

Selsbakkvegen 2



Velkommen til

Selsbakkvegen 2



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

MUNKVOLL

Flott og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet - Flott opparbeidet uteområde - Parkering - Nærhet til Bymarka

Prisantydning	2 890 000,-
Fellesgjeld	161 577,-
Omkostninger	2 350,-
Totalpris	3 053 927,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 230,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1948

Megler	Petter Westermann
Telefon	965 13 690
E-post	p.westermann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Selsbakkvegen 2 - En flott og innbydende 3-roms andelsleilighet på Munkvoll. Her vil du få en flott leilighet i en 6-mannsbolig med en fint opparbeidet uteområde og parkeringsplass. Fra leiligheten vil det være kort vei til fantastiske Bymark

- Kvaliteter:
- Tre boder. To i kjeller og et på loft.
- Ingen dokumentavgift.
- Piperehabilitering av begge piper 2024.
- Større utvendig rehabilitering av bygget i 2015.
- Kort vei til bussholdeplass og trikkestopp.
- Privat veranda på 6 kvm.

- For mer informasjon kontakt megler Petter Westermann på tlf 965 13 690 eller p.westermann@nordvikbolig.no

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	6 kvm

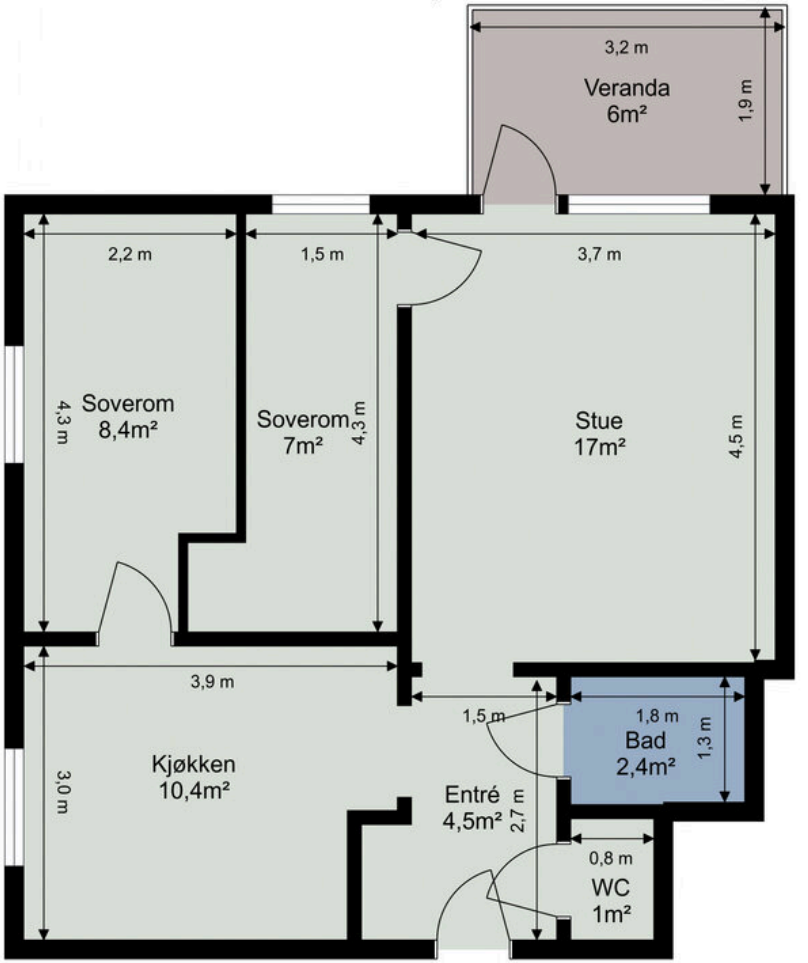
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom, stue.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 6 kvm. veranda

1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. kjeller/ 2 boder
Total BRA: 20 kvm.

Gjetnes takst

Selsbakkvegen 2
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Forklaring av bilde/rommet



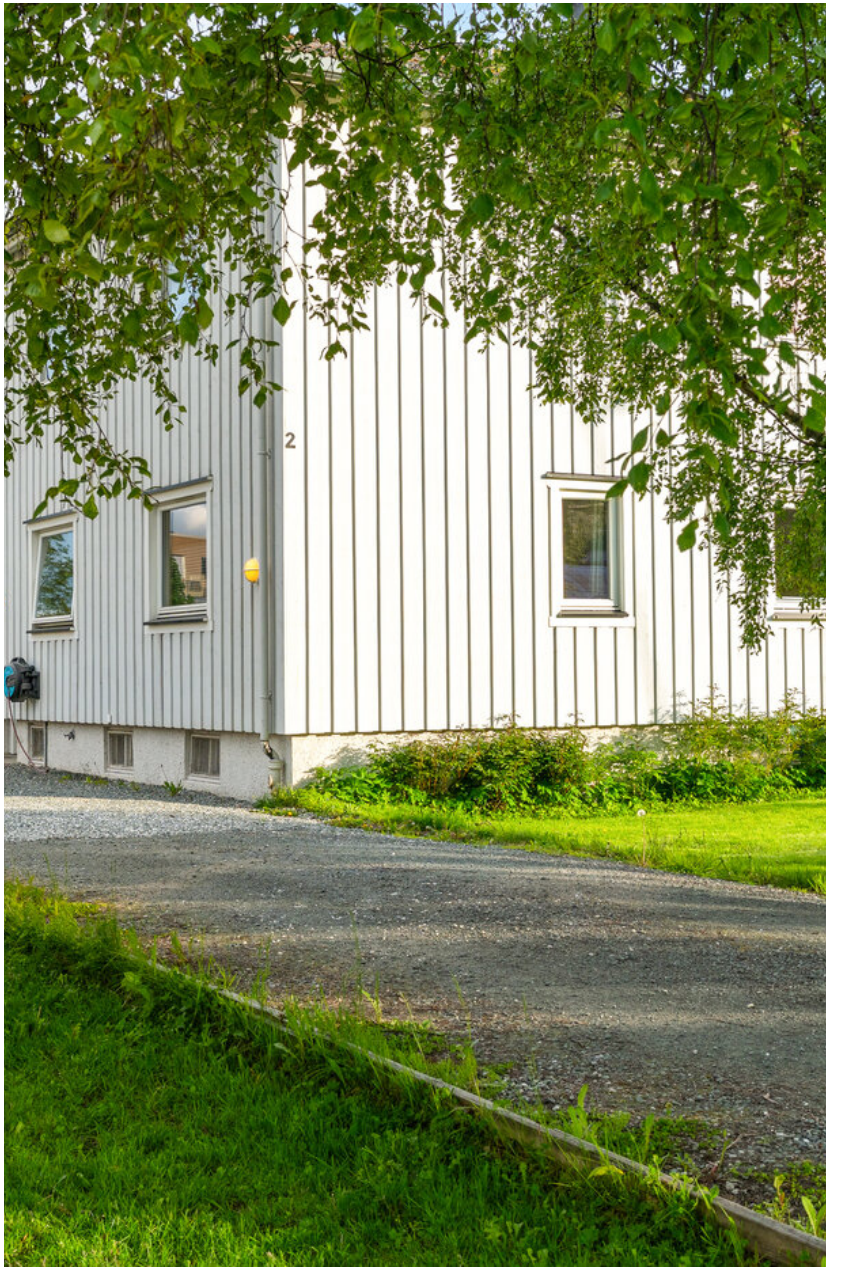











2























Informasjon

Selsbakkvegen 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0067/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Selsbakkvegen 2, 7023 TRONDHEIM
Gnr 102, bnr 16 i Trondheim kommune
Andelsnr 5 i Graakalbanen Funksjonærers Borettsl, org.nr. 948561735

Selgere
Tvervåg Tuva Wessel
Skarvøy Rune Andre Løseth

Kjøpesum og omkostninger
2 890 000,- (Prisantydning)
161 577,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 051 577,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 000,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
2 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
11 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 053 927,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 063 227,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1948

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom, stue.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 6 kvm. veranda

1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. kjeller/ 2 boder
Total BRA: 20 kvm.

Ikke målbare arealer:
Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).

GUA: 12 kvm / Bod

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2.etg og inneholder følgende:
Entré/gang, bad, toalettrom, 2 soverom, stue og kjøkken

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

- Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

- Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

- Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales
jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 2 settes på bakgrunn av noe manglende ventilering av rommet.

- Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Ingen synlige skader avdekket på pipemuren. Ildsted i form av lukket vedovn på stue. TG 2 settes på bakgrunn av alder på pipen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

- Toalettrom : Rommet har malt laminatgulv, malte slette vegger og malt slett himling. Det er installert gulvmonter toalett. Det er naturlig avtrekk på rommet. Det registreres noe skader på laminat på gulvet. TG 2 settes på bakgrunn av naturlig ventilering.

Parkering
Biloppstilling på felles parkering. Hver leilighet kan betale seg inn for å kunne

benytte lader (11500 kroner) Denne leiligheten har betalt for å få tilgang til lader. (ny eier kan kjøpe av selger hvis ønskelig). Koblet til strømnettet med måler/betales via felleskostnader/tilknyttet ladeabonnement. Per i dag er laderen knyttet opp mot fellesarealer, men planen er at det skal bli ladeabonnement tilknyttet den enkelte.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Gammel varmtvannsbereder på bad og benkbereder under kjøkkenvasken er fjernet, og ny varmtvannsbereder er satt inn i høyskap på kjøkken med tilføring av varmtvann til bad og kjøkken. Arbeidet er utført av K. Lund AS Desember 2020. Det elektriske utført av Vintervoll AS. Detter er opplysninger fra tidligere eiers egenerklæringsskjema. K.Lund AS kom tilbake August 2024 og skiftet plassering av rør fra kjøkken-bad fordi det var fryse fare på tidligere plassering. Nå er det lagt rør i rør med isolering på ny plass.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
- Skifte av takrenne og nedløp i 2009. Arbeid utført av Gunnar Nilsen AS. Dette er opplysninger fra tidligere eier sitt egenerklæring skjema

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
- Ifbm ny varmtvannsbereder ble det satt opp ny kurs. Arbeid utført av Vintervoll AS.
Desember 2020. Det er satt opp fremlegg til stikkontakt i kjellerbod april 2020. Arbeid utført av Vintervoll AS. Dette er opplysninger fra tidligere eier sitt egenerklæring skjema.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flow Elektro, de satte opp ladestolpe med 2 ladeuttak. Dette ble utført i oktober 2024. Vi i sameiet gravde grøft til kabel og ladestolpe.
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
- Tidligere tilstandsrapport avdekket noen sprekker i flis og svertesopp men ikke noe som ble bemerket av nåværende tilstandsrapport.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
- Alle pipene ble renovert for å holde dagens standard i 2024 som nevnt tidligere.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer).
Ja
- Tidligere eiere opplyste om noe fukt i fellesarealer i kjeller som ble løst ved å luftavfukter stående der ved dags dato.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025 av takstmann.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport av takstmann Mai 2025.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
6-mannsbolig oppført i 1948 på 2 etasjer over kjeller + loftsetasje.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller er
oppført av tre. Utvendige fasader består av stående trekledning. Taket er et valmtak og tekket med profilerte metallplater.
Takrenner og nedløp av metall. Vinduer av 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Det er ingen integrerte hvitevarer i leiligheten.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

- Taklampe på stue og kjøkken medfølger ikke i handelen.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 230,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter utgjør kr. 1050,- Avdrag utgjør kr 420,- drift kr 2.760,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 816 950,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 267 801,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd
Telenor i dag. Borettslaget skal fra 1. juli bytte leverandør til Altiboks/NTE, med TV og internett. Det blir mulig å velge bort TV for raskere internett. Denne endringen gjøres på bakgrunn av at dette er et rimeligere tilbud, som samtidig gir raskere internett.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 14 andeler.

Forretningsfører
Trio Eiendomsservice AS

Forkjøpsrett
Borettslaget har forkjøpsrett. Disse har en frist på til å gjøre forkjøpsrett gjeldende til 22.06.25. Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 22.06.2025

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 161 577,-pr. 31.12.2024

Lån i DNB - rente 6% flytende - Siste avdrag i 2040.

Renter utgjør kr. 1050,- Avdrag utgjør kr 420,- drift kr 2.760,-

Er ikke medlem av sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat for 2024: -88 628,-.
Disponible midler 31.12.2024: 99 561,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets forsikring
Fremting Forsikring
Polisenr. 19410355

Tomt

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Munkvoll er et ettertraktet boligområde som passer for folk i alle aldre. Omgivelsene er rolige og trygge, samtidig som nærheten til Bymarka gir gode muligheter for en aktiv livsstil. Leiligheten har en flott plassering med kort gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Her finner du dagligvarebutikker, kollektivtransport og et rikt turterreng rett i nærheten.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 Hallset, som ligger kun ti minutters gange unna. I tillegg er både Byåsen butikksenter og Sverresborg senter lett tilgjengelige. Disse sentrene har et bredt utvalg av butikker og tjenester, inkludert Rema 1000, Meny, Narvesen, Rosenborg bakeri, bokhandel, Nille, vinmonopol og legesenter.

Bymarka byr på fantastiske turmuligheter året rundt, med et omfattende nettverk av stier og løyper. Vinterstid finnes flere preparerte skiløyper, både med og uten belysning, som passer for alt fra rolige skiturer til mer krevende treningsøkter. Sommerstid er det flere badevann i nærheten for dem som ønsker en avkjølende dukkert. For innendørs trening er både 3T Byåsen og EasyFit Byåsen i Ilsvika innen kort kjøreavstand.

Bebyggelse
Nærområdet består i hovedsak av blokkbebyggelse og frittliggende eneboliger.

Offentlig kommunikasjon
Boligen ligger godt til i forbindelse med kollektiv transport. Bussholdeplassen Munkvoll 100 meter unna og togstasjonen Munkvoll 300 meter unna. Buss og tog går med hyppige avganger i begge retninger og tar deg inn til sentrum på drøye 20 min.

Skoler og barnehager
- Skjermvegen barnehage (1-5 år) 0,3 km.
- Munkvoll barnehage (1-5 år) 0,6 km.
- Solvangen barnehage (0-5 år) 0,8 km.

- Byåsen skole (1-7 kl.) 0,2 km.
- Hallset skole (1-7 kl.) 0,9 km.
- Dalgård skole (1-10 kl.) 1,5 km.

- Selsbakk skole (8-10 kl.) 0,8 km.
- Ugla skole (8- 10 kl.) 1,6 km.
- Sverresborg skole (8-10 kl.) 2,8 km.

- Byåsen videregående skole, 0,4 km.
- Barneskolekrets: Byåsen.
- Ungdomskolerets: Selsbakk.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Megler kommentar til avvik mellom dagens planløsning og byggegodkjente tegninger datert 02.07.1947:
- Det største soverommet er oppdelt i to soverom. Endringen er ikke byggesøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 23.11.1949.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til Kommuneplanens arealdel 2022-2034 sentrumsformål, regulert 27.03.2025.
Gjeldende regulering for eiendommen "Reguleringsplan for Halset Nordre" med planid : 5001 r0134 R. Regulert 04.09.1954.

Gjeldene regulering:
5001 r0064e Skjermvegen, Nordre Halset veg og Allette Beyers veg. endring av garasjeplan for Skjermvegen fra nr.51 til nr.85 (5.9.1960)
5001 r0134 Reguleringsplan for Halset Nordre (4.9.1954) Bevaring av landskap og vegetasjon

Relaterte planer:
r0040aa Skjermvegen43, gnr. 97 bnr. 154 (26.9.2007)
r0064as Skjermvegen 45, 97/685 (17.12.2009)
r0134a Halset Nordre, 4-mannsboliger istedet for 3-etasjes blokker (17.1.1955)
r0134ac Skjermvegen 54, gnr 97 bnr 162, med turveg (23.5.2007)
r0134b Skjermvegen 58 og 60 omgjøres fra to til fire tomter (7.8.1961)
r0134e Nordre Hallset veg fra 9 til 45 (1.11.1966)
r0134f Skjermvegen, Nordre Hallset veg (14.3.1967)
r0134g Nordre Hallset veg mellom Østunvegen og stikkveg til Nordre Hallset veg 19 - 27 (6.6.1967)
r0134h Selsbakkvegen og Alette Beyers veg (25.8.1967)
r0134m Nordre Halset veg 91 og 93 (8.2.1977)
r0134o Nordre Hallset veg 55 og 55 B (3.4.1984)
r0134p Rådmannsvegen 7 (11.3.1986)
r0134q Hallset, gnr. 100/67 Omregulering fra friområde til boligformål (28.3.1989)
r0134r Skjermvegen 46, gnr.97/206 (11.10.1994)
r0134t Skjermvegen 48, gnr. 97/207 Reguleringsendring og deling. (1.10.1997)
r0134u Skjermvegen 42, gnr. 97/219 Deling. (5.10.1998)
r0134v Engstua, Munkvold (Nordre Halsetveg 93 - 103) (16.1.1968)
r0134x Adolf Andreassens veg. Stenging. (11.4.2000)
r0134y Skjermvegen 64, 97/227.
r0134z Skjermvegen 64, 97/227. (11.5.2005)
r0134aa Østtunvegen 15, 87/208. (11.10.2005)
r0651b Nordre Hallset veg 78, 100/116, atkomst, samt området mellom Nordre Hallset veg og Alette Beyers veg. (14.12.2004)

r20150004 Nordre Hallsetveg 99, 103 og 105 (14.3.2017)
r20200026 Alette Beyers veg, fortau (27.10.2021)

Reguleringer under arbeid:
5001 r20240026 Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen

For mer informasjon konf megler.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Dagens fellesutgifter på kr 4.230 vil øke med 10% til kr 4.653 fra 01.07.25.

-Det er gitt informasjon innad i borettslaget i forbindelse av taksjekk i løpet av den kommende tiden. Utbedring av tak må påregnes etterhvert.

Info fra selger:
- Taklampe på kjøkken og stue medfølger ikke i handelen.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum – estimert til kr. 35 625,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 034,-

Samlet skal selger betale kr. 103 859,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. juni 2025

Ansvarlig megler

Petter Westermann, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 96513690

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Vedlegg

Selsbakkvegen 2

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Selsbakkvegen 2

7023 TRONDHEIM

5001/102/16/0/5/0

Rapportdato

15.05.2025

TG 0	1
TG 1	3
TG 2	5
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 07.05.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Selsbakkvegen 2 , 7023, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/102/16/0/5/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1948

Tomt: 1 791.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Tuva Wessel Tvervåg, Rune Andrè Løvseth Skarvøy

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: 6-mannsbolig oppført i 1948 på 2 etasjer over kjeller + loftsetasje. Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller er oppført av tre. Utvendige fasader består av stående trekledning. Taket er et valmtak og tekket med profilerte metallplater. Takrenner og nedløp av metall. Vinduer av 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Bad pusset opp av en tidligere eier i 2008. - Vinduer og verandadør skiftet ut i 2015.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

2.etasje			
Primærrom 55 m²	**Sekundærrom** 0 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 55 m²	**BTA** 60 m²
Beskrivelse primærrom Entré, kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom, stue.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 55 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 6 m²
Beskrivelse av BRA-i Entré, kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom, stue.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Loft			
BRA-i 0 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Kjeller			
BRA-i 0 m²	**BRA-e** 20 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 55 m²	**BRA-e** 20 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 6 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 75 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

Loft	
BRA 0 m²	**ALH** 12 m²
GUA 12	**Beskrivelse av ALH** Bod.

SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

5 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 2 settes på bakgrunn av noe manglende ventilering av rommet.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Ingen synlige skader avdekket på pipemuren. Ildsted i form av lukket vedovn på stue. TG 2 settes på bakgrunn av alder på pipen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Toalettrom : Rommet har malt laminatgulv, malte slette vegger og malt slett himling. Det er installert gulvmonter toalett. Det er naturlig avtrekk på rommet. Det registreres noe skader på laminat på gulvet. TG 2 settes på bakgrunn av naturlig ventilering.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
09.05.2025

SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det ene soverommet er delt opp til 2 soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 22.10.1949.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innerdører er malte trefyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny vinduer og verandadør i 2015.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

4 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt plater i himling

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det opplyses fra forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2008.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Noe sprekker i sementfuge på utkasset rørkasse bak dusjkabinett.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 15 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk under dusjkabinett. Det er ikke synlig klemring eller mansjett. Det registreres bruk av smøremembran.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Rommet er naturlig ventilert med ventil på vegg.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 2 settes på bakgrunn av noe manglende ventilering av rommet.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det dusjes i lukket kabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

5 Piper / ildsteder TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Ingen synlige skader avdekket på pipemuren. Ildsted i form av lukket vedovn på stue. TG 2 settes på bakgrunn av alder på pipen.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

- Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

6 Toalettrom — TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har malt laminatgulv, malte slette vegger og malt slett himling. Det er installert gulvmonter toalett. Det er naturlig avtrekk på rommet. Det registreres noe skader på laminat på gulvet. TG 2 settes på bakgrunn av naturlig ventilering.

7 Kjøkken — TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, folierte fronter og foliert benkeplate. Innredningen antas å være fra 90-tallet Det er lagt kontaktplast på benkeplate og fronter er oppmalt i nyere tid.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

8 VVS — TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Noe lokale endringer ifm oppussing av bad i 2008.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 121 liter, produsert i 2020 er installert i høyskap på kjøkken.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny innmat i sikringsskapet. Ukjent når dette ble utført.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde



SELSBAKKVEGEN 2 - 5001/102/16/0/5/0

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skarvøy, Rune Andre Løseth	9578-5997-4-3489060	2025-05-09 18:20:47
Tvervåg, Tuva Wessel	9578-5995-4-4403968	2025-05-09 18:19:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. mai 2025

Oppdragsnummer
42-0067/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Selsbakkvegen 2, 7023 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Skarvøy Rune Andre Løseth, Tvervåg Tuva Wessel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 19410428/31
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gammel varmtvannsbereder på bad og benkbereder under kjøkkenvasken er fjernet, og ny varmtvannsbereder er satt inn i høyskap på kjøkken med tilføring av varmtvann til bad og kjøkken. Arbeidet er utført av K. Lund AS Desember 2020. Det elektriske utført av Vintervoll AS. Detter er opplysninger fra tidligere eiers egenerklæringsskjema. K.Lund AS kom tilbake August 2024 og skiftet plassering av rør fra kjøkken-bad fordi det var fryse fare på tidligere plassering. Nå er det lagt rør i rør med isolering på ny plass.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av takrenne og nedløp i 2009. Arbeid utført av Gunnar Nilsen AS. Dette er opplysninger fra tidligere eier sitt egenerklæring skjema.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifbm ny varmtvannsbereder ble det satt opp ny kurs. Arbeid utført av Vintervoll AS. Desember 2020. Det er satt opp fremlegg til stikkontakt i kjellerbod april 2020. Arbeid utført av Vintervoll AS. Dette er opplysninger fra tidligere eier sitt egenerklæring skjema.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flow Elektro, de satte opp ladestolpe med 2 ladeuttak. Dette ble utført i oktober 2024. Vi i sameiet gravde grøft til kabel og ladestolpe.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Tidligere tilstandsrapport avdekket noen sprekker i flis og svertesopp men ikke noe som ble bemerket av nåværende tilstandsrapport.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Alle pipene ble renovert for å holde dagens standard i 2024 som nevnt tidligere.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Tidligere eiere opplyste om noe fukt i fellesarealer i kjeller som ble løst ved å luftavfukter stående der ved dags dato.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025 av takstmann.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport av takstmann Mai 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: 10% økning av felles utgifter 2025.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0067/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tvervåg, Tuva Wessel	**2025-05-09**	**Skarvøy, Rune Andre Løseth**	**2025-05-09**

Identifikasjon

bankID Tvervåg, Tuva Wessel

Identifikasjon

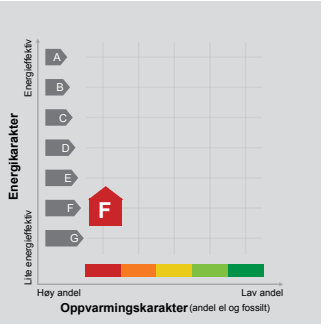
bankID Skarvøy, Rune Andre Løseth

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Selsbakkvegen 2
Postnummer	7023
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182366978
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-133850
Dato	11.06.2025



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
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen

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	1948
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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.

Plikten 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Selsbakkvegen 2

Nabolaget Rognheim/Lundli - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Byåsen skole (1-7 kl.) 615 elever, 33 klasser	**3 min** 0.2 km
Hallset skole (1-7 kl.) 441 elever, 30 klasser	**14 min** 1.1 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 583 elever, 35 klasser	**20 min** 1.5 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 340 elever, 21 klasser	**8 min** 0.7 km
Ugla skole (8-10 kl.) 492 elever, 33 klasser	**21 min** 1.5 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	**4 min** 0.3 km
Skansen Videregående Steinersk...	**8 min**

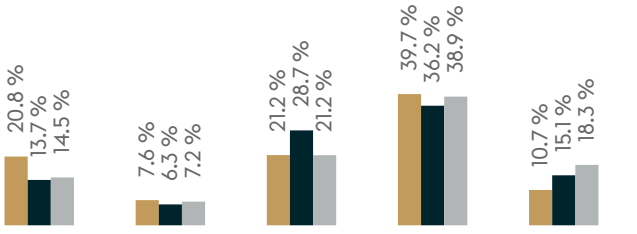
Offentlig transport

Munkvoll Linje 9	**1 min** 0.1 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	**23 min** 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**10 min** 6.6 km
Munkvoll Linje 42, 52, 105	**0 km**
Trondheim Værnes	**33 min**

Barnehager

Skjermvegen barnehage (1-5 år) 64 barn	**5 min** 0.4 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	**7 min** 0.5 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 å... 60 barn	**11 min** 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rognheim/Lundli	680	287
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Sykkel

Sport

Byåsen skole	3 min
Vognhallvegen balløkke	6 min
3T-Byåsen	4 min
EasyFit Byåsen	12 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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 2024

Vedtekter for Graakalbanens Funksjonærers Borettslag

Vedtatt på årsmøte 31.03. 2025

§ 1. Navn, forretningskontor, foretaksform og formål

Graakalbanens funksjonærers borettslag, med forretningskontor i Trondheim kommune, er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som har sammenheng med dette formålet.

Laget har dessuten som formål å skaffe eller bygge andre bygg enn bolig (medregnet garasjer) når de skal benyttes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokale i slike bygg skal gjøres i forbindelse med virksomheten ellers i laget.

§ 2. Andeler — ansvar

Borettslaget består av 14 andeler, hver på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen kan eie mer enn én andel.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo overtatt en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overføre andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Alle andelseiere skal få utlevert et eksemplar av vedtektene.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overføre en andel etter reglene i Lov om burettslag, §§ 4-4 og 4-5. En andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overføre andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Styret kan nekte godkjenning dersom overtakelsen er i strid med § 3 i disse vedtektene, jf. §§ 4-1, 4-2 og 4-3 i Lov om burettslag. Styret kan ikke nekte godkjenning dersom andelen er overtatt av ektefelle eller andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, av søsken eller av adoptivbarn eller andre som faktisk tilsvarer adoptivbarn.

Dersom styret nekter å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi erververen og overdrageren skriftlig melding om det innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det opplyses om grunnen til avslaget og om at avslaget er endelig dersom søksmål ikke blir opprettet innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Dersom styret ikke har gitt skriftlig melding innen fristen med de opplysningene som er nevnt i § 5 tredje ledd, skal erververen i alle tilfeller regnes som godkjent.

Når en andel bytter eier, skal den nye eieren melde fra om det til laget selv om det ikke trengs godkjenning fra styret.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel skal overføres, har andelseierne i laget forkjøpsrett. Styret i laget skal sørge for at andelseierne kan få anledning til å bruke forkjøpsretten. Forkjøpsrett gjelder ikke ved slik overføring som er nevnt i § 5, andre ledd.

Dersom flere andelseiere krever å bruke forkjøpsretten, avgjør styret etter prinsipp fastsatt av årsmøtet hvem som skal få forrang. Fristen for å bruke forkjøpsretten er 20 dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har byttet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

§ 7. Lagets ansvar for vedlikehold

Hvert av de tre husene i laget, Sandborgs veg 3 A, Sandborgs veg 3 B og Selsbakkvegen 2, har separat økonomi. Forslag om vedlikeholdstiltak kan komme fra et husmøte eller fra styret. Utgifter som det ikke finnes midler for på relevant budsjettpost, skal godkjennes av styret. Lån kan bare tas opp etter vedtak på årsmøte.

Felles areal medregnet ytterdører, verandaer, verandadører og vinduer er lagets ansvar. Utforming, fargevalg o.l. skal godkjennes av styret. Teknisk utstyr m.m. kan ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Trær kan bare felles etter befaring av andelseierne på eiendommen og styrevedtak.

Styret kan utarbeide ordensregler som innebærer at andelseierne blir pålagt diverse plikter, f.eks. snømåking og trappevask.

§ 8. Andelseiers ansvar for vedlikehold

Andelseier plikter å vedlikeholde egen leilighet. Vedlikehold av leiligheten er på andelseiers bekostning og på eget ansvar. Vedlikeholdet inkluderer også nødvendig reparasjon eller utskifting som beskrevet i Lov om burettslag, §§ 5-12.

Fastmontert teknisk utstyr (VVS, elektrisk m.m.) inne i leilighetene er hver enkelt andelseiers individuelle ansvar.

Garasjer: Eksisterende garasjer er hver andelseiers eiendom. Vedlikeholdsarbeid skal gjøres eller bekostes av andelseieren. Malingsfarger e.l. skal vedtas av styret.

§ 9. Ansvar for ro og orden. Regler for støyende aktiviteter

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Støyende arbeid som banking og boring er kun tillat dagtid mandag-lørdag, og dersom det går over flere dager skal naboer varsles i forkant. Støyende arbeid er *ikke* tillat

- på søndager og helligdager
- før kl. 08:00 og etter kl. 20:00 på hverdager og lørdager

Vær oppmerksom på at lyd bærer mellom leilighetene. Skru ned volumet hvis du spiller høy musikk eller har basslyd som kan plage naboene. Bruk sunn fornuft!

§ 10. Søknadsplikt og ansvar ved ombygging

Større endringer, eller endringer som påvirker bærende strukturer, rørsystem eller andre strukturelle element, kan kun gjøres etter godkjenning fra styret, og skal utføres av sertifisert håndverker.

§ 11. Ansvar ved skade

Andelseier er ansvarlig for skader som oppstår i egen leilighet. Dersom flere leiligheter er rammet av skaden, er andelseier for leiligheten der skaden oppstod ansvarlig. Styret skal informeres dersom skaden er stor eller rammer flere leiligheter.

§ 12. Styre

Laget skal ha et styre med tre medlemmer, et fra hvert hus, og tre varamedlemmer, et fra hvert hus. Årsmøtet velger styre for ett år. Årsmøtet velger særskilt et av de tre styremedlemmene som styreleder. Det er mulighet for gjenvalg.

Årsmøtet kan gjøre vedtak om godtgjørelse for styremedlemmer.

§ 13. Styrevedtak

Styret kan gjøre vedtak når tre styre- eller varamedlemmer er til stede.

Styret kan ikke uten fullmakt fra årsmøtet gjøre vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygningene laget eier.

§ 14. Attestering

Separat for hvert hus kan styret gi to personer i styret (to styremedlemmer eller et styremedlem og et varamedlem) attesteringsfullmakt. Styret kan gi enefullmakt (prokura) til regnskapsføreren for visse faste utgifter.

§ 15. Årsmøte

Årsmøtet har øverste myndighet i laget.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen 6 måneder etter at regnskapsåret er omme. Ekstraordinært årsmøte kan holdes etter vedtak i styret eller når minst tre av andelseierne krever det skriftlig og samtidig gjør rede for hvilke saker de vil ta opp på det ekstraordinære årsmøtet.

Innkalling til årsmøte skal gjøres skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Til ekstraordinært årsmøte kan det likevel, om det er nødvendig, kalles inn med kortere frist, som likevel skal være på minst tre dager.

Saker som en andelseier vil ta opp på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen dersom det blir satt fram krav om det senest 6 uker før årsmøte.

§ 16. Saker som skal tas opp på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene stå på sakslisten:

1. Godkjenning av innkalling og saksliste.
2. Årsmelding fra styret.
3. Regnskap for sist regnskapsår.
4. Budsjett for det inneværende året.
5. Saker som er nevnt i innkallingen.
6. Valg av styre, jf. §12.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 17. Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styreleder. Med de unntak som følger av loven eller av disse vedtektene, jf. § 19, skal alle saker avgjøres med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen saken. Dersom møtelederen ikke stemmer, eller det gjelder valg, skal saken avgjøres ved trekning.

§ 18. Revisor

Revisor skal velges av årsmøtet og gjør tjeneste fram til en annen revisor velges.

§ 19. Endringer i vedtektene

Vedtektene for laget kan kun endres på ordinært årsmøte med to tredels flertall av de avgitte stemmene.

§ 20. Forholdet til borettslovene

Der annet ikke følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Referat årsmøte i Gråkallbanens Funksjonærers Borettslag

Referent: Herman Martens Meyer

9. april 2025

Møteinformasjon

- **Dato:** 31.03.2025
- **Tid:** 19:00
- **Sted:** Ninas leilighet (Sandborgs veg 3B)
- **Tilstede:** Nina, Rune, Tuva, Kaisa, Bodil, Herman, Godtfred, Bjørn, Marianne, Petter

Agenda

- **Sak 1:** Valg av ordstyrer og underskriver av møteprotokoll
- **Sak 2:** Godkjenning av innkalling og saksliste
- **Sak 3:** Styrets årsmelding for 2024
- **Sak 4:** Årsregnskap 2024
- **Sak 5:** Gjennomgang av vedlikeholdsbehov og utført eller planlagt arbeid i 2025
- **Sak 6:** HMS-arbeid i Borettslag/Bransikkerhet
- **Sak 7:** TV/internett i husene - evt. endring i kontrakt fra Telenor til Altibox/NTE
- **Sak 8:** Gjennomgang og justering av budsjett for 2025
- **Sak 9:** Endring av vedtekter
- **Sak 10:** Valg av nytt styre og vararepresentanter
- **Eventuelt**

Referat

Sak 1: Valg av ordstyrer og underskriver av møteprotokoll

- Ordstyrer: Nina
- Referent: Herman
- Underskriver: Godtfred

Sak 2: Godkjenning av innkalling og saksliste

Alt ser fint ut. Noteres at saker som ikke er meldt på forhånd kan tas opp, men ikke vedtas.

Sak 3: Styrets årsmelding for 2024

Felleavgifter ble økt med 10% for alle hus i 2024. Ekstra innbetaling i juli for både Sandborgs veg 3A og Selsbakkvegen 2. En endring av eierskap der Vilde har flyttet og Karoline har kommet inn. Selsbakkvegen 2 fornyet pipe i starten av 2024. Ny avfukter på plass i Sandborgs veg 3A.

Sak 4: Årsregnskap 2024

Selsbakkvegen 2: Skylder 10000 til Sandborgs veg 3B. Petter bemerker at det foregår noe lån mellom husene fra Trio sin side, men at det egentlig skal balanseres ut. To av innbetalingene som skulle vært til elbillader er lagt inn under felleskostander. Ekstra innbetaling av felleskostnader i juli.
Sandborgs veg 3A: Litt til gode fra Sandborgs veg 3B. Ref forrige punkt. Generelt for alle husene, så står det for mye avsatt til styrehonorar. Det skal være 1000. Gebyret er spesielt høyt og det skal sjekkes ut.
Sandborgs veg 3B: En del forskuddsbetaling av felleskostnader. Betydelig lavere strømforbruk, ingen kan forklare hvorfor.

- Det forspørres et mer detaljert regnskap til neste år.
- Kontigenten er delt mellom husene. Ble enige om å dele denne på andelene fra neste år.

Sak 5: Gjennomgang av vedlikeholdsbehov og utført eller planlagt arbeids i 2025

- Veidugnad i Sandborgs veg 3/3B
- Male gjerdet og paviljong Sandborgs veg 3A/3B.
- Bytting av lås på ytterdør Selsbakkvegen 2 (rundt 7000 kroner).
- Flaggstang må fikses i Selsbakkvegen 2.

Sak 6: HMS-arbeid i Borettslag/Bransikkerhet

Påminnelse om at alle må ha fungerende røykvarsler og brannslukkingsapparat. Nina kommer med forslag om å gjennomføre elsjekk av alle leiligheter.

Sak 7: TV/internett i husene - evt. endring i kontrakt fra Telenor til Altibox/NTE

Rune og Nina har undersøkt mulighet til å endre TV- og internettleverandør. Tilbudet fra Altibox/NTE vil spare borettslaget mye. Rune ringer Altibox/NTE som sier at det vil bli klart til avtalen med Telenor utløper.
Vedtak: enstemmig vedtatt, med forbehold om at ny avtale er på plass når avtalen fra Telenor utløper. Nina prøver å si opp avtalen med Telenor innen 31.mars.

Sak 8: Gjennomgang og justering av budsjett for 2025

Legges til et tillegg på 3500 kr på hver leilighet for elsjekk. Alle hus får justert opp budsjett på renteutgifter til det samme som i 2024. Forslag om å øke felleskostnadene med 10% og en ekstra innbetaling i juli for alle hus.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak 9: Endring av vedtekter

Vedtak: Enstemmig vedtatt med forbehold om små endringer i ordlyden.

Sak 10: Valg av nytt styre og vararepresentanter

Nina forslås som styreleder et år til. Martine er vara fra Sandborgs veg 3B. Kaisa er representant for Selsbakkvegen 2, med Bodil som **aktiv** vara. Fra Sandborgs veg 3A er Bjørn styrerepresentant, med Godtfred som vara.
Vedtak: Enstemmig vedtatt styre bestående av

- Nina Dehnhard (styreleder, Sandborgs veg 3B)
- Martine Engebretsen (vara, Sandborgs veg 3B)
- Bjørn Aksel Kleveland (styremedlem, Sandborgs veg 3A)
- Godtfred Ragnar Bøkset (vara, Sandborgs veg 3A)
- Kaisa Årflot Aglen (styremedlem, Selsbakkvegen 2)
- Bodil Sørhøy (vara, Selsbakkvegen 2)

Eventuelt

Ingen andre temaer ble tatt opp.

Underskrift

Navn	Dato og underskrift
	9.04.24
	Godtfred Bøkset
	H. Kleveland

ÅRSREGNSKAP 2024
FOR

GRAAKALBANENS FUNKSJ. B/L

FORETAKSNR. 948 561 735

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

Trio Eiendomsservice AS
Vestre Rosten 78
7075 TILLER.
Tlf. 72 89 90 70
E-post: post@trioeiendomsservice.no

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

BALANSE

Graakalbanens Funksjonærers Borettslag

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM MED GRUNN		2 695 530	2 695 530
INVENTAR		11 276	
SUM ANLEGGSMIDLER	**2**	**2 706 806**	**2 695 530**
OMLØPSMIDLER			
KUNDEFORDRINGER		11 550	
FORSKUDDSBETALT BRØYTING			20 938
MELLOMREGNING TRIO		3 393	3 393
DRIFTSKONTO / KASSE	**1**	163 358	178 841
SUM OMLØPSMIDLER	**7**	**178 301**	**203 172**
SUM EIENDELER		**2 885 107**	**2 898 702**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
ANDELSKAPITAL (14 ANDELER A KR. 100,-)		-1 400	-1 400
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		**-1 400**	**-1 400**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		-587 824	-676 454
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**-587 824**	**-676 454**
SUM EGENKAPITAL	**3**	**-589 224**	**-677 854**
LANGSIKTIG GJELD			
BORETTSINNSKUDD		-143 000	-143 000
LÅN DNB	**4**	-2 074 141	-1 980 476
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-2 217 141**	**-2 123 476**
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-32 341	-57 918
PÅLØPT ARBEIDSGIVERAVGIFT		-1 551	-1 128
AVSETNING STYREHONORAR		-11 000	-8 000
FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER		-24 490	-20 977
PÅLØPT RENTE		-9 360	-9 349
SUM KORTSIKTIG GJELD	**7**	**-78 742**	**-97 372**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-2 885 107**	**-2 898 702**

RESULTAT

Graakalbanens Funksjonærers Borettslag

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024
INNTEKTER				
FELLESKOSTNADER		779 532	668 352	700 176
TILGANG TIL ELBIL LADER		11 500		
SUM INNTEKTER		**791 032**	**668 352**	**700 176**
UTGIFTER				
STYREHONORAR	**5**	-3 000	-3 000	-3 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-423	-705	
STRØM		-23 720	-24 029	-31 000
VEDLIKEHOLD	**6**	-185 770	-34 641	-32 000
VEDLIKEHOLD VEI- OG GRØNTANLEGG		-49 562	-28 500	-33 000
REVISJONSHONORAR	**5**	-13 250	-11 875	-13 000
REGNSKAPSHONORAR		-57 208	-55 828	-57 500
AVGIFT KABEL-TV		-122 198	-113 360	-123 000
MØTER OG TILSTELNINGER				-1 000
KONTINGENT		-2 130	-1 990	-1 000
FORSIKRING		-96 970	-87 361	-96 000
EIENDOMSAVGIFT		-163 559	-140 576	-153 000
DIVERSE GEBYR		-7 736	-7 264	-6 000
SUM UTGIFTER		**-725 526**	**-509 129**	**-549 500**
DRIFTSRESULTAT		**65 506**	**159 223**	**150 676**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER				
RENTEUTGIFTER		-154 134	-121 103	-145 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-154 134**	**-121 103**	**-145 000**
ÅRSRESULTAT		**-88 628**	**38 120**	**5 676**

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG NRS 8 - GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

NOTE 1 - BANKKONTI / KASSE

DRIFTSKONTO	163 358
SUM	**163 358**

NOTE 2 - ANLEGGSMIDLER

EIENDOM MED GRUNN	1 193 136
PÅKOSTNING 2007	765 125
SANERINGSARBEID 2011-2012	551 632
DRENERING 2012	185 638
TILGANG ELBIL Lader	11 276
SUM	**2 706 806**

ANLEGGSMIDLENE ER VURDERT TIL KOSTPRIS.
DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2024.
DET ER HELLER IKKE AVSATT TIL VEDLIKEHOLD DA GJENNOMFØRT VEDLIKEHOLD I 2024 ER VURDERT TIL Å OPPVEIE EVT. VERDIFORRINGELSE AV BYGNINGSMASSEN.

NOTE 3 - EGENKAPITAL

EGENKAPITAL 01.01.2024	676 454
UNDERSKUDD	-88 628
ANDELSKAPITAL	1 400
EGENKAPITAL PR. 31.12.2024	**589 226**

NOTE 4 - LÅN

RENTESATS LÅN I DNB : 6,0 %	
SALDO 01.01.2024	1 980 476
AVDRAG BETALT I 2024 (inkl. innfridd gml. lån)	-996 407
NYTT LÅN 2024	1 090 072
SALDO 31.12.2024	**2 074 141**

LÅNET ER SIKRET MED PANT I BOLIGMASSEN.

NOTE 5 - LØNN OG HONORARER

DET ER INGEN ANSATTE I SELSKAPET, OG BORETTSLAGET ER DERMED IKKE PLIKTIG TIL Å OPPRETTE EN OTP-AVTALE.
STYREHONORAR FOR 2024 ER AVSATT MED KR. 3 000,- IHT. BUDSJETT FOR 2024.

REVISJONSHONORAR ER BETALT MED KR. 13 250,-.

Graakalbanens Funksjonærers Borettslag

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

REKVISITA	-972
MALING	-1 544
BENSIN TIL SNØFRESER	-592
REHABILITERING PIPE	-166 560
GEBYR REHABILITERING SKORSTEIN	-8 050
TØMMING AV CONTAINER	-4 085
LED	-537
TOPPSVING VINDU	-1 836
SKIFTING VINDU	-1 594
SUM	**-185 770**

NOTE 7 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		**105 800**
ÅRETS RESULTAT	-88 628	
AVDRAG LÅN	-996 407	
NYTT LÅN	1 090 072	
TILGANG EL BIL LADER	-11 276	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		-6 239
DISPONIBLE MIDLER 31.12.2024		**99 561**

J.-nr. 1045
1947

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovenes § 131.

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4.30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovenes § 131 anmeldes herved at der på g.nr. , b.nr.

A/S Gråkallbanens eiendom vei/gate Munkvoll agtes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

6-mannsbolig i tre på gammel grunnmur

Strinda, den 2-august 1947

Byggherre: På vegne av byggelag av Gråkallbanen ved Bygningssjef Bråkenson. Anmelder: ARKITEKT INGVAR TAGSETH

Adresse: Adresse: Dr. Sands vei 7

Ansvarshavende: anmeldes senere når arbeidet er satt bort

Adresse:

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	m.²	eiendommens støre lse fremgår av situasjonsplanen. Eventuell utparsellering vil bli anmeldt senere.
Eldre bebyggelses areal	m.²	
Nye bygningers areal 217	m.²	

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

tegninger 1-5 med planer, snitt og fasader i mål 1:100
situasjonsplan i mål 1:1000

Str. Byg. Jnr. 1045/47:

Sendes Strinda helseråd, idet meddeles at saken ble behandlet i Strinda bygningsråds møte den 19. august 1947, hvor nådant vedtak ble gjort:

"Angående avkjørsel fra offentlig veg må det på forhånd konferes med fylkesvegvesenet.
"Byggetillatelse kan ikke gis før søkerne legger frem erklæring fra:
"1. Fylkesforoyningsnemnda om at søkerne er innvilget, alle de nødvendige, rasjonerte byggematerialer.
"2. Helserådet om at kloakkanløpet er anlagt og godkjent og at vannklosettene tillates innredet.
"Planene godkjennes på følgende vilkår:
"1. Bygget må ventileres på godkjent måte.
"2. Pipene må ikke trekkes.
"3. Innvendig må brukes porøse bygningsplater hvis en vil undgå å legge ytterligere 1 lag papp og 1 lag panel."

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR, den 3 september 1947.

Rolf G. Braun.

H. Schrøder.

Gjenpart av formanstående sendt Byggelag Gråkallbanen v/herr N. Bjerkman,

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR den 7/9 1947.

STRINDA HELSERÅD
Jnr. 145/47

Helserådet godkjenner kloakkanlegget med innredning av WC til kommunens kloakk.

Strinda helseråd den 23/10-1947

T. Mes

Str. byg. jnr. 1045/47:

Korrigerte tegninger, påstemplet 10. juli 1948, godkjennes under henvisning til bygningsrådets vedtak for saken av 19/8-47.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR, den 7. august 1948.
for bygningssjefen
H. Schrøder.

Bygget må på sin allerede til regulert gate som opparbeides av kommunen. Gråkallbanen i fellesskap og byggherren bekiver derfor alle tilbakelse for fylkesvegvesenet 23/10-49.

S/O.

Str.byg.jnr. 1045/47:

Ajourførte tegninger påstemplet mottatt 1/11-49, godkjennes - under henvisning til bygningsrådets vedtak av 19/8-47 for saken.

~~Erklæring om at kloakkanlegget [illegible] er anlagt og godkjent og at vannklosettene tillates innredet.~~

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR, den 2. november 1949.

Rolf G. Braun.

H. Schrøder.

Det er strafbart å ta brukt uten for bruksattest er utstedt

Kull- eller tre[illegible] anvendes som fyll på stubbeloft

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus. – Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II–X).

A.) Grunnmur: (Angi blanningsforhold):

40 cm solid grunnmur står fra før

B.) Etasjene:

yttervegger og bærende vegger av 4"x4" bindingsverk utfyldt med lemmer som består av 3 lag papp og panel. utvendig kles med 1 lag forhudningspapp og 1" uhøvlet tømmermannspanel. innvendig kles med halvhårde plater. lettvegger av ovenfor nevnte lemmer.

§ 81. Isolasjon:

topp av mur issoleres med asfaltpapp betongdekke over kjeller pålegges glassvattmatter under tregolv. stubbeloftsleire i 2. etasje og loftsgolv.

§ 87. Taktekking:
Se dept. forskrifter kapt. XI).

asfaltpapp og krumsten (alt. skifer)

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

bredde 1,05 m. optrinn 18,5 inntrinn 25 cm.

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

3 stk piper, ovnsopvarming, w.c.-er ventileres særskilt over tak. vaskerom, kjökkener,dusjer og bad ventileres gjennom lyrer som sammen med pipene føres op over tak.

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

höyde i kjeller 2,10, i vaskerom 2,20m.
lysareal overalt mere enn 1/10 av golvflaten.

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

vaskerom i kjeller, törkerom på loft
klerom på loft, mat- og brennselrom i kjeller

§ 109. Klosetter:

et i hver leilighet

§ 148. Innhegning:

flettverksgjerde mot vei

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

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

fast grus og leire

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

kjelleren er laget för og er törr og fin kloak lagt fra för med septiktank til gammel ledning. Vann innlagt fra för.

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

nærmeste nabo kommunens provisoriske boliger og frk. Iversens bolig.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

i det er betongdekke over kjeller fra för.

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

———

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

———

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

se situasjonsplanen

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

———

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

———

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring.

———

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

4 balkonger mot vest

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

ingen

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

ingen

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

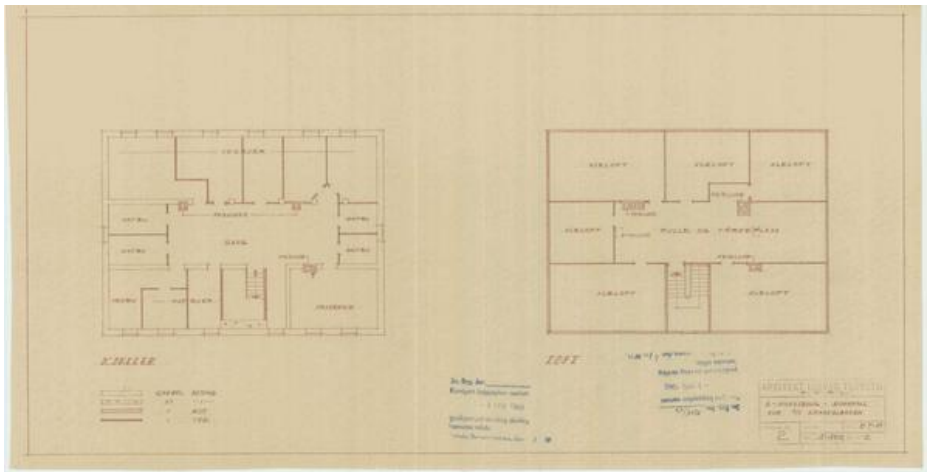
se situasjonsplanen

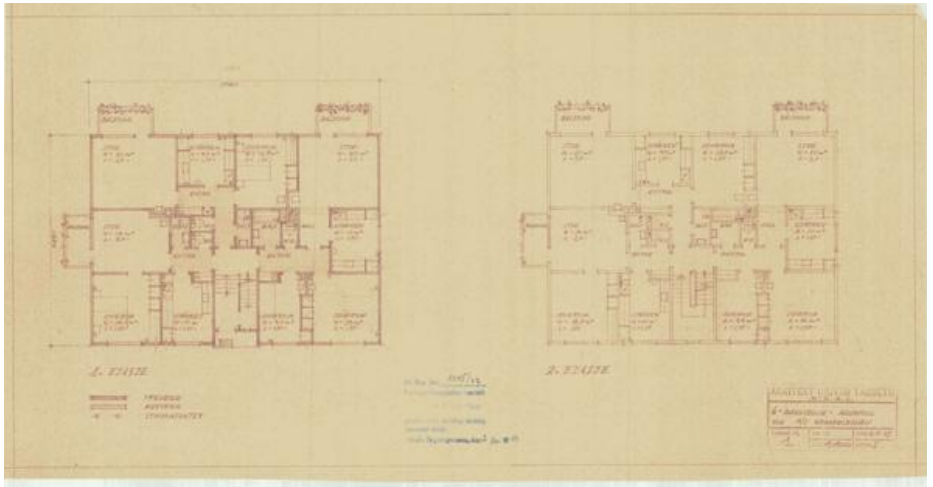
Str. byg. jnr. 1046/47:

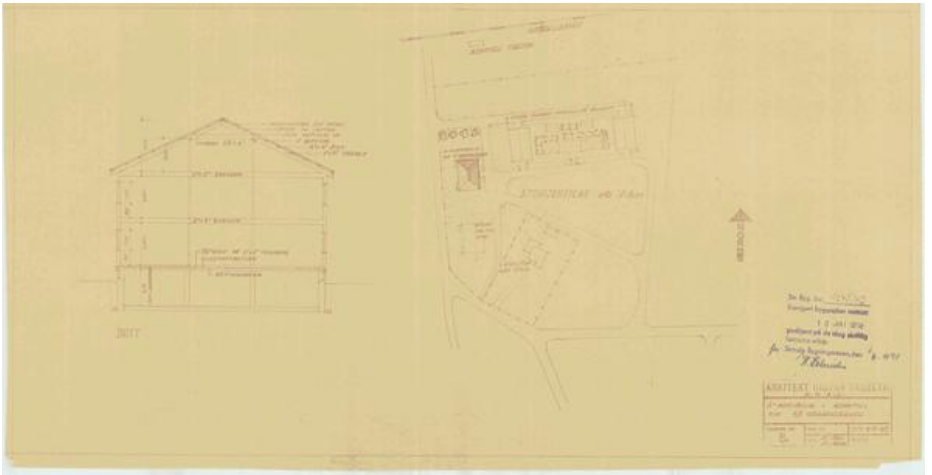
Korrigerte tegninger, påstemplet 10. juli 1948, godkjennes under henvisning til bygningsrådets vedtak for saken av 19/8-47.

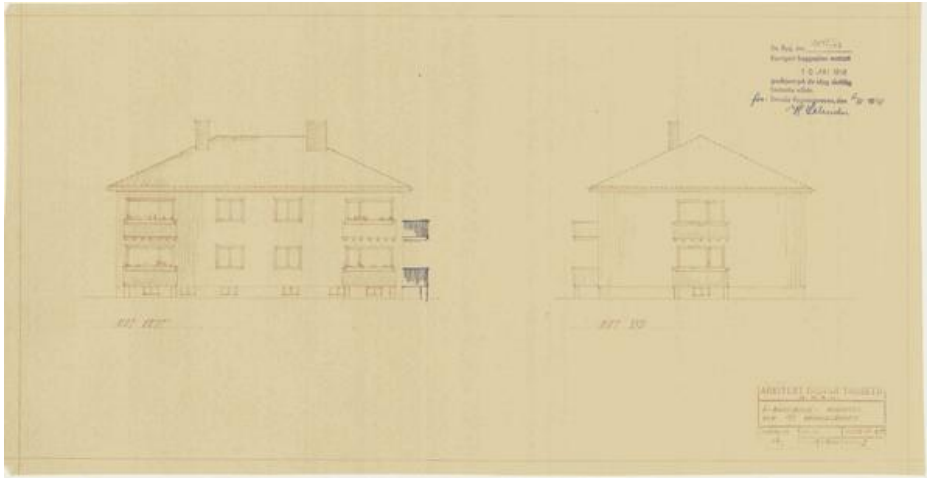
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR, den 7. august 1948.

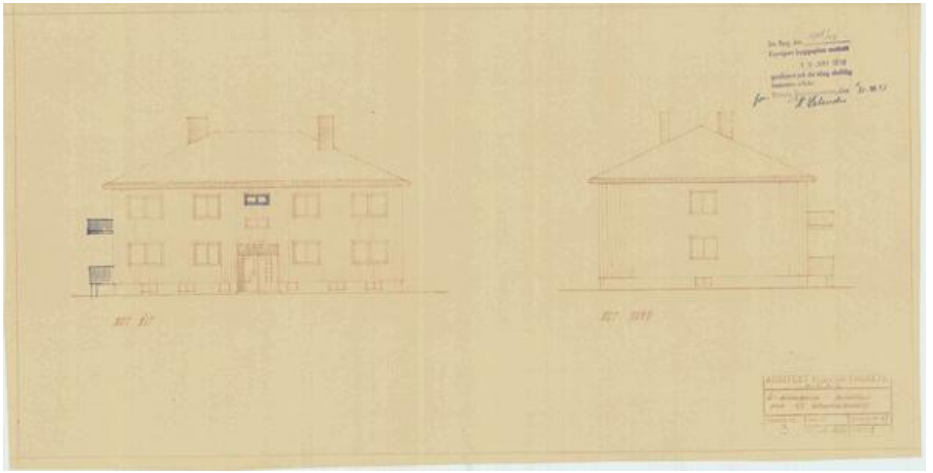
for bygningssjefen
H. Schrøder.




1. ETASJE
2. ETASJE







S/O.

22. oktober 49.

1045/47:

A/S Graakalbanens byggelag,
v/herr direktør N. Bøckman,
St. Olavsgt. 2.

H e r .

Vedr.: 6-mannsboligen på Munkvoll.

I samsvar med § 142, pkt. 3 i bygningsloven gis med dette midlertidig innflytningstillatelse for alle de 6 leiligheter i bygget, på betingelse av at byggesaken er fremmet slik at bruksattest kan gis innen 1/12-49.

Rolf G. Braun.

H. Schrøder.

STRINDA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Trondheim den 19
Kjøpmannsgt. 24
Tlf. Sentral: Strinda Kommune

Attestnr. 2703.

J.nr. 1045/47:
bes oppgitt ved svar.

TIL HELSERÅDETS FORMANN

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

Munkvoll, nemlig 2 etsj. 6-mannsbolig, hvilket eieren Graakalbanens byggelag, har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Strinda bygningssjefkontor, den 16/2-49
Rolf G. Braun/sign.

Strinda helseråd jnr.

Tilbakesendes herr bygningssjefen, idet meddelest

Iorden.

Strinda helseråd, den 23/11-1949
Endring Strømsheim
.....v/.....

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R 134

R134

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 04.09.54.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HALSET NORDRE

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

3. De på planen viste fellesgarasjer skal være ildfaste. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.

4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Øst-vest orienterte blokker tillates ført opp i 3 etg. og nord syd orienterte i 4 etasjer. De skal være ildfaste.

5. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.

6. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

7. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur, trafostasjon og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

8. Det område som er reservert til barnehjem, kan ikke bebygges før det foreligger bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet.

9. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

10. Ved kryss mellom offentlig veg og regulert gate gjelder veglovens bestemmelse om byggeavstand. I slike kryss tillates ikke å ha trær, busker og lignende av over 1 m høyde over vegbanen mellom byggelinjen og vegene.

11. Med dette oppheves den av Arbeidsdepartementet 1. september 1925 stadfestede regulering "av de mellom Kyvannet og Rognheim stasjon langs Graakalbanen liggende eiendommer", forsåvidt angår det som er endret i denne regulering.

12. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.

13. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 747/64

Br.nr.	G.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. 64/792
Matr.nr. 2, Selsbakkvegen		den 15/7-64	

Byggemelding fra andelslaget Graakalbanens Funksjonærers Boretslag på tilbygg til 6-mannsbolig på Selsbakkvegen nr. 2. Tilbygget vil gi et soverom i tillegg til 4 av leilighetene i huset.

Innstilling:

Planene godkjennes på betingelse av at det utføres etter gjeldene forskrifter.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før byggearbeidet tar til

5000-3-64 Sentrum

J.nr. 747/64

JUN

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.

Anmeldelsen om skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal innholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme hvilketen av planene som kreves i hevnes § 132.
Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres i blekk og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 x 297).
Anmeldelsen sendes til bygningsvesenet.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel (se bygningsloven § 132. punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være ledsget kvittering for evt. brev til naboer (nabovarsel).
2. Byggeanmeldelsen må være underskrevet av byggherre og anmelder.

Til Bygningsrådet i Strinda.

I medhold av bygningsloven § 131 anmeldes herved at det på gnr. bnr.
Selsbakkvegen 2 skal utføres følgende arbeider (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Tilbygg

Trondheim juni den 196

Byggherre: N/L Graakalbanens Funksjonærers Boretslag
(Grunneiers fullstendige navn og adresse.)

Anmelder: [illegible]
(Anmelderens fullstendige navn og adresse.)

Adresse: Graakalbanens Funksj. Boretslag, Selsbakkvegen 2

Ansvarshavende: Anmelden senere.

Adresse:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:

§ 132, pasus 1 a.

Tomtens størrelse m²
Eldre bebyggelses areal 217 m²
Tilbyggets bebyggelses areal 38 m²

§ 132 pasus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos bygningsjefen vedlegges byggeanmeldelsen):

Kart mål. 1:50, situasjonskart mål. 1:1000,
fasader og snitt mål. 1:100.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. 5-6)

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

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

Dept. forskrifter kap. 39. Tilbaktsrom.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges)

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

§ 63 Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29, 35-37.)

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

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

§§ 80 og 81. Grunnmur (materialer og utførelse, isolasjon):
(Forskr. kap. 9)
Grunnmur av betong

§§ 104 og 105. Vegger (materialer og konstruksjon, isolasjon):
(Forskr. kap. 5)
x"x4" bind.verk utfylt med 10 cm slagt. steinull
utv. kledd med papp og tømmerm.panel,
innv. " " dif.tett papp og panel

Forskr. kapt. 25, 26 Etasjeskillere (materialer, konstruksjon, isolasjon):
impr. trebjelklag og stubbeloft, forh.papp,
15 cm slagt. steinull, dif.tett papp og
5/4" gulvbord.

§ 86. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
Ruus cementtegl (som før)

§§ 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34. § 3, punkt 3.)

§§ 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. 17—30.)

§§ 104—106. Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:
Etasjehøyde 2,50 m (som før)
Lysfl. overalt mere enn 1/10 av gr.flaten

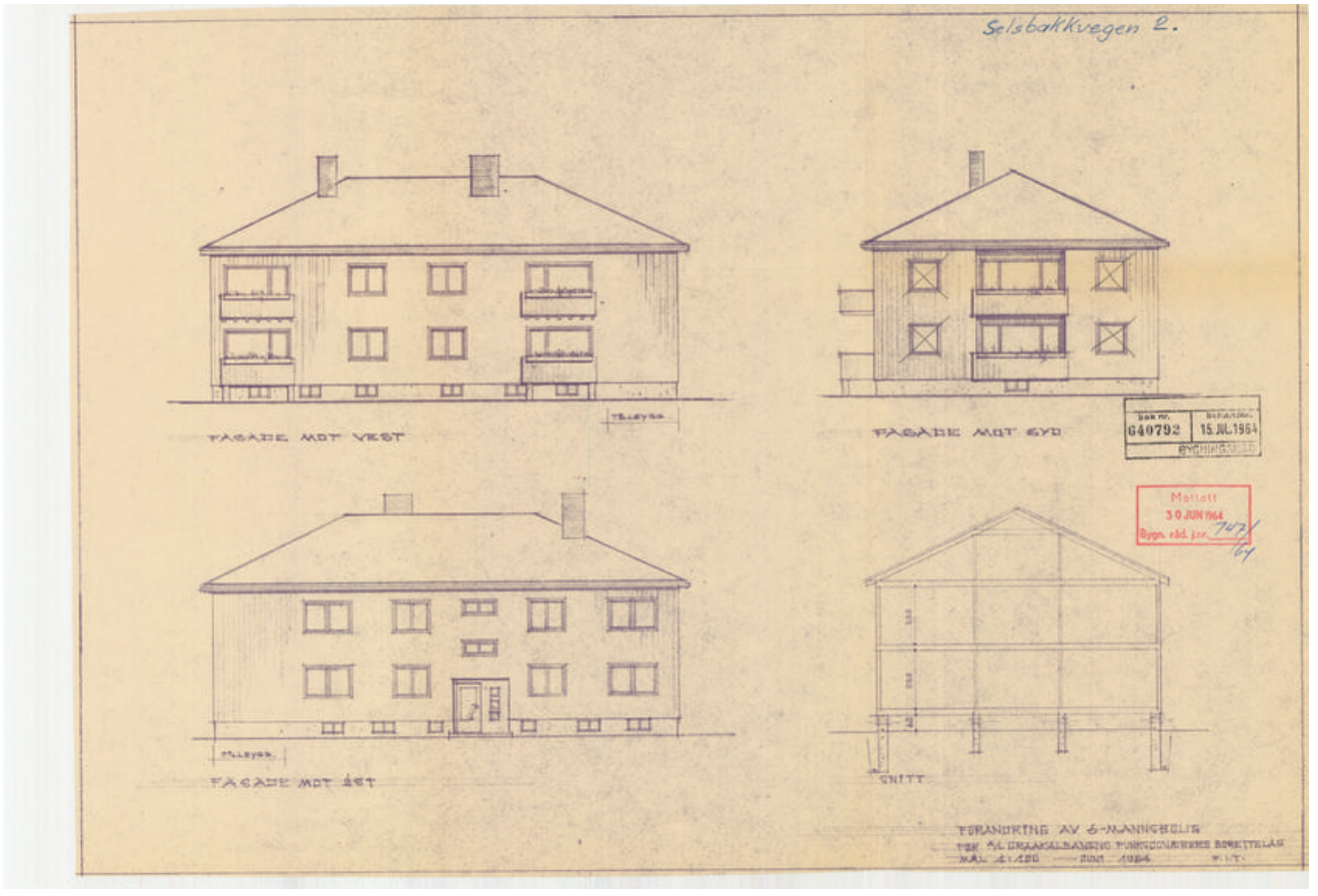
§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

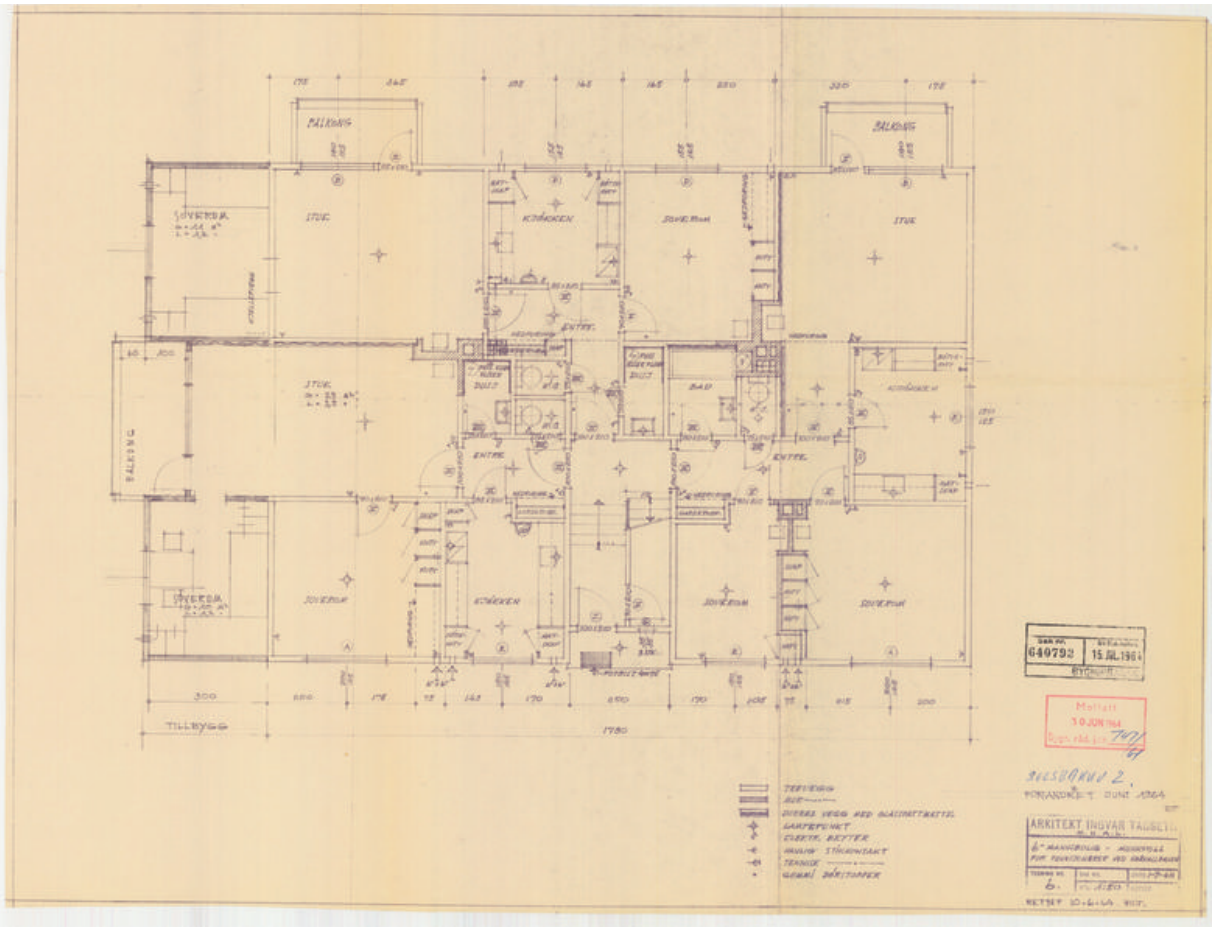
§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:





SAK NR. 640792
15 JUL 1964
Mottatt
10 JUN 1964

BJELSÅSVEIEN 2,
FORANDRET I DUNI ASBA

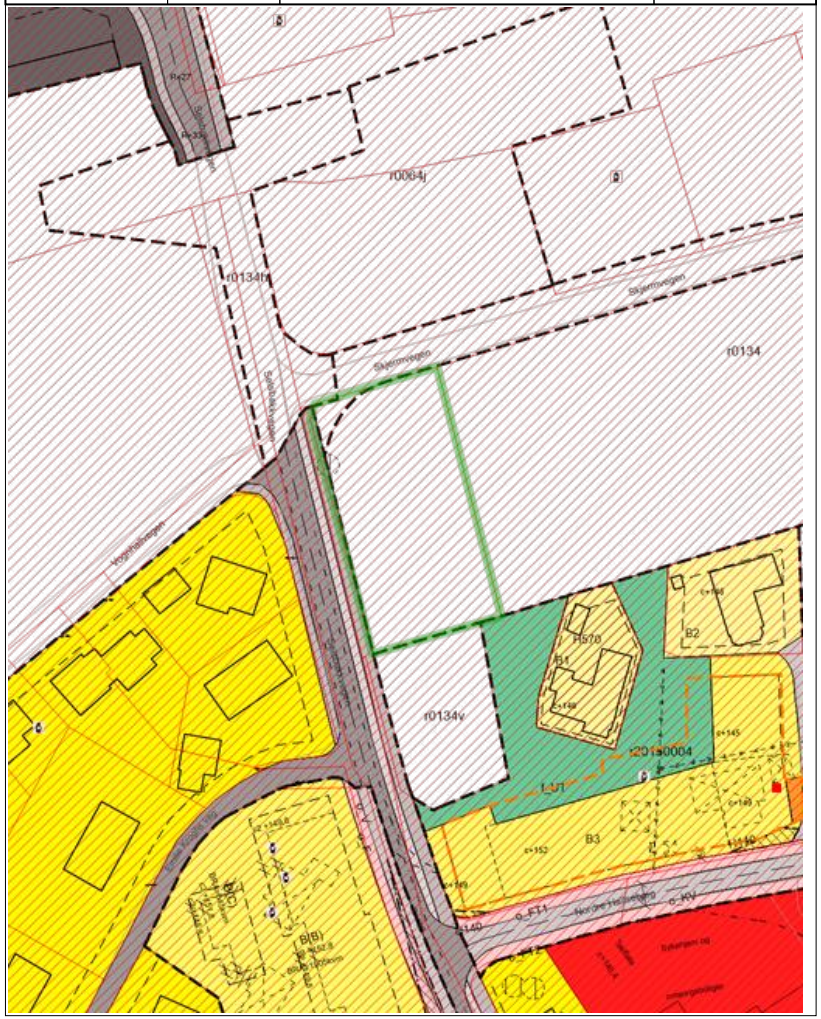
ARKITEKT INGVAR TAUBØLL
6-MANNSBOLIG - HUSVOLL
FOR BOLIGBYGGET AS OSBOLIGBYGG
6.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selsbakkvegen 2 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sporvei/forstadsbane
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 42-0067/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Selsbakkvegen 2 7023 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 102, bnr 16 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no