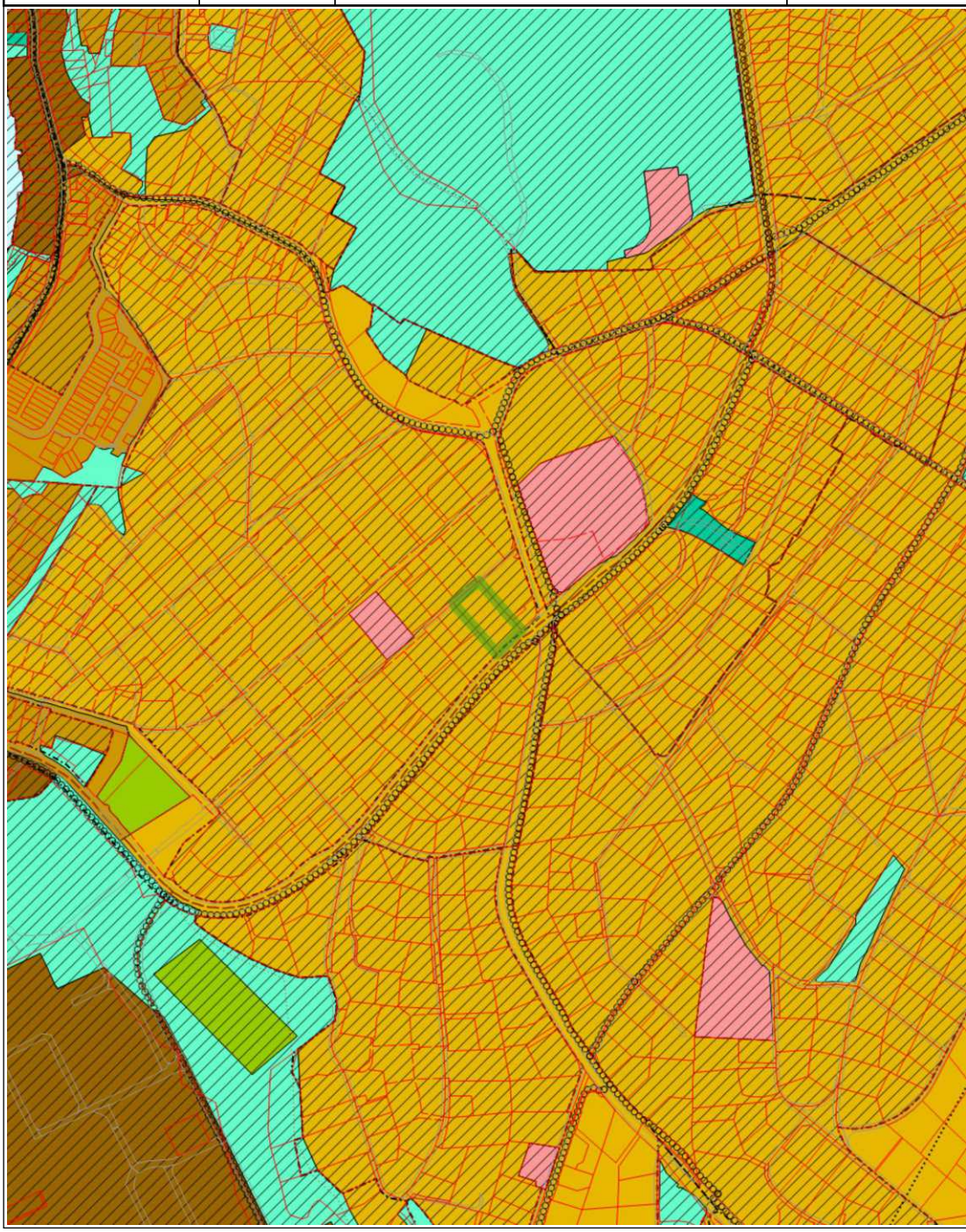
Fotolenker


Udefinert bygning


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Trondheim	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 6	
	Adresse:	Øvre alle 3 7030 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Jernbane - tunell


Kollektivtrase


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Idrettsanlegg


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur


Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 54/89

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Øvre Alle 3 A/S
Postboks 833
7001 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Øvre Alle 3
BYGGHERRE	Øvre Alle 3 A/S
BYGGEARBEIDETS ART	Bolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret 17.01.89
17.01.89
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget 11.07.89

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

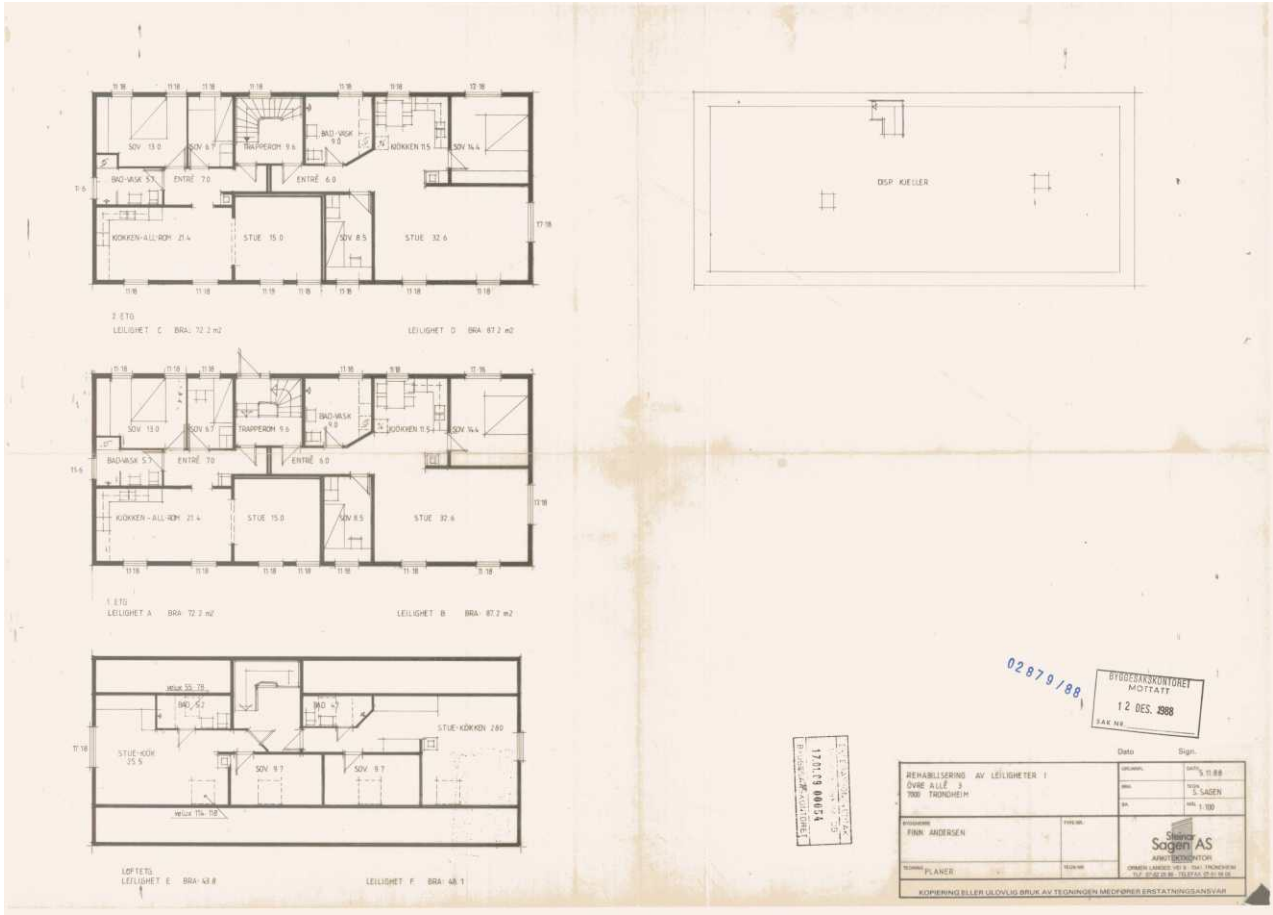
☒ for nevnte: 6 stk leiligheter
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen .....

Byggesakskontoret 12/7-89

A Olavsen


SOV. 13.0
SOV. 9.7
TRAPPEROM 9.6
BAD-VASK 9.0
KJØKKEN 11.5
SOV. 14.4
BAD-VASK 5.7
ENTRÉ 7.0
ENTRÉ 6.0
KJØKKEN-ALL-ROM 21.4
STUE 15.0
SOV. 8.5
STUE 32.6
2. ETG.
LEILIGHET C BRA: 72.2 m2
LEILIGHET D BRA: 87.2 m2
1. ETG.
LEILIGHET A BRA: 72.2 m2
LEILIGHET B BRA: 87.2 m2
DISP. KJELLER
vask 55. 78
BAD. 5.2
BAD. 4.7
STUE-KJØKKEN 28.0
STUE-KJØK 25.5
SOV. 9.7
SOV. 9.7
vask 114- 118
LOFTETG.
LEILIGHET E BRA: 43.8
LEILIGHET F BRA: 48.1
02879/88
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
12 DES. 1988
SAK NR.
Dato
Sign.
1701.09 00054
REHABILISERING AV LEILIGHETER I
ØVRE ALLÉ 3
7000 TRONDHEIM
FINN ANDERSEN
PLANER
5. SASEN
1:100
Stiansen Sagen AS
ARKITEKTKONTOR
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGEN MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR


EV MEDFØRET HUS
02879/88
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
12 DES. 1988
SAK NR.
Dato
Sign.
REHABILISERING FASADER I
ØVRE ALLE 3
7000 TRONDHEIM
FINN ANDERSEN I
SNITT, FASADER
S. 11. 88
S.SAGEN
1:100
Steinar Sagen AS
ARKITEKTKONTOR
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGEN MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR

UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Øvre alle 3. 7030 TRONDHEIM

GNR.**406** BNR. **5** SNR. **6** Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedsleie: **14 000 - 15 000,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedsleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 23/05-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

---

Utleiemegleren Trondheim Øst AS

Kim Phuong Tran

47373071

kim.tran@utleiemegleren.no



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ØVRE ALLE 3,

GNR.406, BNR. 5, TRONDHEIM KOMMUNE.

Disse vedtektene bygger på Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 (eierseksjonsloven), og er ment som presiseringer og tillegg til denne loven.

1. EIERFORHOLDET

Eiendommen Øvre Alle 3 er et boligsameie bestående av 7 seksjonerte bruksenheter samt fellesarealer. Deler av seksjon 7 nyttes til næring.

Eierforholdet er fastsatt i sameiebrøken som fremgår av oppdelingsbegjæring til byskriveren i Trondheim, og av den enkelte seksjons grunnboksblad.

2. FYSISK RÅDERETT

Den enkelte sameiers bruksenhet og fellesarealene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre i sameiet.

Fellesarealer, for hvilke det ikke foreligger eksklusiv bruksrett, skal være tilgjengelige og disponible for alle sameierne.

Vanlige ordensregler fastsettes med alminnelig flertall blant sameierne.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Fasadeendringer skal godkjennes av sameiet. Unntatt fra dette er skifting av eksisterende vinduer tilbake til opprinnelig utseende og størrelse. Alle fasadeendringer må godkjennes av bygningsrådet.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Enhver overdragelse skal meldes til styret eller forretningsfører.

4. FELLESUTGIFTER

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på bruksenheten.

Hvis en sameier iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet pålegge vedkommende å bære en større del av fellesutgiftene enn det bruksenhetens størrelse tilsier.

Ved vesentlig mislighold av en sameiers forpliktelser kommer eierseksjonslovens § 26 til anvendelse. Sameiet kan innvilge betalingsutsettelse på særlige vilkår. Det kreves skriftlig søknad til sameiet med alternativ betalingsplan så snart det er klart at en post ikke kan betales innen utløpsdato.

Ved prosjekter som strengt tatt ikke er nødvendige for vedlikehold av gården, og som ikke er grunnet i offentlige pålegg, plikter sameiet å ta nødvendig hensyn til sameiere som kan dokumentere at de for tiden ikke har økonomisk evne til å delta. Slike sameiere plikter å gi melding om dette til sameiermøtet der prosjektet skal behandles, eller orientere formannen senest en uke etter at planene om prosjektet er gjort kjent.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal hver seksjon påheftes en pantobligasjon stor kr. 10.000,00. Obligasjonen skal ordinært ha prioritet innenfor 90 % av seksjonens offentlige verditakst. Ved vesentlig mislighold har sameiets styre rett til etter 14 dagers forutgående varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter pantobligasjonens tekst.

5. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Det er sameiets ansvar å drive vedlikehold og renhold av arealer som ikke er bruksareal for seksjonene. Slikt vedlikehold utføres hvis mulig med dugnadsinnsats av sameierne. Hver seksjon bidrar med lik dugnadsinnsats, og fører timelister over denne. Ved manglende oppmøte kan sameiet kreve økonomisk kompensasjon fra seksjonseieren. Rammene for dugnadsarbeidet bestemmes av sameiermøtet.

6. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Hver seksjon representerer 1 stemme i sameiermøtet. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

7. ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Sameiermøtet velger referent. Referatet signeres av referent og styrets formann. Etter møtet kunngjøres møtereferatet med kopi til sameierne, samt ved oppslag. Dersom ingen kommentarer eller protester er innkommet til formann eller referent etter 1 uke, regnes referatet som møtets protokoll.

Innkalling til sameimøte skal skje med maksimum 20 dager og minimum 8 dagers skriftlig

varsel. Forslag som ønskes behandlet, må være styret ihende minst 8 dager før møtet.

På ordinære sameiermøter behandles følgende:

SAKSLISTE

KONSTITUERING:	Godkjenning av innkalling og saksliste Valg av ordstyrer og referent.
ÅRSBERETNING:	Styrets årsberetning til godkjenning.
ÅRSOPPGJØRET:	Regnskap og disposisjon av evt. overskudd. Revisors beretning.
BUDSJETT:	Gjennomgåes og fastsettes.
VALG:	Valg av styre etter vedtektene. Valg av revisor.
INNKOMNE FORSLAG:	Innkomne forslag som er innlevert til de frister som vedtektene fastsetter, behandles.
EVENTUELT:	
AVSLUTNING:	Referenten leser opp referatet fra møtet.

Ekstraordinære sameiermøter avholdes når det skal tas stilling til saker av vesentlig betydning for sameiet, eller når minst 1 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som skal behandles.

Det tas referat fra ekstraordinære sameiermøter på samme måte som for ordinære sameiermøter.

Innkalling til ekstraordinære sameiemøter skjer med samme varsel og frister som til ordinært sameiemøte.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer valgt av sameiermøtet blant sameierne. Styret skal ha en formann, som velges av sameiermøtet. Ingen seksjon kan ha mer enn en representant i det ordinære styret.
Funksjonstid for valgte representanter til styret, settes til ett år ad gangen.

10. STYREMØTER

Styremøtet ledes av styrets formann. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styrets protokoll er åpent tilgjengelig for alle sameierne.

Det innkalles til styremøte etter behov.

11. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet er åpent tilgjengelig for alle sameierne.

12. STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.
Styret sørger for at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Ved saker av betydning for sameierne, informeres sameierne skriftlig eller muntlig, samt ved oppslag, sameierne har da en frist på 1 uke til å komme med innsigelser, med mindre det innhentes eksplisitt samtykke fra et nødvendig flertall.
Uoverenstemmelser avklares av sameiermøtet.

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.19

SAMEIET ØVRE ALLE 3

INNTEKTER:		
Fellesutgifter:		
Bolig	kr	65 543,-
Næring	kr	18 861,-
Renter	kr	5,-
	Kr	84 409,-
KOSTNADER:		
Forsikring	kr	53 229,-
Lås hoveddør	kr	1 400,-
Anlegg/utemiljø/vedlikehold	kr	7 358,-
GS – honorar	kr	2 500,-
Bet KN – fellesstrøm	kr	2 500,-
Alarmkontroll	kr	3 567,-
Gebyr	kr	8,-
	Kr	70 554,-

BALANSE PR. 31.12.2019

Bankinnskudd pr. 31.12.18	kr	16 187,55
Oberskudd/underskudd 2019	kr	13 855,-
Bankinnskudd pr. 31.12.19	kr	30 042,55

Regnskap for 2023 - Sameiet Øvre alle 3								
Post	Dato	Tekst	Beskrivelse	Debet		Kredit		Kode
	2023	Bankinnskudd pr. 31.12.2022		kr	15 722,57			
1	01.01.2023	Fellesstrøm				kr	3 000,00	110
2	23.02.2023	Bravida	Årskontroll brann			kr	3 928,63	40
3	13.04.2023	Befaring rørlegger ang vannmåler				kr	1 000,00	100
4	18.04.2023	Snorre Sagli (5)		kr	800,00			10
5	19.04.2023	Hans Heum (6)		kr	800,00			10
6	19.04.2023	Marte Myhrum (4)		kr	800,00			10
7	19.04.2023	Trygve Ræder (3)		kr	800,00			10
8	19.04.2023	Marcus Amdahl (7)		kr	2 200,00			11
9	19.04.2023	Rydding av eiendom (1+2?)		kr	1 600,00			10
10	19.04.2023	Rydding av eiendom				kr	7 000,00	60
11	20.04.2023	Maling av hagemøbler				kr	500,00	60
12	27.04.2023	Snorre Sagli (5)		kr	500,00			10
13	27.04.2023	Trygve Ræder (3)		kr	500,00			10
14	27.04.2023	Feiloverføring (1+2??)	Dette er kanskje for maling?	kr	500,00			60
15	27.04.2023	Brøyting, strøing (1+2?)		kr	1 000,00			10
16	27.04.2023	Nytt gruslass				kr	500,00	70
17	27.04.2023	Nytt sandlass				kr	500,00	70
18	27.04.2023	Marte Myhrum (4)		kr	500,00			10
19	27.04.2023	Marcus Amdahl (7)		kr	4 332,00			11
20	28.04.2023	Brøyting/strøing 22/23				kr	13 000,00	70
21	08.05.2023	Hans Heum (6)		kr	500,00			10
22	08.05.2023	Lapping maling utvendig				kr	300,00	60
23	30.05.2023	Trygve Ræder (3)		kr	2 571,00			10
24	30.05.2023	Snorre Sagli (5)		kr	2 571,00			10
25	05.06.2023	Oddleif Westby (4)		kr	2 571,00			10
26	07.06.2023	Oddleif Westby (4)		kr	115,00			10
27	07.06.2023	Snorre Sagli (5)		kr	115,00			10
28	09.06.2023	Marcus Amdahl (7)		kr	2 686,00			11
29	09.06.2023	Ketil Nevermo (1+2)		kr	5 372,00			10
30	12.06.2023	Trygve Ræder (3)		kr	164,00			10
31	12.06.2023	Marcus Amdahl (7)		kr	164,00			11
32	12.06.2023	Snorre Sagli (5)		kr	164,00			10
33	12.06.2023	Befaring ang installasjon av vannmåler (1+2)		kr	328,00			10
34	12.06.2023	Hans Heum (6)		kr	2 686,00			10
35	12.06.2023	Sanitærteknikk AS Betalt				kr	18 800,00	100
36	13.06.2023	Rødsten	???			kr	1 150,00	40
37	13.06.2023	Oddleif Westby (4)		kr	164,00			10
38	14.06.2023	Planter hoveddør				kr	363,90	40
39	16.06.2023	Hans Heum (6)		kr	164,00			10
40	23.06.2023	Bensin gressklipper				kr	308,40	40
41	29.11.2023	Westby/Myhrum (4)		kr	14 552,00			10
42	11.12.2023	Heum (6)		kr	10 081,00			10
43	20.12.2023	Nevermo, Seksjon 1+2		kr	2 499,00			10
44	20.12.2023	Sagli (5)		kr	8 963,00			10
45	20.12.2023	Ræder (3)		kr	17 947,00			10
46	20.12.2023	Refusjon fellesstrøm til Seksjon 1+2				kr	3 000,00	110
47	20.12.2023	Lån gressklipper til Seksjon 1+2				kr	1 000,00	40
48	31.12.2022	Gebyr				kr	4,00	120
49	31.12.2022	Renter						120
		Sum		kr	88 709,00	kr	54 354,93	
			Bankkonto per 31.12.2022	kr	15 722,57			
		Konti	Innbetaling bolig	kr	78 827,00	kr	-	10
			Innbetaling næring	kr	9 382,00	kr	-	11
			Seksjon 1 fritatt innbetaling	kr	30 000,00	kr	30 000,00	
			Forsikring	kr	-	kr	-	20
			Driftsutgifter	kr	-	kr	6 750,93	40
			Betalte tjenester (primært hage)	kr	500,00	kr	7 800,00	60
			Brøyting og strø/sand	kr	-	kr	14 000,00	70
			Installasjon vannmåler	kr	-	kr	19 800,00	100
			Strøm	kr	-	kr	6 000,00	110
			Renter/Gebyrer	kr	-	kr	4,00	120
			Sum	kr	118 709,00	kr	-84 354,93	
			Overskudd/underskudd:	kr	34 354,07			
			Konto pr 31.06.2023	kr	50 076,64			
			Innbetalinger 2023					
			Innbetaling seksjon 1+2	kr	10 799,00	(Fritatt for 30K)		
			Innbetaling seksjon 3	kr	21 982,00			
			Innbetaling seksjon 4	kr	18 817,00			
			Innbetaling seksjon 5	kr	12 998,00			
			Innbetaling seksjon 6	kr	14 231,00			
			Innbetalingseksjon 7 (næring)	kr	9 382,00			
			Sum Innbetaling bolig (1-6)	kr	78 827,00			
			Sum Innbetaling næring (7)	kr	9 382,00			

Regnskap for 2024 - Sameiet Øvre alle 3								
Post	**Dato**	**Tekst**	**Beskrivelse**	**Debet**		**Kredit**		**Kode**
	2024	**Bankinnskudd pr. 31.12.2023**		**kr**	**50 076,64**			
1	02.01.2024	Krebreal Eiendom AS Betalt (7)		kr	26 531,00			11
2	02.01.2024	Krebreal Eiendom AS Betalt (7)		kr	3 750,00			11
3	02.01.2024	Skadeforsikring				kr	72 528,00	20
4	28.02.2024	Lyspærer				kr	200,00	40
5	09.04.2024	Sagli (5)		kr	1 600,00			10
6	09.04.2024	Westby (4)		kr	1 600,00			10
7	11.04.2014	Heum (6)		kr	1 600,00			10
8	11.04.2024	Slangevogn				kr	899,00	40
9	09.04.2024	Westby (4)		kr	300,00			10
10	12.04.2024	Ræder (3)		kr	300,00			10
11	12.04.2024	Ræder (3)		kr	1 600,00			10
12	12.04.2024	Seksjon 1 og 2 (1)		kr	3 200,00			10
13	12.04.2024	Hjelpemann montering hageslange	Mangler kvittering			kr	300,00	40
14	17.04.2024	Hagearbeid til konto, 1204.60.91610	Ikke kvittering, bankoverføring			kr	10 000,00	60
15	24.04.2024	Heum (6)		kr	300,00			10
16	30.04.2024	Årskontroll brann (Bravida)				kr	4 136,13	40
17	22.05.2024	Planter				kr	325,60	40
18	13.08.2024	Seksjon 1 og 2 (1)	Har ikke bankutskriften men ser riktig ut	kr	3 000,00			10
19	14.08.2024	Seksjon 3	Har ikke bankutskriften men ser riktig ut	kr	1 500,00			10
20	14.08.2024	Seksjon 4	Har ikke bankutskriften men ser riktig ut	kr	1 500,00			10
21	14.08.2024	Seksjon 5	Har ikke bankutskriften men ser riktig ut	kr	1 500,00			10
22	29.08.2024	Seksjon 6	Har ikke bankutskriften men ser riktig ut	kr	1 500,00			10
23	02.09.2024	Krebreal Eiendom AS Betalt (7)		kr	4 500,00			11
24	02.09.2024	Snøbrøyting 17 ganger, 6401.11.30672	Ikke kvittering, bankoverføring			kr	13 500,00	70
25								
50	31.12.2022	Gebyr						120
51	31.12.2022	Renter						120
		Sum		**kr**	**54 281,00**	**kr**	**101 888,73**	
			Bankkonto per 31.12.2023	**kr**	**50 076,64**			
			Konti					
			Innbetaling bolig	kr	19 500,00	kr	-	10
			Innbetaling næring	kr	34 781,00	kr	-	11
			Seksjon 1 fritatt innbetaling	kr	30 000,00	kr	30 000,00	
			Forsikring	kr	-	kr	72 528,00	20
			Driftsutgifter	kr	-	kr	5 860,73	40
			Betalte tjenester (primært hage)	kr	-	kr	10 000,00	60
			Brøyting og strø/sand	kr	-	kr	13 500,00	70
				kr	-	kr	-	100
			Strøm	kr	-	kr	-	110
			Renter/Gebyrer	kr	-	kr	-	120
			Sum	**kr**	**84 281,00**	**kr**	**-131 888,73**	
			Overskudd/underskudd:	**kr**	**-47 607,73**			
			Konto pr 31.09.2024	**kr**	**2 468,91**			
			Innbetalinger 2024					
			Innbetaling seksjon 1+2	kr	6 200,00	(Fritatt for 30K)		
			Innbetaling seksjon 3	kr	3 400,00			
			Innbetaling seksjon 4	kr	3 400,00			
			Innbetaling seksjon 5	kr	3 100,00			
			Innbetaling seksjon 6	kr	3 400,00			
			Innbetalingseksjon 7 (næring)	kr	34 781,00	(Rest fra 2023)		
			Sum Innbetaling bolig (1-6)	**kr**	**19 500,00**			
			Sum Innbetaling næring (7)	**kr**	**34 781,00**			

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

KOPI

Terje Eide
Martin Kregnes vei 51
N-7091 TILLER

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Bernt Lothe Andersen	00/05591 oppgis ved alle henv.		24.05.2000

ØVRE ALLE 3, SAMMENSLÅING AV 2 SEKSJONER TIL 1

Byggeadresse: Øvre Allè 3, 7030 Trondheim G.nr.: 406/5

Tiltakets art: Bruksendring

Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i sak DB 0583/00 datert 03.04.2000.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Liv Svare
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Kopi: Ketil Nevermo, Øvre Allè 3, 7030 Trondheim

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Holtermanns veg 1 7004Trondheim	Holtermanns veg 1	72 54 63 81	72 54 67 05	NO 942 110 464

556720/00

DAGBOKFØRT

09 NOV 99 28720

BYFOGDEN I
TRONDHEIM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
KNUT ANDERSSEN & SØN A/S	POSTBOKS 3961 LEANGEN 7002 TRONDHEIM	52 18 27

1. Eiendom	Gnr. 406	Bnr. 5	Fnr.	Kommune TRONDHEIM

2. Hjemmelshaver

Navn: ØVRE ALLE 3 A/S — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

i 0 7 8 4 / 30242452 Geomatikk
406/5/0/0 Vedtak

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	16	3	21				41			
2	B	13	3	22				42			
3	B	16	3	23				43			
4	B	13	3	24				44			
5	B	9	3	25				45			
6	8	8	3	26				46			
7	SN	25	3	27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		100		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: ØVRE ALLE 3 A/S

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktesler overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr. 10.000,-

Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter den første tinglyste overdragelsespris.

Dato: 6.11.89

Sted: Trondheim

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

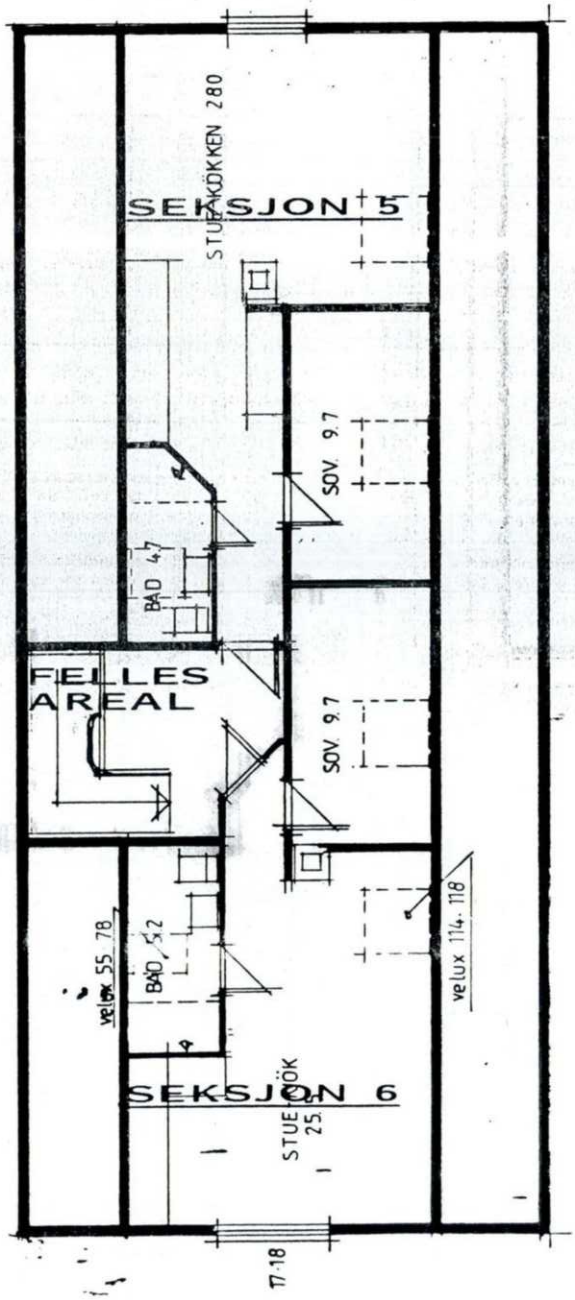
ØVRE ALLE 3 A/S

Tingiysingsstempei

SIDE 3

ØVRE ALLE 3 GNR. 406 BNR. 5
3. ETG.

TRONDHEIM

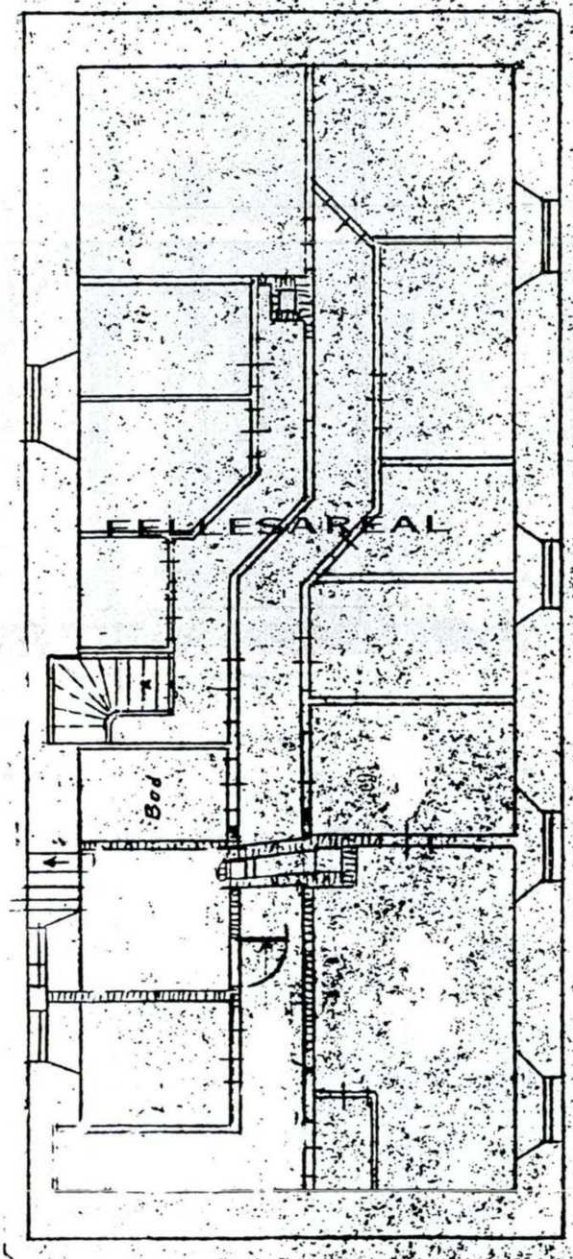


SIDE 4

ØVRE ALLE 3 GNR. 406 BNR. 5 TRONDHEIM

KJELLER

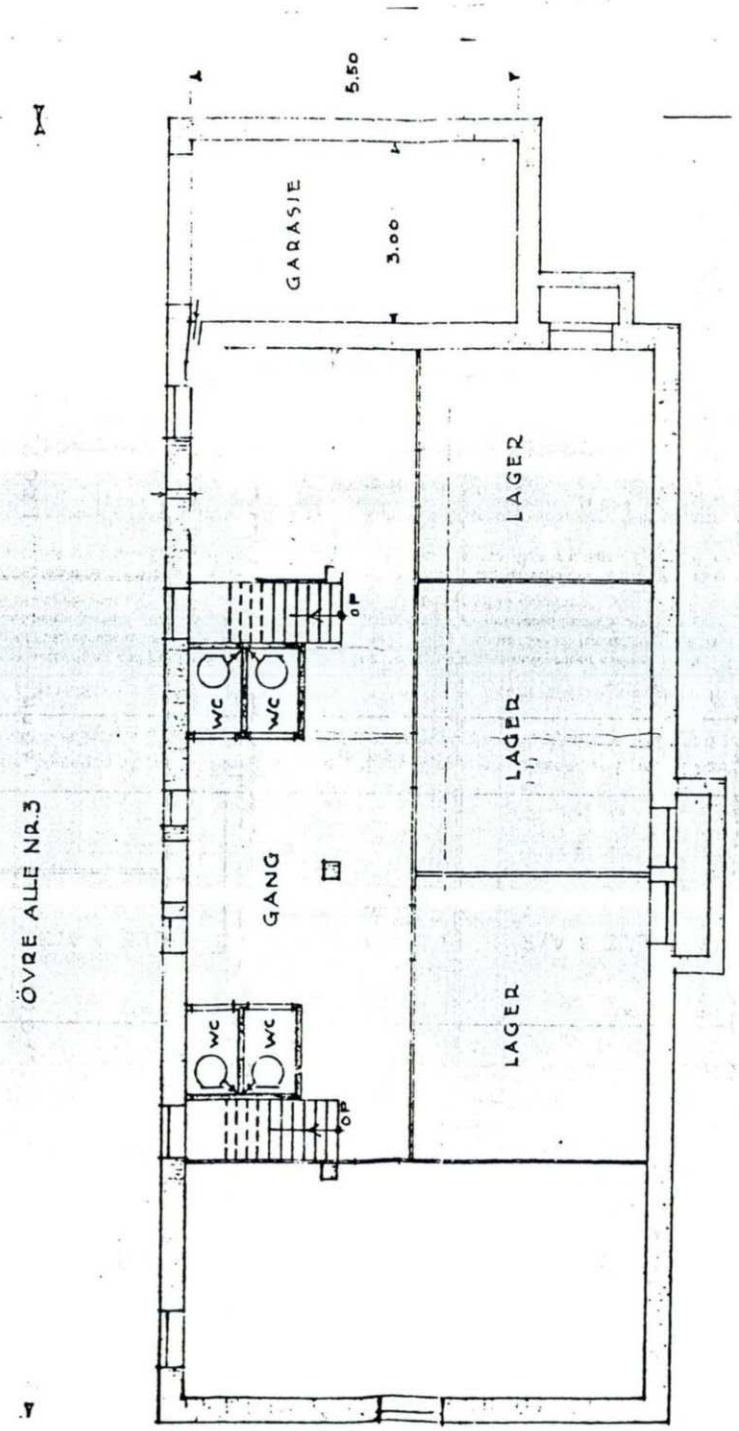
FELLESAREAL



SIDE 5

ØVRE ALLE 3 GNR. 406 BNR. 5 TRONDHEIM
FORRETNINGSBYGG, SOKKEL

SNR. 7

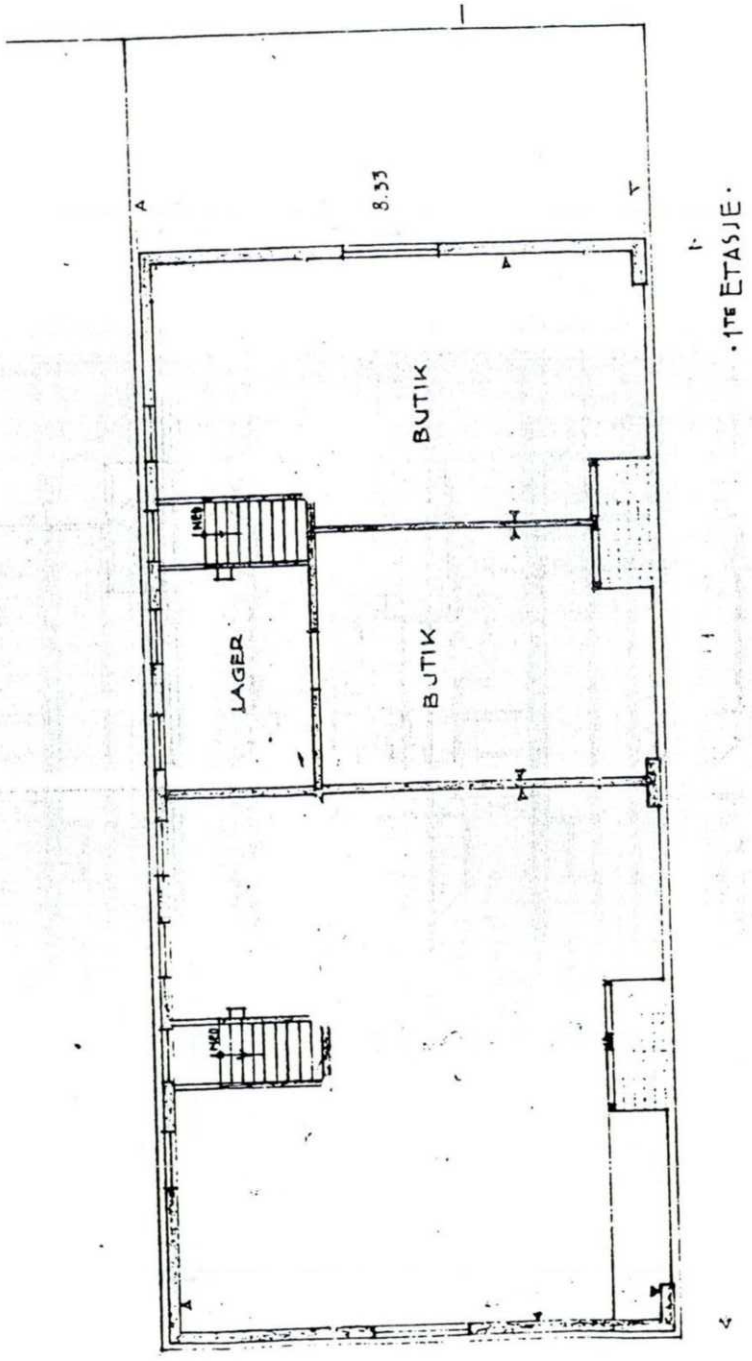


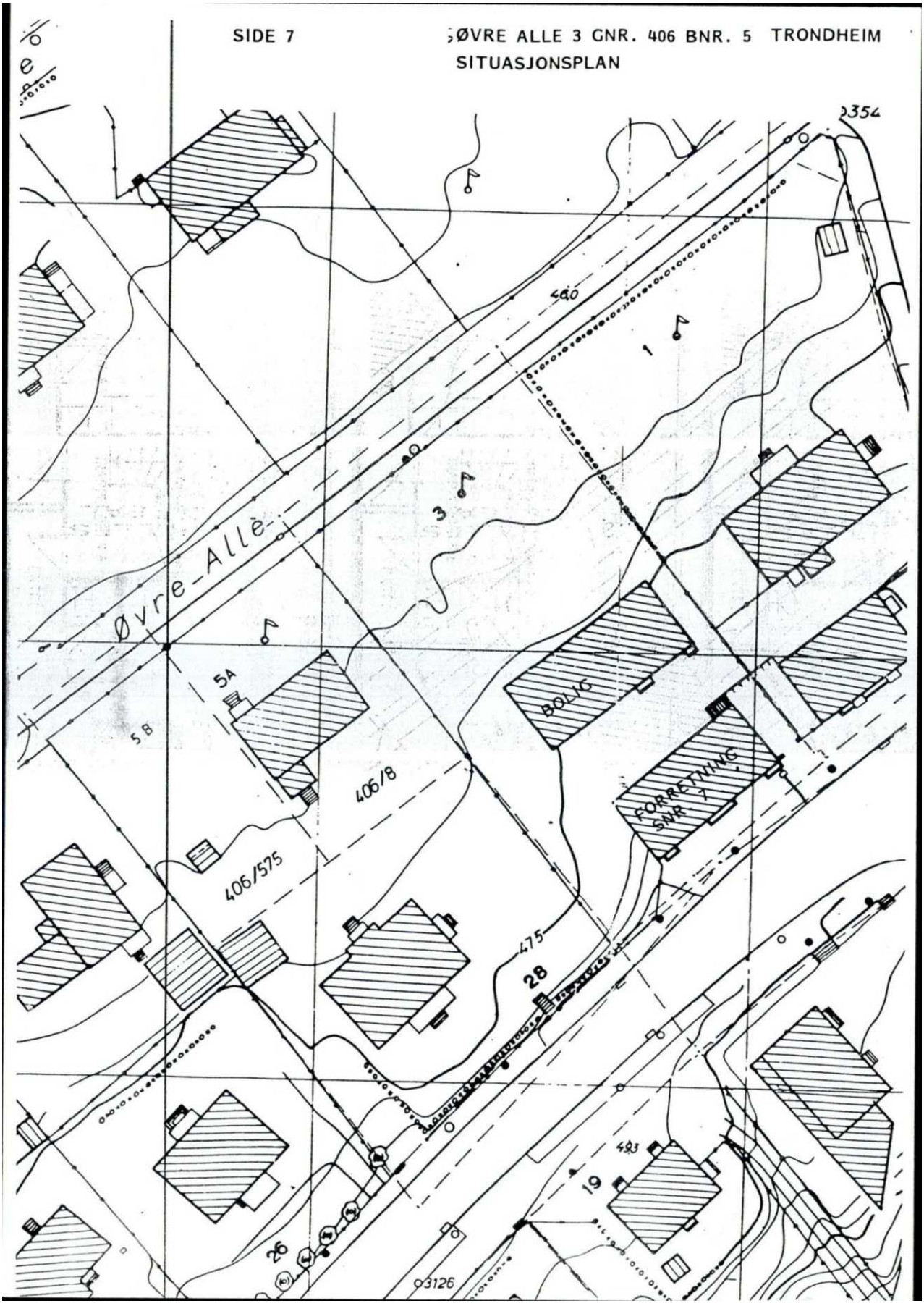
SIDE 6

ØVRE ALLE 3 GNR. 406 BNR. 5 TRONDHEIM

FORRETNINGSBYGG, 1.ETG.

SNR. 7




SIDE 7
ØVRE ALLE 3 GNR. 406 BNR. 5 TRONDHEIM
SITUASJONSPLAN
Øvre-Allè
5A
5B
406/8
406/575
BOLIG
FORRETNING
SNR. 7
475
28
493
19
26
03126

Øvre alle 3

Nabolaget Singsaker - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Jonsvannsveien Linje 25, 28, 63	2 min 0.1 km
Lerkendal stasjon Linje R70	13 min 1.2 km
St. Olavs gate Linje 9	21 min 1.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.4 km
Trondheim Værnes	31 min

Skoler

Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	3 min 0.3 km
Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	7 min 0.5 km
Trondheim International School (1-10 ... 219 elever, 12 klasser	12 min 0.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	12 min 1 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Bybroen videregående skole 210 elever	14 min 1.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

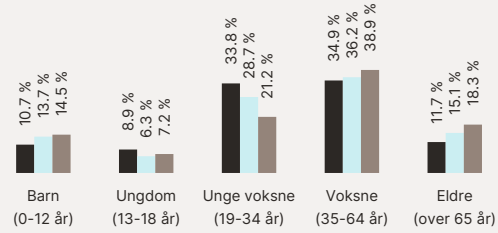
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Singsaker	813	455
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Singsaker barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.3 km
Domkirken barnehage (0-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km
Kristiansten barnehage (1-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Festningen Søndagsåpent	7 min 0.5 km
Bunnpris Samfundet PostNord	10 min 0.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 89/100

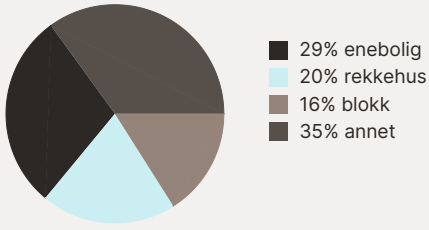
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

Sport

Singsaker skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Duedalen ballplass Ballspill	6 min 0.5 km
Feel24 Singsaker (2024)	11 min
High Energy Trondheim	13 min

Boligmasse



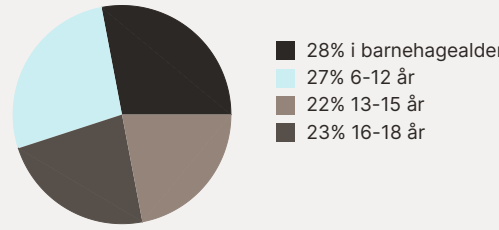
«Sjeldent å sitte å høre på fuglesang omtrent midt i byen. Veldig fornøyd med å ha gangavstand til alle byens severdigheter»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Mercursenteret	17 min
Vitusapotek Rosenborg	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



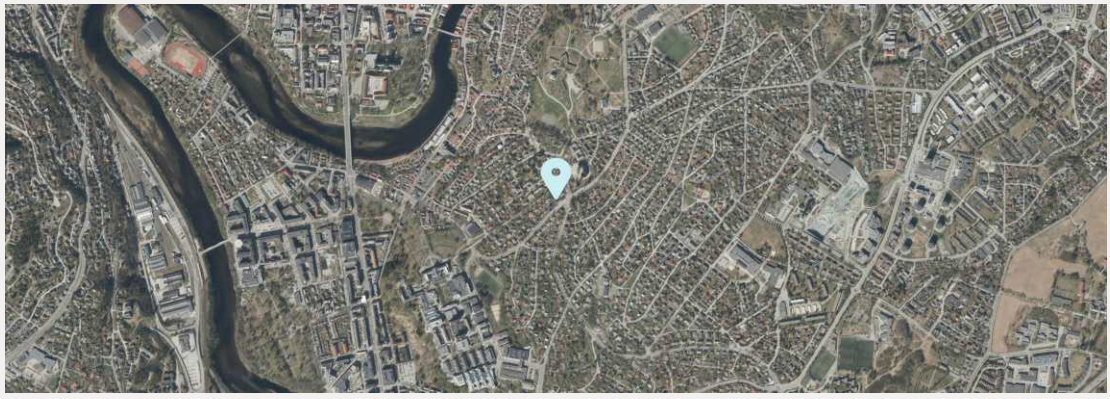
Familiesammensetning

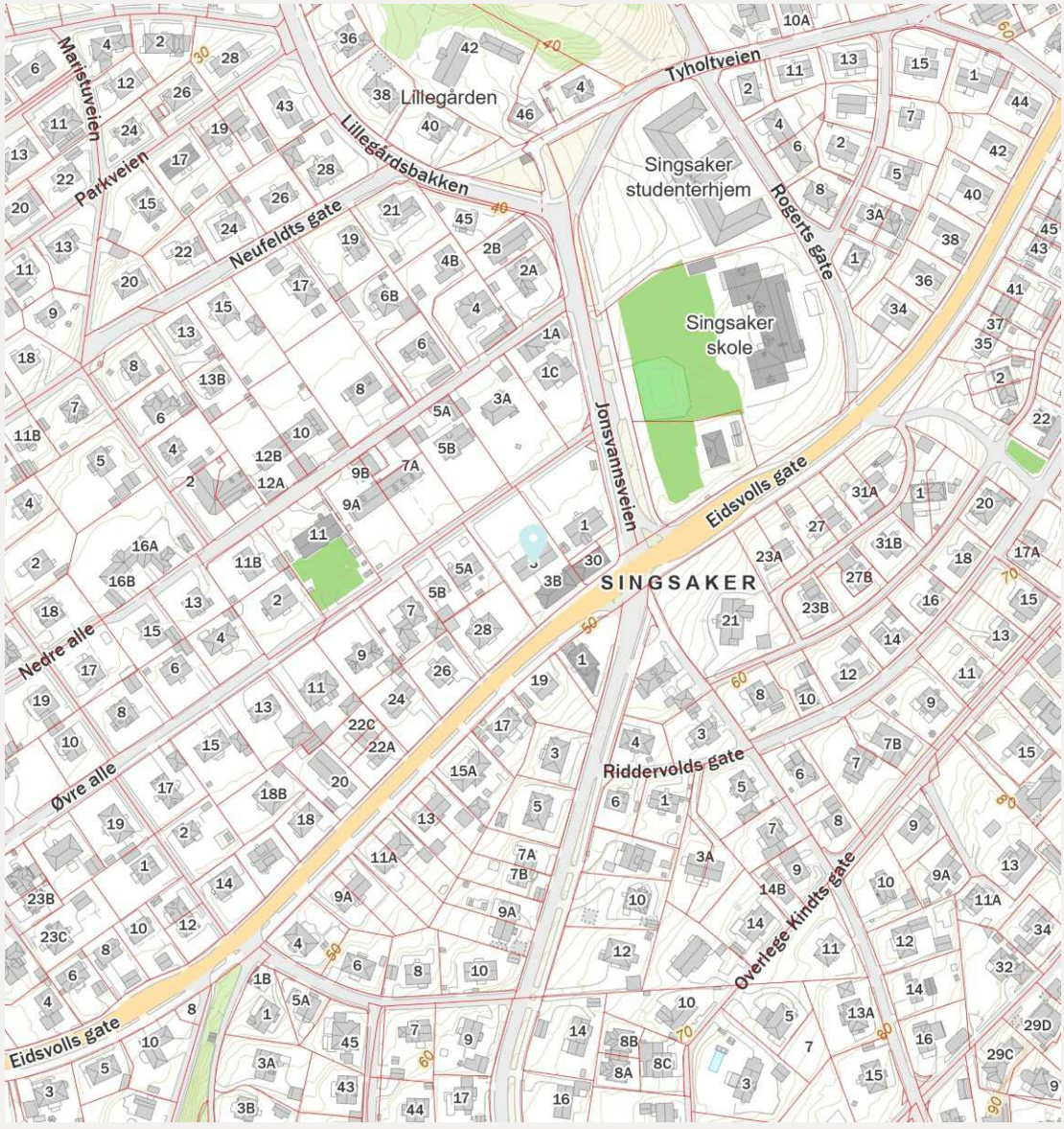


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

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"

Rett 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. PLUSS-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 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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 ettertiden.
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: 1250099
Adresse: Øvre alle 3, 7030 Trondheim
Betegnelse: Gnr. 406, Bnr. 5, Snr. 6, 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)

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 26.05.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no