PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

NILS UHLIN HANSENS VEG 38

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260028

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Simen Tøndel Brennvik	Marte Tøndel Brennvik

Gateadresse
Nils Uhlin Hansens veg 38

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7026

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260028

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Delvis rehabilitering av bad ferdigstilt januar 2023. Demontering av fliser i dusjsone, etablering av nytt smøremembransystem (Mira 4400), forsterkning med mansjetter, ny klemring i eksisterende sluk og ny flislegging av gulv og vegger. Membran- og flisarbeid utført som egeninnsats. VVS-arbeider (heving av vannuttak, montering av armatur, servant og toalett) utført av Orkland VVS AS. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa. Full FDV-dokumentasjon med fotodokumentasjon utarbeidet.
Arbeid utført av	Orkdal VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Delvis rehabilitering av bad ferdigstilt januar 2023. Eksisterende fliser i dusjsone ble fjernet og nytt smøremembransystem (Mira 4400 Multicoat) etablert på gulv og vegger. Alle overganger forsterket med mansjetter. Ny Vieser klemring montert i eksisterende plastsluk for å sikre tett overgang mellom membran og sluk. Ny flislegging på gulv og vegger. VVS-arbeider utført av autorisert rørlegger (Orkland VVS AS). FDV-dokumentasjon og fotodokumentasjon foreligger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2022: Omlegging av vannføringer og avløp i forbindelse med nytt kjøkken for etablering av vask og opplegg til vaskemaskin. Montering av aquastop/waterguard. 2023: VVS-arbeider i forbindelse med rehabilitering av bad, herunder heving av vannuttak, montering av dusjarmatur, servant, avløp og toalett. Arbeidene er utført av autorisert rørlegger. Dokumentasjon foreligger.
Arbeid utført av	Orkdal VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har tidligere vært observert rotter i garasje. Tiltak ble iverksatt med fjerning av mulig tilkomst og bruk av feller. Ingen observasjoner siste periode.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært observert skjeggkre i boligen. Det er gjennomført bekjempelse med middel samt bruk av limfeller. Forekomsten vurderes som begrenset og under kontroll.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I forbindelse med oppussing av 1. etasje og etablering av nytt kjøkken i 2022 ble det utført arbeid av autorisert elektriker. Dette omfattet trekking av nye kurser til stue og kjøkken, etablering av downlights, oppdimensjonering av kurs til kjøkken, utskifting av termostat til gulvvarme, nye stikkontakter, endring av sikring til garasje samt installasjon av lysstyring med Plejd-system. I 2. etasje er det etablert downlights av samme type og med tilsvarende Plejd-styring. Arbeidet ble i ettertid kontrollert av autorisert elektriker. Det er også montert ny stikkontakt på bad av elektriker. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa og via QR-kode i sikringsskap.
Arbeid utført av	Elman

Document reference: 114260028

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fastmontert vegglader i garasje. Installert før vår eiertid. Ingen endringer utført i vår eiertid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble tidligere gjort endring i undergurt i garasjen for å øke takhøyde. Undergurt er senere tilbakeført og forsterket med ny 2x6 i full lengde, montert parallelt og skrudd til eksisterende konstruksjon. Arbeidet er utført som egeninnsats og forevist takstmann uten merknad i tilstandsrapport.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På vinterstid ved perioder med mye smeltevann kan det forekomme noe vanninnsig i forkant av garasjeport. Det er gjort tiltak ved å justere fall og etablere nedsenk i belegningsstein utenfor garasjeport og garasjedør for å lede vann bort. Dette har hatt god effekt.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260028

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært observert rotter i noen garasjer. Forholdet ble håndtert lokalt av beboere. Det er ikke kjent med pågående problem.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260028

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Tøndel Brennvik	bc72e35dcd861d90742c7976a10318bc94248a95	28.04.2026 20:06:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Tøndel Brennvik	6838ef200b59c810f878638c92dde300ee079476	13.05.2026 19:27:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260028

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Nils Uhlin Hansens veg 38
7026 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1996
Hovedbygg BRA:	133 m^2
Hovedbygg BRA-i:	133 m^2
Sum alle bygg BRA:	154 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	133 m^2
Rapportdato:	11.2.2026 (Gyldig til 11.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	16	3	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Nils Uhlin Hansens veg 38
7026 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39930

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 er satt på bakgrunn av alder på vinduer.
Taktekking	Tilstandsgrad TG2 gis på bakgrunn av alder og begrenset kontrollmulighet som følge av snødekket tak.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder, og skader kan oppstå.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-IU er gitt da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong i 2 etasje har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav.
Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.2.2026

Rapportdato
11.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Marte Tøndel Brennvik**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Simen Tøndel Brennvik**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Tittel:
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nils Uhlin Hansens veg 38, 7026 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	104	Bruksnr:	1887	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1996**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus som er bygget i 1996. over 2 etasjer og kaldloft
Det er støpt plate på mark og etasjeskillere i tre.
Det er liggende kledning på huset.
Saltakkonstruksjon som er tekket med takstein.
Vinduer med 2 lags isolergalss.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	133	133	0	0	39
Garasje	21	0	21	0	0
Totalt m²	**154**	**133**	**21**	**0**	**39**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**68**	**68** Romfordeling: Entre, teknisk rom, toalettrom, gang, stue og kjøkken	**0**	**0**	**31**
2. etasje	**65**	**65** Romfordeling: 3 soverom, stue, bad og bod	**0**	**0**	**8**
Totalt m²	**133**	**133**	**0**	**0**	**39**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**21**	**0**	**21** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**21**	**0**	**21**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Det er støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-IU**
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er balkong i 2 etasje og terrass/platting i 1 etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt normalt vedlikehold på plattinger og terrasser.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedører med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Det er liggende kledning på boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt normalt vedlikehold med maling og vasking. Boenheten ble malt sist i 2018.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.6 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Det er saltakkonstruksjon som er tekket med takstein.	
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Saltakkonstruksjon.	
Type tekking	Takstein
Taket er tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Bygningen har saltak tekket med takstein fra ca. 1996. Taktekkingens alder tilsier at den er innenfor forventet brukstid, men med økende sannsynlighet for slitasje og vedlikeholdsbehov.

Yttertaket var snødekket på befaringsdagen. Full visuell kontroll av takstein, innfesting, beslag, gjennomføringer og undertak har derfor vært begrenset. Eventuelle skader, sprekkdannelser, forskyvninger eller andre avvik kan ikke utelukkes.

Det er ikke registrert forhold fra bakkenivå eller tilgjengelige innvendige observasjoner som indikerer aktive lekkasjer på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.9 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2022/23.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk fra kokesonen, det er også avtrekk i tak over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.10 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong i 2 etasje har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.11 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk fra toalettrommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider ifbm oppussing av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannrør med kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider ifbm oppussing av bad og kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

6.14 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei

Type sikringer	Automatsikringer

Det er sikringsskap på teknisk rom, det er automatsikringer i skapet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier har opplyst om at det er gjort arbeider på det elektriske anlegget ifbm oppussing av kjøkken i 2022.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

6.15 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert varmepumpe i gang.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er montert mellom 2011-2019.

Når var siste service på anlegget?

Det er utført normalt vedlikehold på varmepumpen.

Totalvurdering av varmesentral	TG-1

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2019

Størrelse
198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon, aggregat er plassert på loft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble etablert i 2023.	

Når var siste service på anlegget?
2023.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.18 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet er opplyst pusset opp i 2022. Det er lagt nytt flislag på eksisterende fliser fra ca. 1996. Det er etablert nytt tettesjikt før montering av nytt flislag, og det er montert nye mansjetter rundt sluk.

Det foreligger fremlagt dokumentasjon på benyttede produkter og utførte arbeider. Flis-på-flis-løsninger kan være en egnet rehabiliteringsmetode forutsatt korrekt forarbeid og systemoppbygging.

Arbeidene er ikke kontrollert ved destruktive inngrep. Underliggende konstruksjon fra 1996 er ikke vurdert, og det tas generelt forbehold om skjulte forhold.

Tilstandsgrad TG1 gis på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon og ingen registrerte avvik ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Arbeid er utført av dagens eier, med rådføring av håndtverkere.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Baderomsgulvet har mondre fall utenom våtsonen enn anbefalt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er plastsluk i dusjsonen.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg på soverom inn mot våtsonen.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

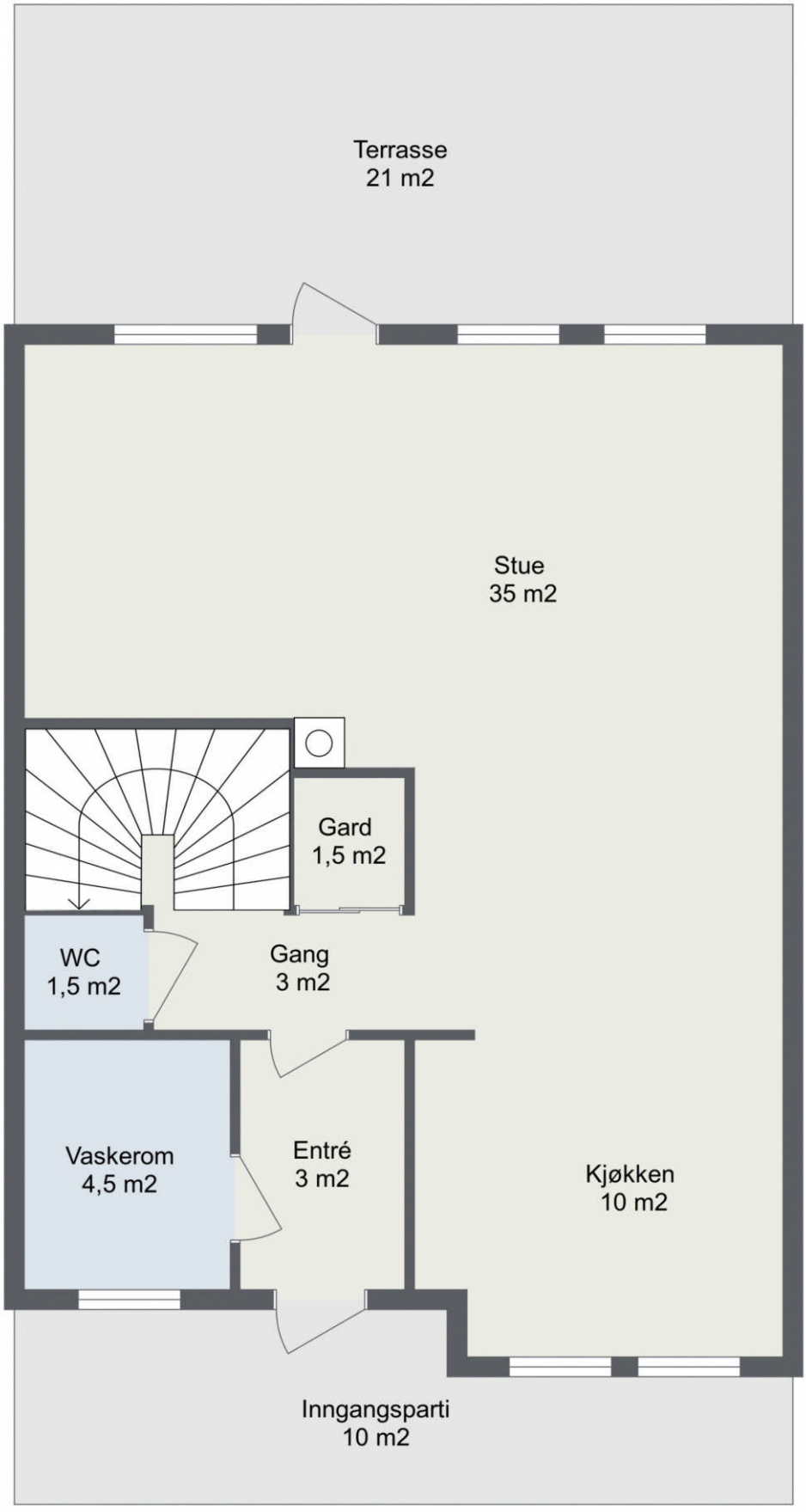
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremalgt FDV på baderommet.	

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

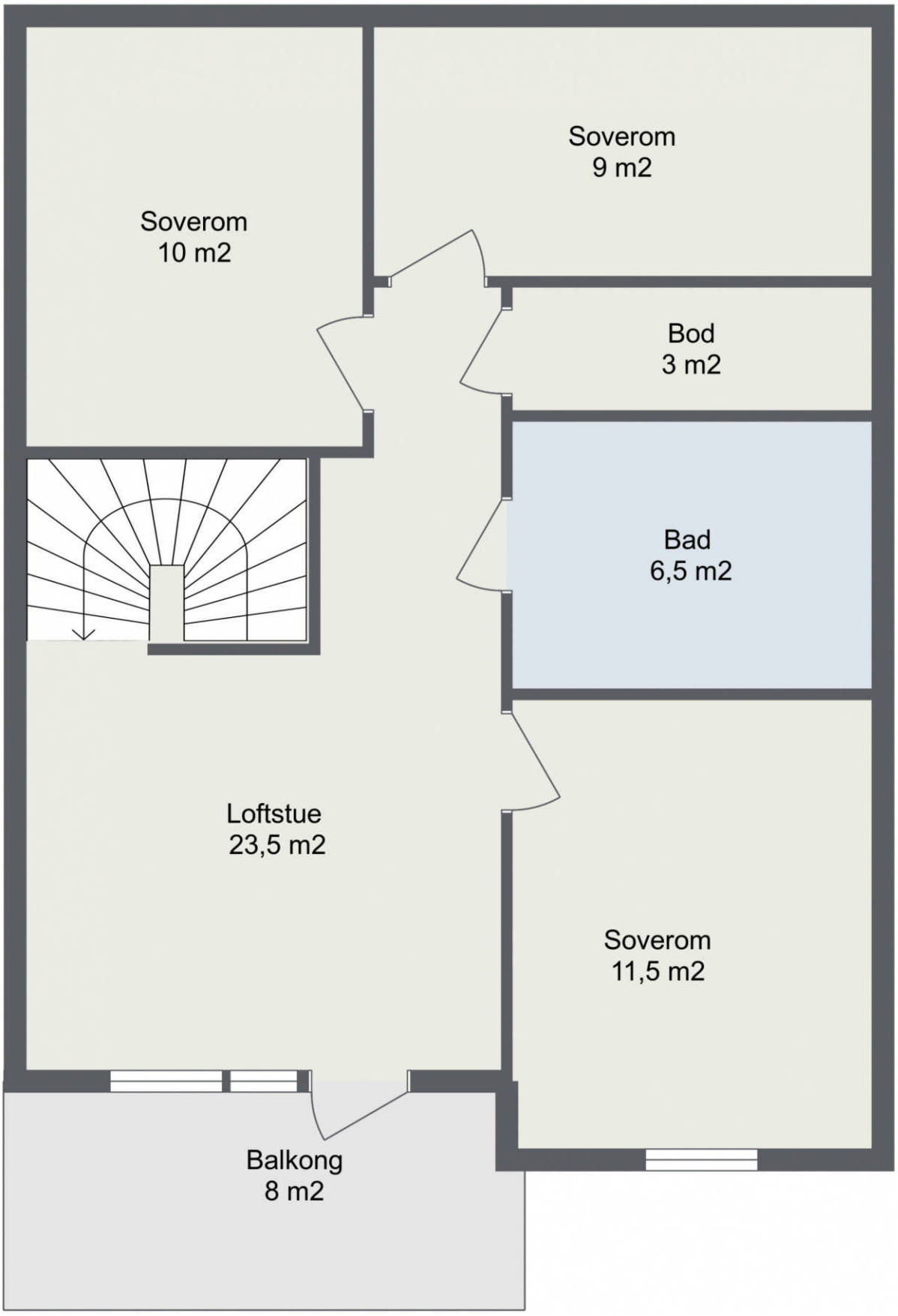
1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

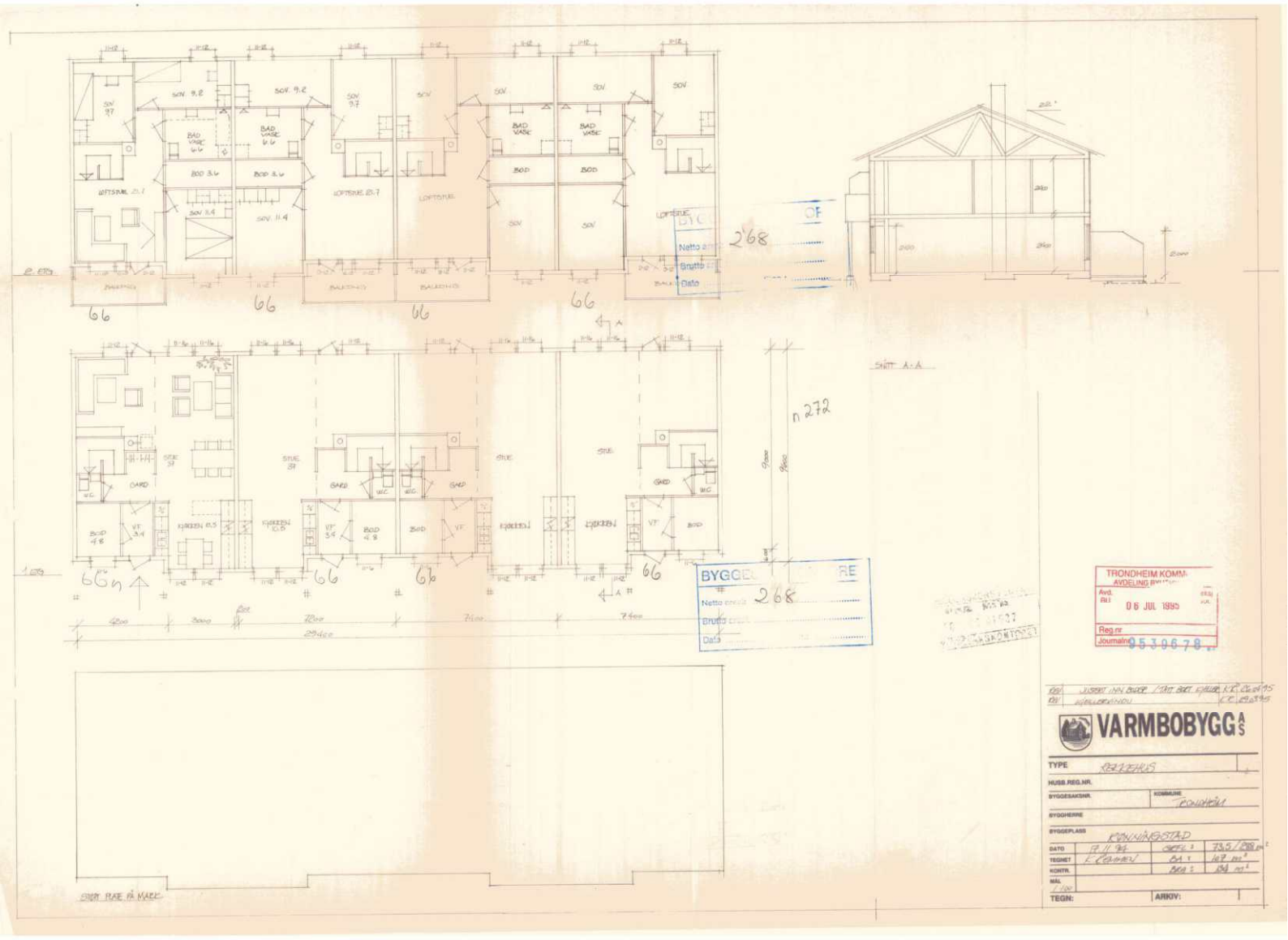
TAKST MIDT-NORGE

Loft



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE



BYGGE... RE
Netto areal 268
Brutto areal
Dato

268 DF
Netto areal
Brutto areal
Dato

n 272

TRONDHEIM KOMM.
AVDELING
Avd.
Rl:
06 JUL 1995
Reg.nr
Journalnr 0530678

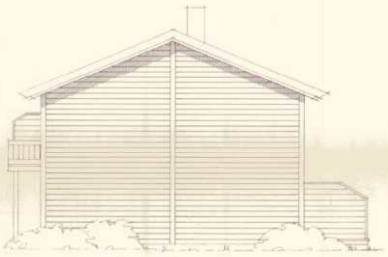
02	JUSTERT INN ENDER. I HØYDE BEST. KJELLER, K.K. 06.04.95
01	KJELLERINNGANG K.K. 06.03.95

VARMBOBYGG A/S

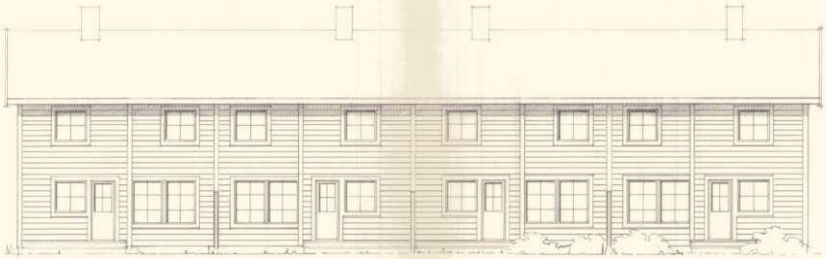
TYPE	RØTTEHUS		
HUSB.REG.NR.			
BYGGESAKSNR.	KOMMUNE TRONDHEIM		
BYGGHERRE			
BYGGEPLASS	KONVALSTAD		
DATO	7.11.94	OMFL.²	73,5 / 288 m²
TEGNET	L. EGGEN	BRA ¹	142 m²
KONTR.		BRA ²	154 m²
MÅL 1:100			
TEGN:		ARKIV:	



FASADE SØR/ØST



FASADE NORD/ØST (SØR/VEST)



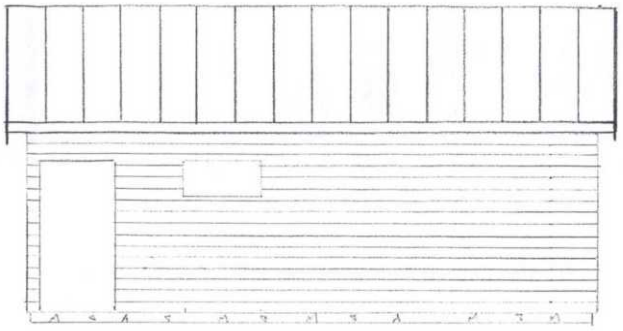
FASADE NORD/VEST

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
06 JUL 1995
Reg.nr.
Journalnr. 95 39678

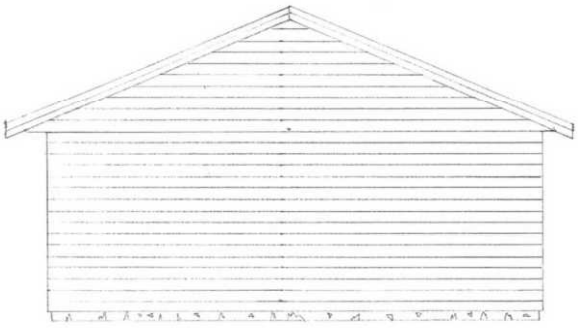
VARMBOBYGG AS

TYPE	RÆKKEHUS
HUSE.REG.NR.	
BYGGESAKSNR.	KOMMUNE: TRONDHEIM
BYGGHERRE	
BYGGEPLASS	RØNNINGSTAD
DATO	7.11.94
TEGNET	E. REMMEN
KONTR.	
MÅL 1:100	
TEGN:	ARKIV:

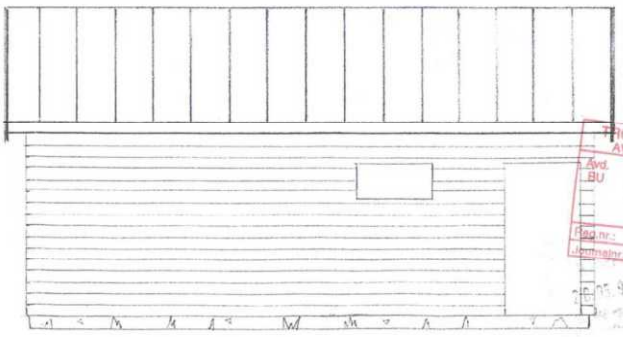
97/04781



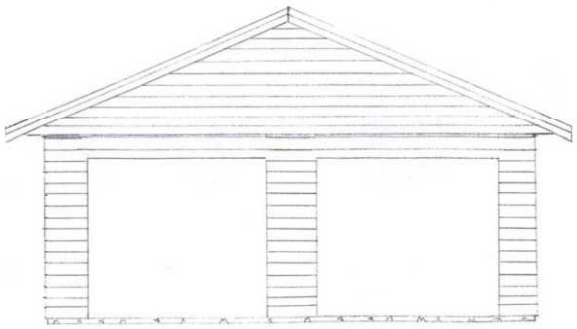
Fasade mot Vest



Fasade mot Nord



Fasade mot Øst



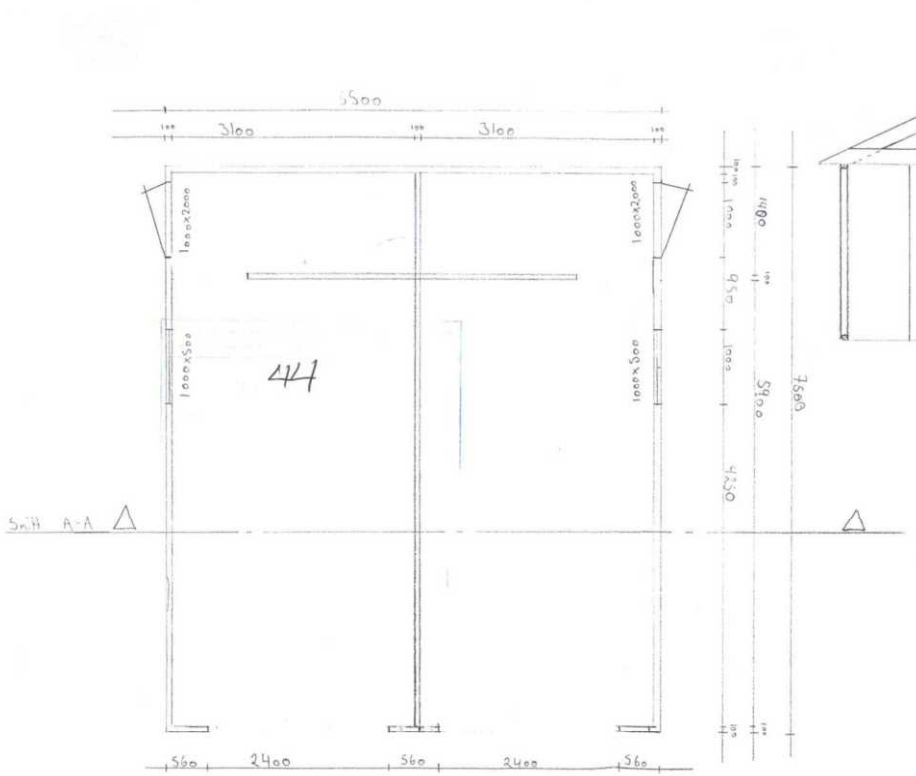
Fasade mot Sør

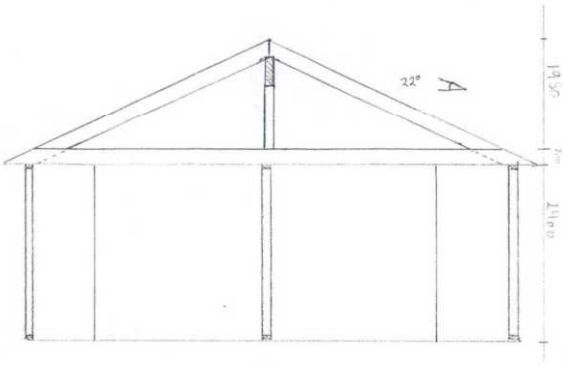
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
26 FEB 1997
Løpenr.:
Journalnr.: 97 004781

Type	Mål	Tegnet av
Fasader Dob garasje	1:50	O.F.G

For: Lien.
Pedersen
Nils Uhlins Hauges
38-40

97/04781





Snitt A-A

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
26 FEB 1997
Reg.nr.:
Journalpr.:

Type: Plan Dobbel Garasje	1:50	Tegning nr. 07 a
Type: Snitt A-A		
Tor.: Lien Pedersen Nils Ushin Hansens Vei 35-40		


Jarleheim
Dim. VL
VANNLEDNING
MU=30
Dim. SP
AVLOP . SPILLVANN
Dim. OV
AVLOP . OVERVANN
7578
Dim. AF
AVLOPSLEDNING, SPILLVANN OG OVERVANN I SAMME
TEGNSYMBOLER
LEDNINGSKARTVERKET TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
- 2 6 FEB 1997
Nils Uhlin Hansens veg
104/1805
104/13
104/1252
104/1744
104/1745
104/1805
104/332
104/163
104/286
104/1435
104/1438
104/1437
104/1439
104/1420
104/1423
104/1119
104/159
FELLES LEKEAREAL LEK 2
LEK1
LEK2
B1
B2
B3
TEV
Byåsveien
Tele
Tv-kabel
600 V 375 V
400 OV 200 SP 150 V
-4400X
-3600Y

enova

Energiattest



Adresse	
Nils Uhlin Hansens veg 38, 7026 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260145**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182789445**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **1887**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
128,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
132,22 kWh/m²	**17 586 kWh**



Nils Uhlin Hansens veg 38, 7026 TRONDHEIM

Detaljering

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

Trondheim

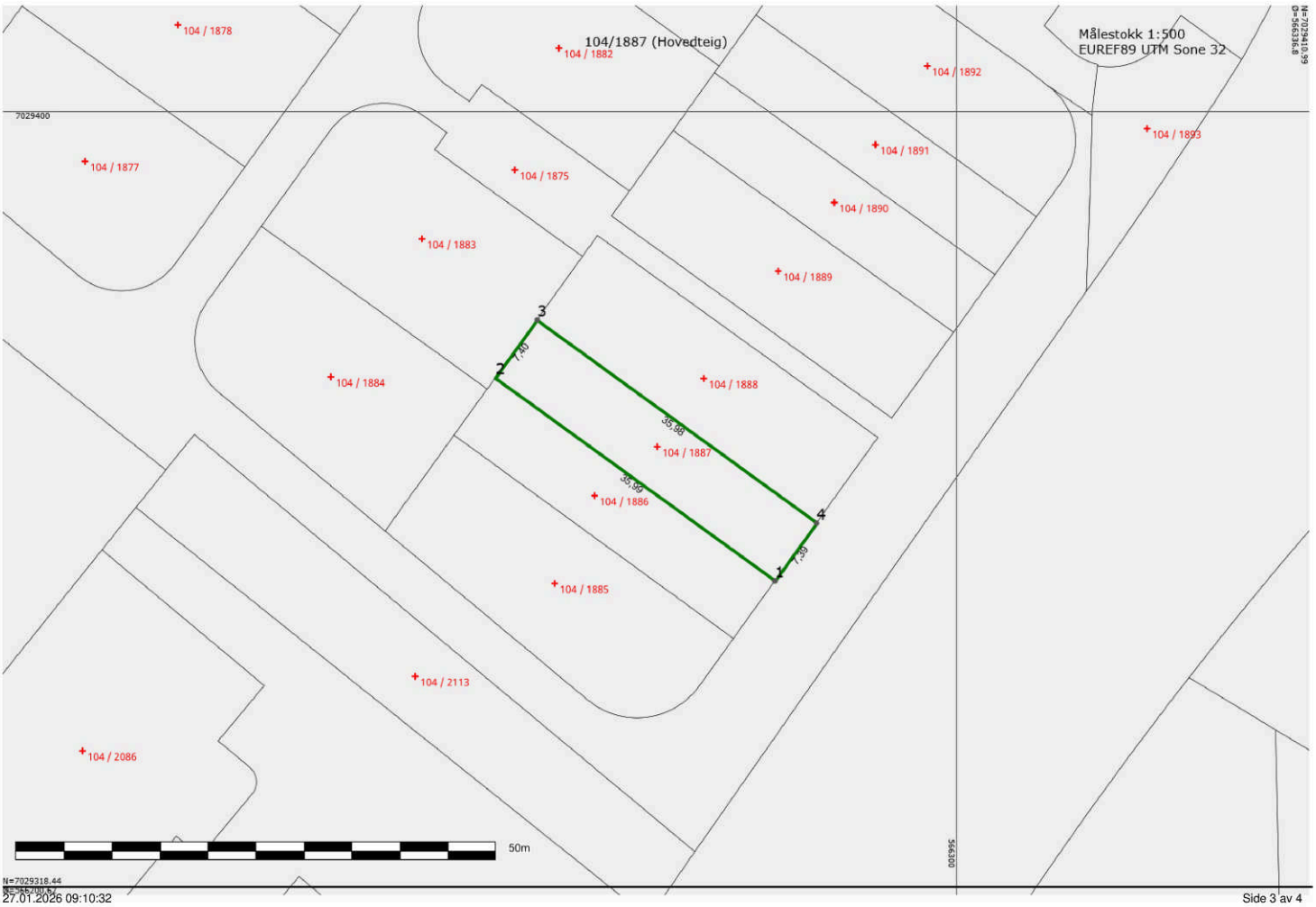
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**104**	**1887**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 104/1887
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
104 / 2107
104 / 1805
104 / 15
104 / 1744
104 / 1252
104 / 1880
104 / 1757
104 / 1879
104 / 1881
104 / 1745
104 / 1878
104 / 1882
104 / 1892
7029400
104 / 1746
104 / 1759
104 / 1893
104 / 1877
104 / 1875
104 / 1891
104 / 1890
104 / 1883
104 / 1889
104 / 1747
104 / 1696
104 / 1884
104 / 1888
104 / 1887
104 / 286
104 / 1886
104 / 161
104 / 1885
104 / 2113
104 / 1737
104 / 2086
104 / 15
104 / 172
104 / 1436
104 / 1718
104 / 1432
104 / 163
104 / 2089
7029300
104 / 2087
104 / 1437
104 / 1107
104 / 1630
100m
104 / 2088
104 / 159
104 / 1433


104/1887 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
104 / 1878
104 / 1882
104 / 1892
104 / 1893
104 / 1877
104 / 1875
104 / 1891
104 / 1890
104 / 1883
104 / 1889
104 / 1884
104 / 1888
104 / 1887
104 / 1886
104 / 1885
104 / 2113
104 / 2086
35.99
35.99
1.40
1.59
50m
7029400
5663500
N=7029318.44

Areal og koordinater

Areal: 266,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7029365,08 Øst: 566268,85

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7029351,14	566281,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			35,99	Ikke hjelpelinje		11	
2	7029372,29	566251,99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,40	Ikke hjelpelinje		11	
3	7029378,29	566256,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			35,98	Ikke hjelpelinje		11	
4	7029357,14	566285,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,39	Ikke hjelpelinje		11	

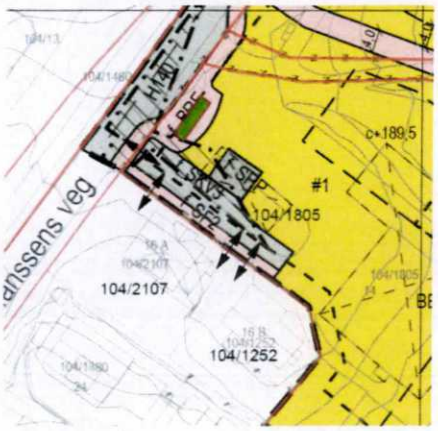
Rekvirent:
Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221 Vår ref.: 122 024

Doknr: 662182 Tinglyst: 23.06.2023
STATENS KARTVERK

Erklæring

1. Gnr.104 bnr.1805 gir gnr.104 bnr.1877-1892 tilgang til bruk av uteoppholdsareal herunder lekeplass og akebakke. Det spesifiseres at dette ikke gjelder private uteareal tilhørende de enkelte seksjoner, parkeringsplasser, renovasjon. (regbest 4.3.2)

* 2. Gnr.1040 bnr.1805 gir gnr.104 bnr.1252 og 2107 rett til å bruke adkomstareal regulert til f_SKV3 og f_SF2 i reguleringsplan 20170045 for tilgang til egen eiendom, det pliktes til deltakelse drift og vedlikehold. Det spesifiseres at dette ikke gjelder parkeringsplasser.



Som en betingelse for bruksrettene skal rettighetshavere forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet på gnr.104 bnr.1805.

KOPI

Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 14/6-23

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 104 bnr 1805 i Trondheim kommune
JM Norge as, Orgnr.829 350 122
iht til fullmakt til

Hilde Valstad
v/Hilde Valstad

Hanne Sjøstrøm
v/Hanne Sjøstrøm

* Registrert på gnr 104
jf mail og vedlagte kart

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET RØNNINGSTAD.

1. Sameiet står som eier av veier med ledninger og andre fellesarealer på gnr. 104 bnr.1875 Hver av sameierne er eier av en ideell sekstendedel i sameiet.

   Sameierne er kjent med at framtidige beboere på området sør-vest for boligfeltet har rett til bruk av vei merket FA I på regulerigskartet. Videre er sameierne kjent med at eierne av gnr. 104, bnr. 163 har en betinget rett til vederlagsfritt gjenververv av vegetasjonsfeltet langs vei FA I.

2. Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer, som velges i fellesmøte mellom alle sameierne innen 30. juni hvert år. Lederen velges ved særskilt valg. Sameiermøtet innkalles med minst åtte dagers varsel. Saker som ønskes tatt opp på sameiermøtet, må være meldt til styret senest 1. juni.

3. Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst halvparten av sameierne er representert i møtet.

   Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, dog kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

   1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlig.

   2. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

4. Hver sameier er ansvarlig for sameiets utgifter i henhold til sin sameierpart (1/16).

Trondheim 08.01.96.

Årsberetning Sameiet Rønningstad 1 2024.

Styret har i perioden 23/24 jobbet med disse sakene

1: Årsmøtet for 2024 ble avholdt den 26.06. Dugnaden ble på årsmøtet utsatt til over sommeren. Sommeren tok aldri slutt i fjor, så…

2: Utsendt faktura for kontingent til sameiet. 2 terminer

3: Fortsatte avtale med ny brøyter. Styret har ingenting å utsette på tjenestene som ble utført i år heller.

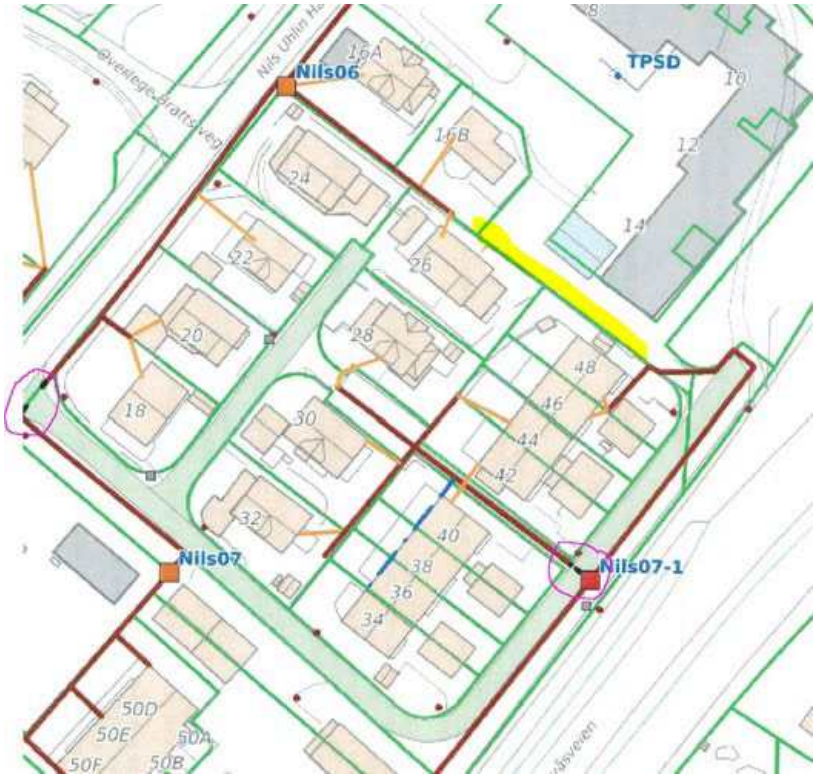
4: Vi har stående 20 liter oljedekkbeis til gjerdet.



5: Vi har koordinert med Altiboks vedr legging av Fiber

Pga uavklarte forhold på JM boligs prosjekt Stavset Altura så fikk man ikke krysset deres tomt. For å komme rundt til boligene i midten av feltet vårt og til rekkehusene nærmest Byåsvegen ble det lagt fiber rundt hele Rønningstad 2.

Vi fikk 2 kutt i vår asfalt. Øverst i bakken ved «dumpa» og mellom N.U.H 40/42. Gangveg derfra opp til lekeplass ble gravd opp og tilbakestilt til minst «like bra stand». Kuttet på toppen ved dumpa ble gjort i den gamle asfalten slik at dumpa ble opprettholdt.



6. Utover høsten når det nærmet seg innflytting i Stavset Altura, så ble det koordinert en god del med JM bolig ifm med transport/rydding av byggeplass. Alt gikk som det skulle og JM bolig har nå tilbakestilt støyskjermen som ble revet ifm med byggingen.

Med hilsen styret i Sameiet Rønningstad 1

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1887	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nils Uhlin Hansens veg 38 7026 TRONDHEIM			
Annen info:				

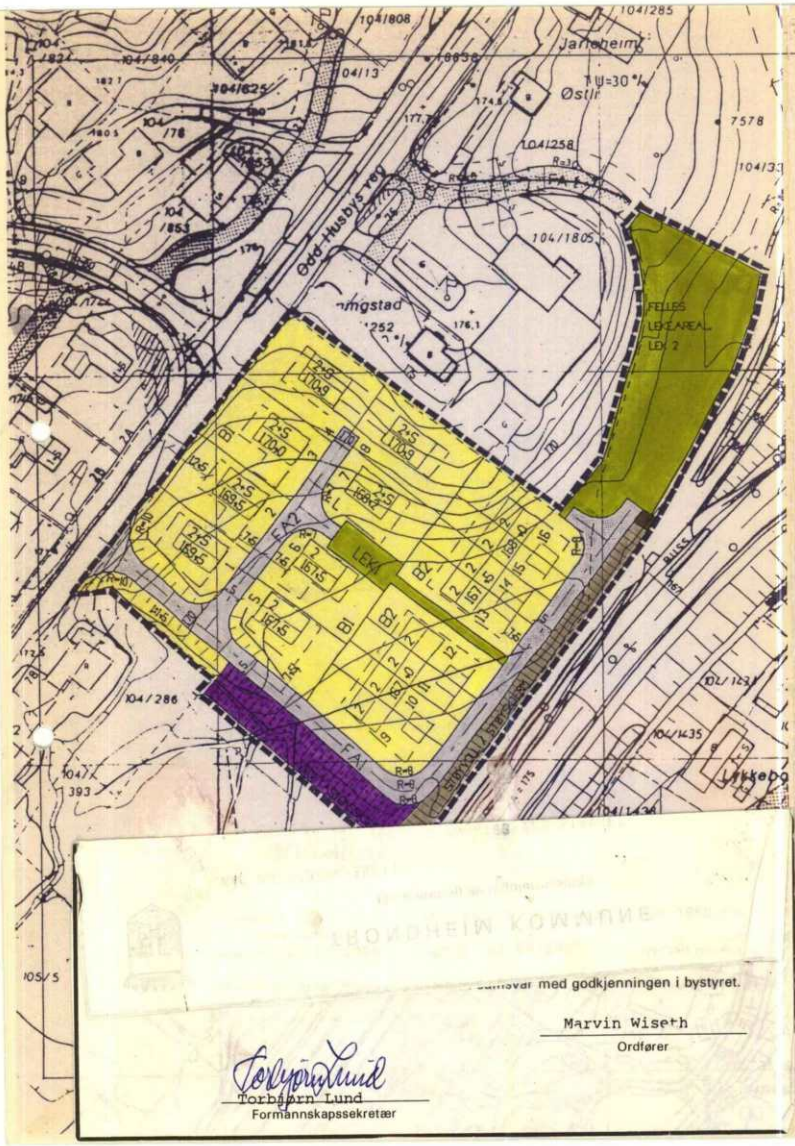
Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skjerm
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Anleggseiendom
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom



Torbjørn Lund
Formannskapssekretær

TEGNFORKLARING

PBL PARAGR. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER TU = 40 %

6. SPESIALOMRÅDER

OMRÅDE FOR STØYVOLL / STØYSKJERM

PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE

FRISIKTSONE VED VEG

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

7. FELLESOMRÅDER

FELLES AVKJØRSEL

FELLES LEKEAREAL

FELLES GANGADKOMST

STREKSYMBOLER

reguleringsgrense
formålsgrense
byggegrense
regulert / eksisterende tomtegrense
regulert senterlinje veg

N

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMEN GNR. 104 BNR. 163 VED RØNNINGSTAD I TRONDHEIM KOMMUNE.

25 bh

VARMBOBYGG AS
Fossegrenda 30B – Postboks 5755 – 7002 Trondheim
Telefon: 73 96 58 53 – Telefax: 73 96 59 90

MBK Rådgiver AS
Rådgivende Ingeniører
Sluppenvn. 12E, 7037 Trondheim
Tlf.: 73 96 32 60 / Fax.: 73 96 36 44

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:		
Nr.	Dato		Nr.	Dato	Sign.
1	27.03.90	BYGNINGSRÅD			
2	04.02.93	BYGNINGSRÅD			
3	01.12.94	BYGNINGSRÅD			
	19.12.94-24.01.95	OFF.ETTERSYN			
4	06.04.95	BYGNINGSRÅD			

MÅLESTOKK: 1:1000	REG.PLAN NR.	TEGN. 1	REV.
KARTBLAD 0-23-0-24	SAKSBEHANDLER: GUNNAR ROSE	PLANDATO: 14.03.95	



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.: BU/300/94/39811

RØNNINGSTAD GNR 104 BNR 163 VED STAVSET
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
+ BESTEMMELSER

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 22.06.1995 sak B nr 66/1995 vedtatt planen.

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

Marvin Wiseth
Ordfører

Torbjørn Lund
Formannskapssekretær

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

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

ARKIVNR. VEDTAK – TEKST

25 Stf. 26.09.80
Reguleringsplan for søndre del av Byåsen, Dalgård - Leirelva.

25az Br. 03.12.91
Endring av reguleringsplan for del av felt I 1, søndre del av Byåsen.

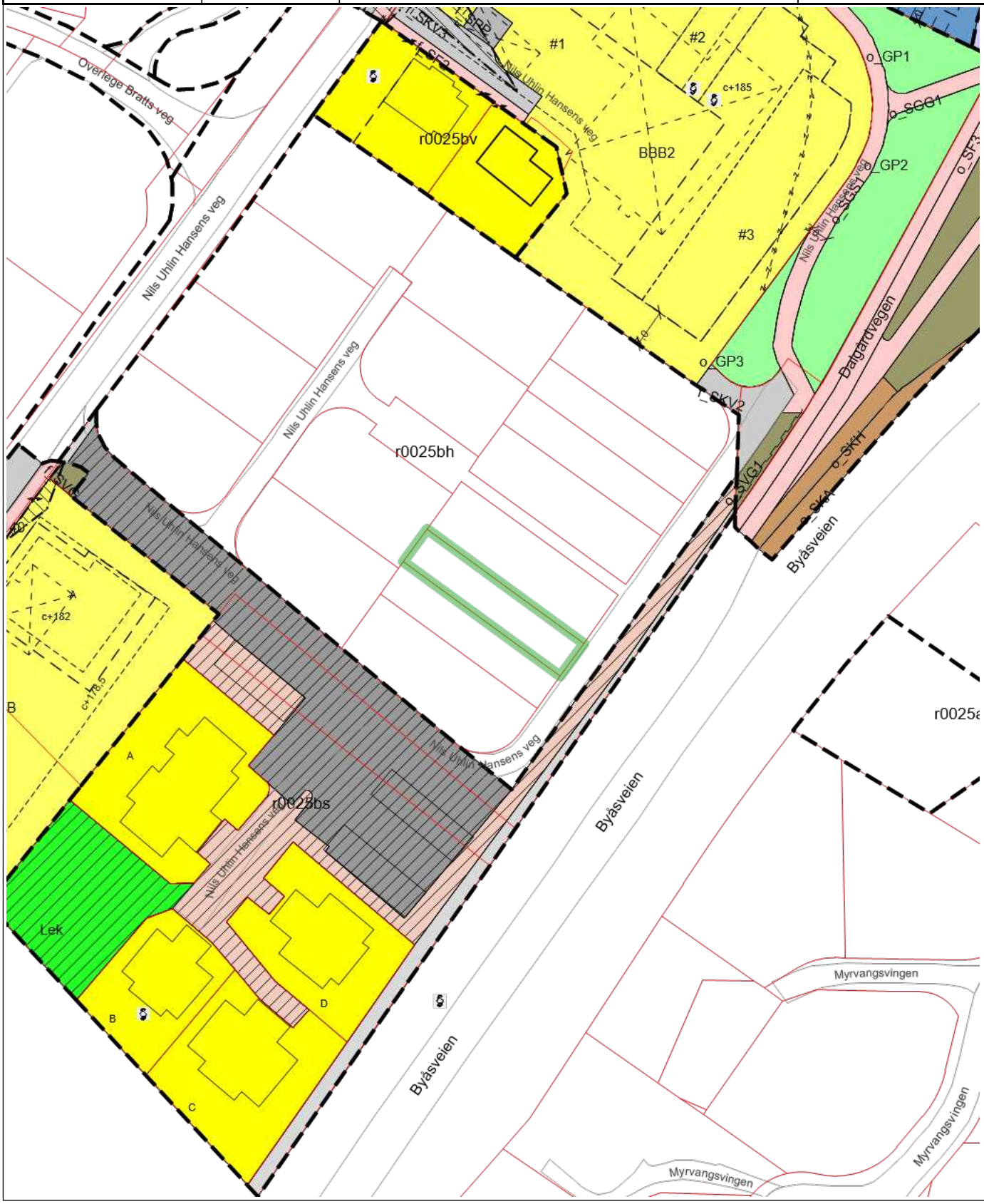
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR MILJØVERN
Avd.
BU
29 JUN 1995
Saksnr. 500
Reg.nr.
Journalnr.:

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1887	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nils Uhlin Hansens veg 38 7026 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

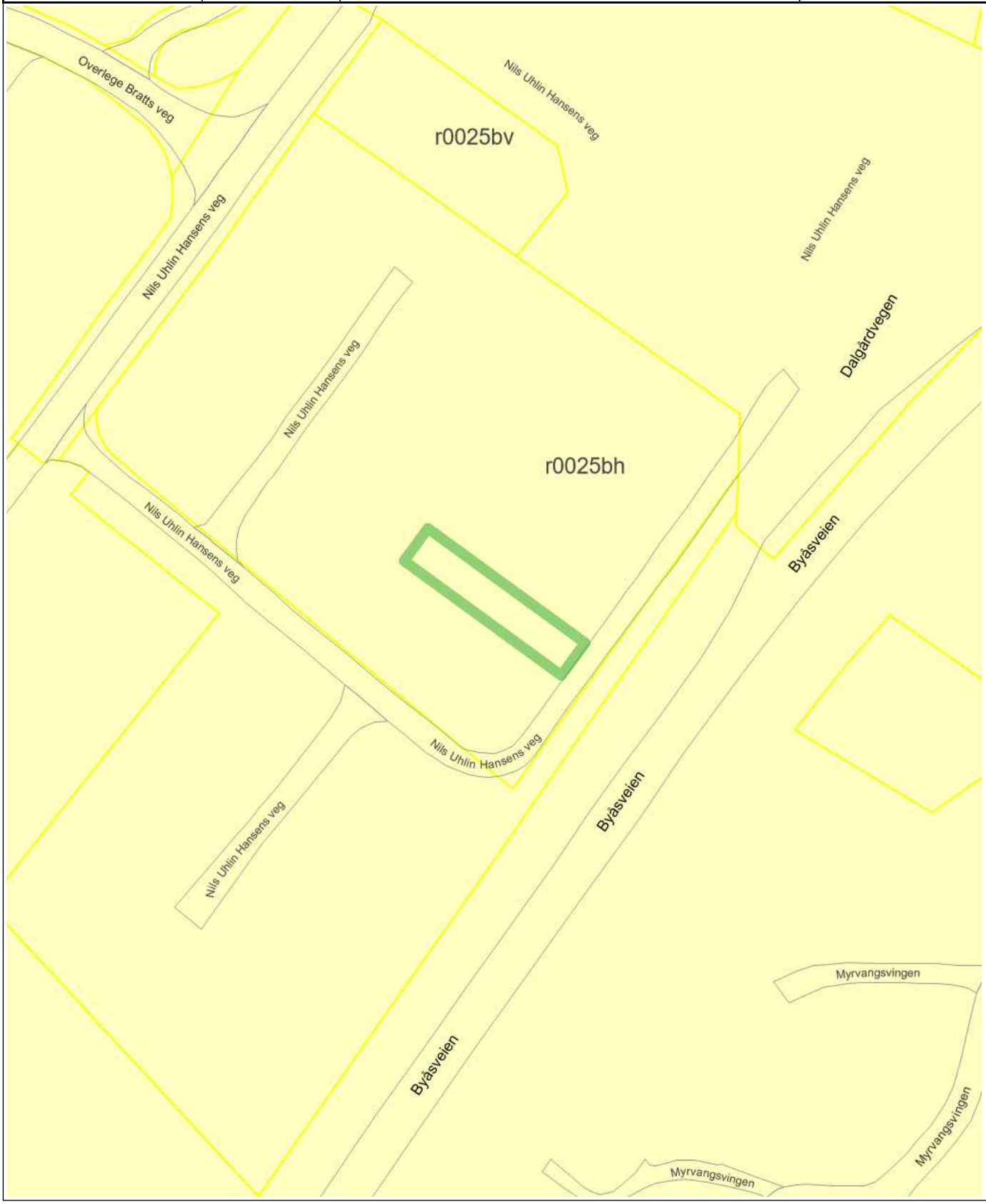
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Forretning
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Forretninger
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Park

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1887	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nils Uhlin Hansens veg 38 7026 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

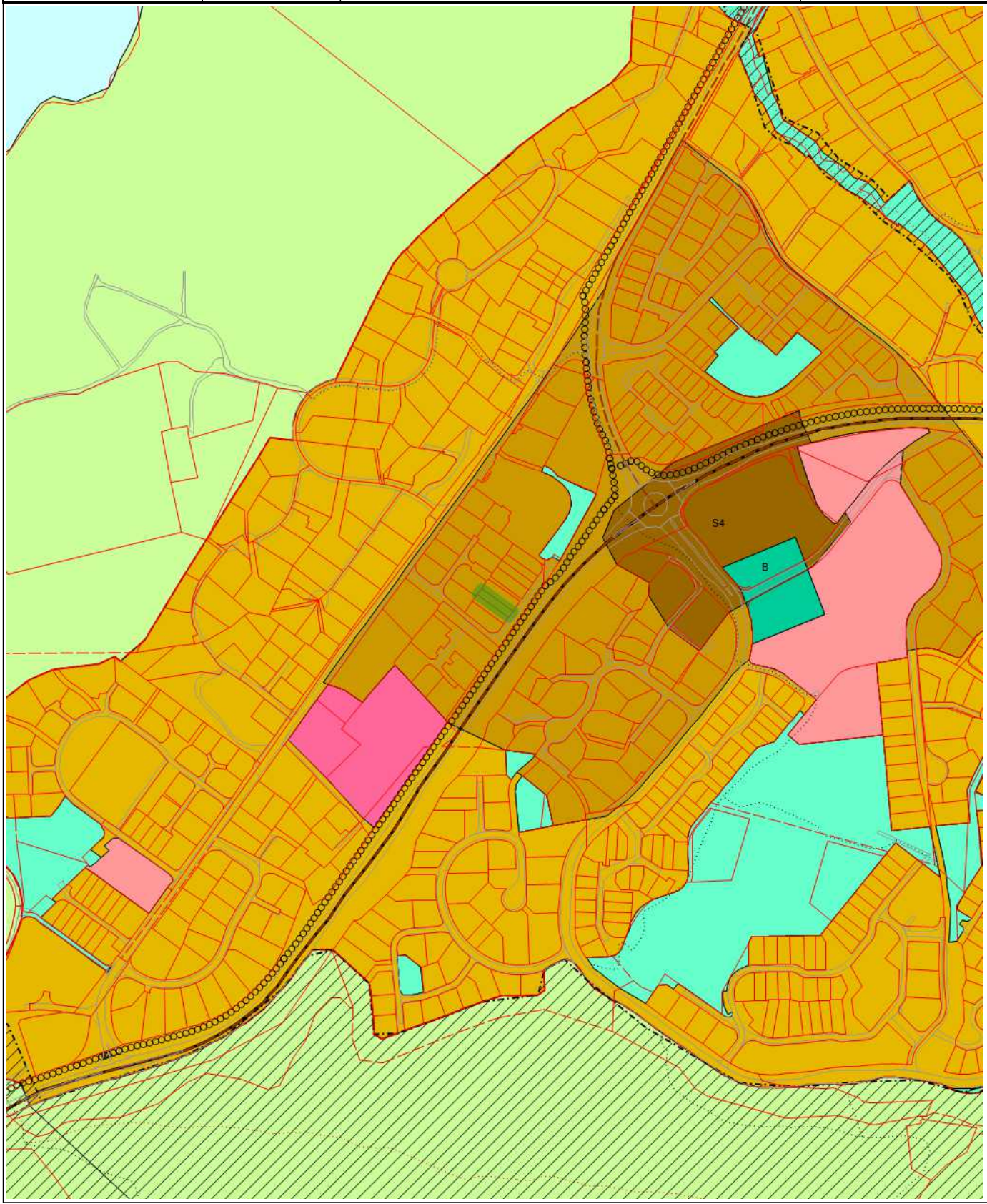
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 1887	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nils Uhlin Hansens veg 38 7026 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Varmbobygg A/S
Boks 5755
7002 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/39678/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 07.10.1996

BYGGESTED: **NILS UHLIN HANSENS VEG 38** G.nr.: 104/1887

BYGGHERRE: Varmbobygg A/S

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: PART I REKKEHUS

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den **04.10.1996**

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

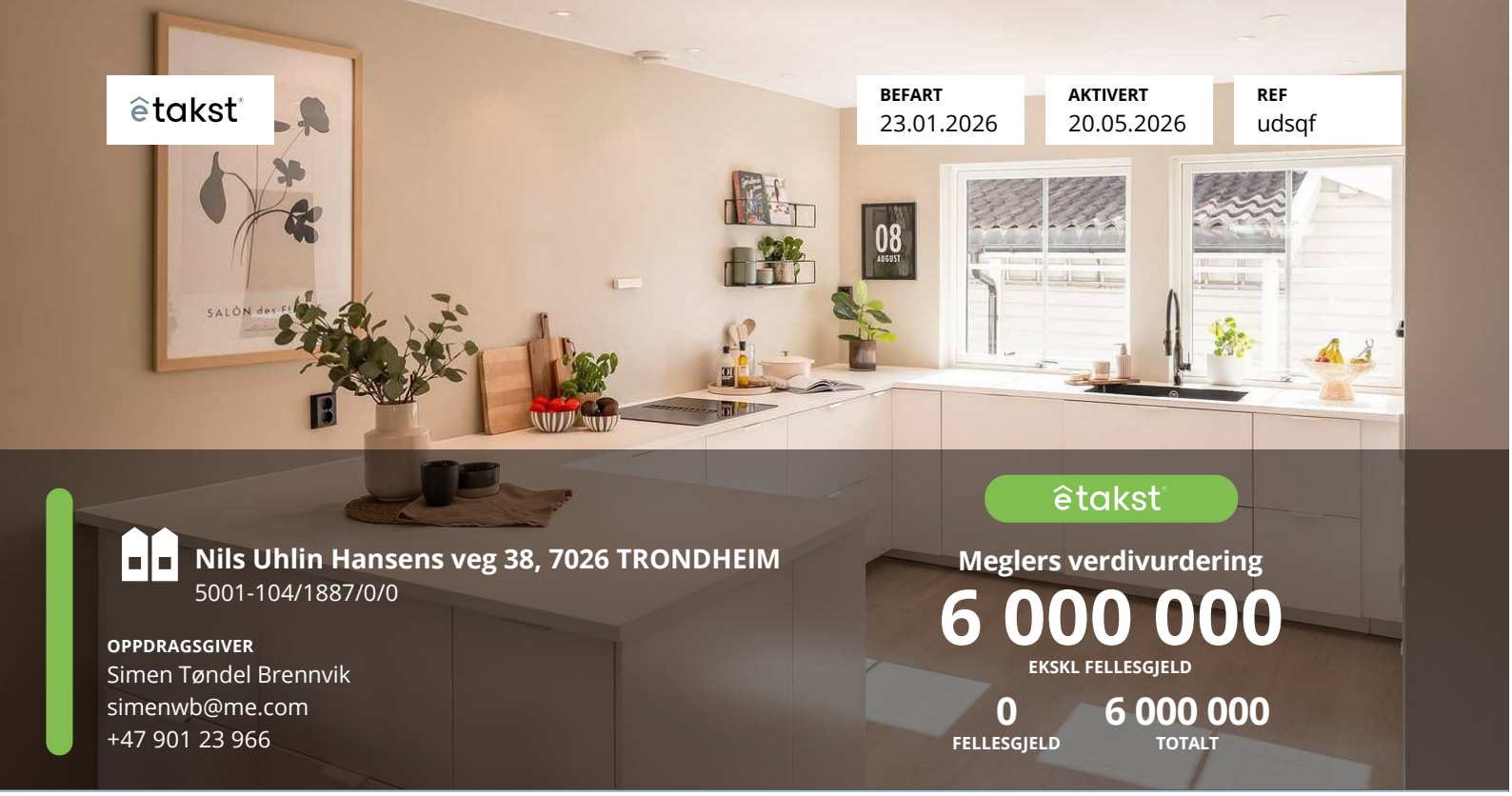
Dagfinn Berg
leder

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
23.01.2026	20.05.2026	udsqf

Nils Uhlin Hansens veg 38, 7026 TRONDHEIM

5001-104/1887/0/0

OPPDRAGSGIVER
Simen Tøndel Brennvik
simenwb@me.com
+47 901 23 966

etakst

Meglers verdivurdering

6 000 000

EKSKL FELLESGJELD

0	6 000 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier rekkehus	
Selveier tomt	266 m2
Byggeår	1996
Soverom	3
Etasjer	2
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	133 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Parkering og peis.

Energimerke: Ukjent

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Enromvegen 12, 7026 Trondheim	18.11.2022	5 590 000	0	5 590 000	1987	113 m²
Nils Uhlin Hansens Veg 46, 7026 Trondheim	25.01.2024	5 600 000	0	5 600 000	1996	132 m²
Enromvegen 10, 7026 Trondheim	05.03.2024	5 730 000	0	5 730 000	1987	115 m²

Lekkert og flott oppusset rekkehus med utmerket beliggenhet på Stavset. Her bor man med Bymarka som nærmeste nabo, med fantastiske turmuligheter året rundt. Nilsbyen har et unikt friluftsområde som byr på terrengløyper, prepparerte skiløyper, stinettverk og flotte sykkelmuligheter for både store og små. Området er et eldorado for den som setter pris på natur, aktivitet og rekreasjon i hverdagen. Boligen fremstår med en høy standard og er i stor grad pusset opp i perioden 2022 til 2023, der bl.a. bad og kjøkken er nytt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

MEGLER
Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

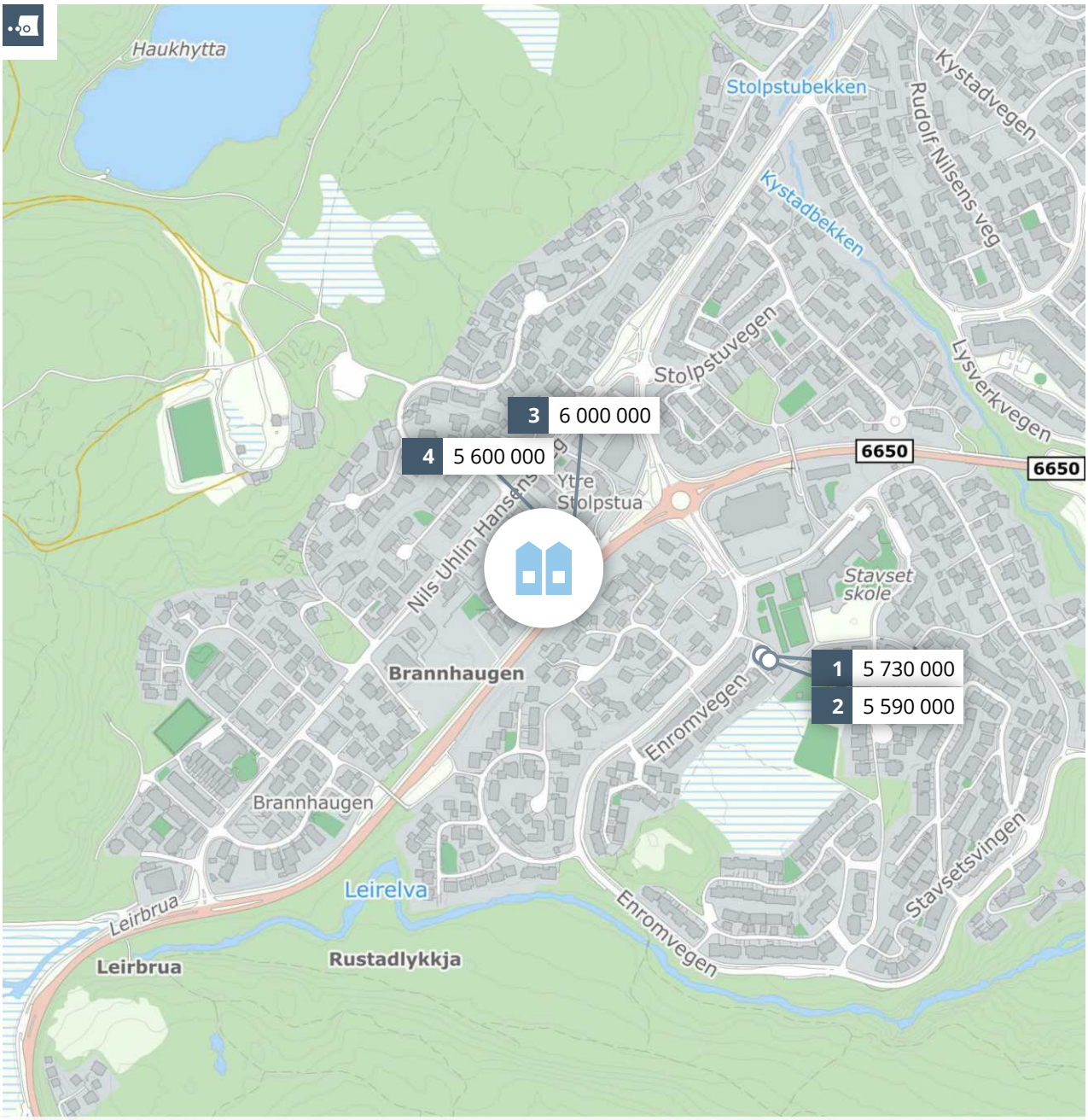
PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

NILS UHLIN HANSENS VEG 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 20.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nils Uhlin Hansens veg 38, 7026 TRONDHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 104 BNR 1887 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS BYÅSEN 26

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	45 113
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						266 m²
Byggeår						1996

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Enromvegen 10				05.03.2024	5 690 000	**5 730 000**	0	5 730 000	**49 826**
	115 m²	1987	271 m²	3 sov						
2	Enromvegen 12				18.11.2022	5 190 000	**5 590 000**	0	5 590 000	**49 469**
	113 m²	1987	244 m²	4 sov						
3	Nils Uhlin Hansens veg 48				26.09.2024	5 890 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**43 478**
	138 m²	1996	413 m²	3 sov						
4	Nils Uhlin Hansens veg 46				25.01.2024	5 290 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**42 424**
	132 m²	1996	266 m²	3 sov						

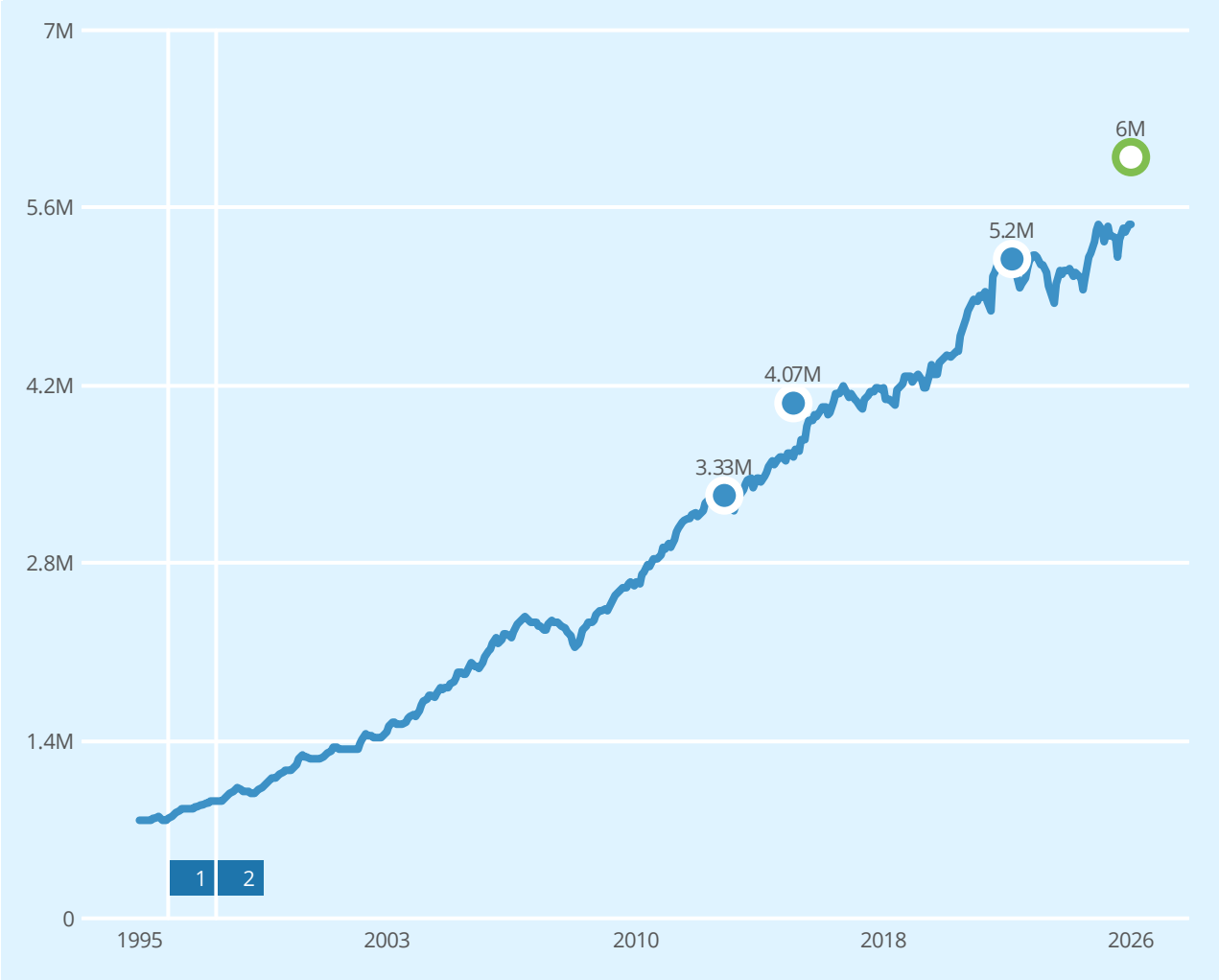
Lekkert og flott oppusset rekkehus med utmerket beliggenhet på Stavset. Her bor man med Bymarka som nærmeste nabo, med fantastiske turmuligheter året rundt. Nilsbyen har et unikt friluftsområde som byr på terrengløyper, prepparerte skiløyper, stinettverk og flotte sykkelmuligheter for både store og små. Området er et eldorado for den som setter pris på natur, aktivitet og rekreasjon i hverdagen. Boligen fremstår med en høy standard og er i stor grad pusset opp i perioden 2022 til 2023, der bl.a. bad og kjøkken er nytt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

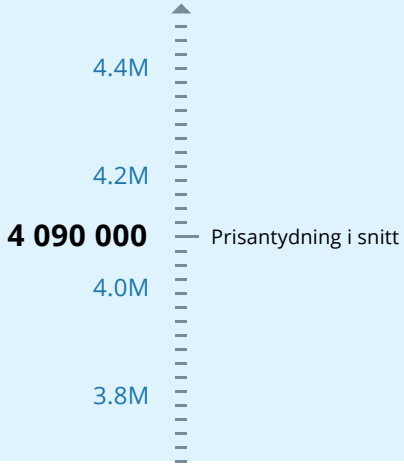
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.08.2022	15.08.2022	14.10.2022	4 950 000	5 200 000	0	5 200 000	
02.10.2015	14.10.2015	20.01.2016	3 650 000	4 065 000	0	4 065 000	
05.06.2013	30.08.2013	28.10.2013	3 390 000	3 330 000	0	3 330 000	
24.10.1996		24.10.1996	-	140 000	-	140 000	3
02.02.1996		02.02.1996	-	1 650 000	-	1 650 000	4

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 7026 TRONDHEIM nå

1
rekkehus til salgs

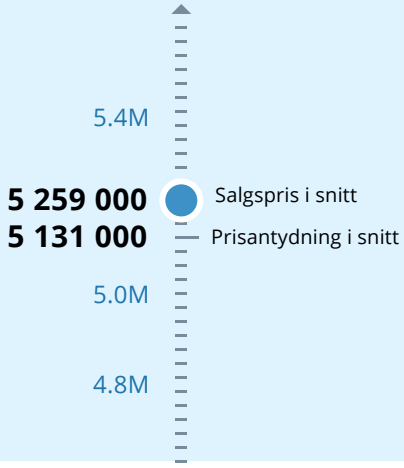


Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Rekkehus solgt i 7026 TRONDHEIM siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

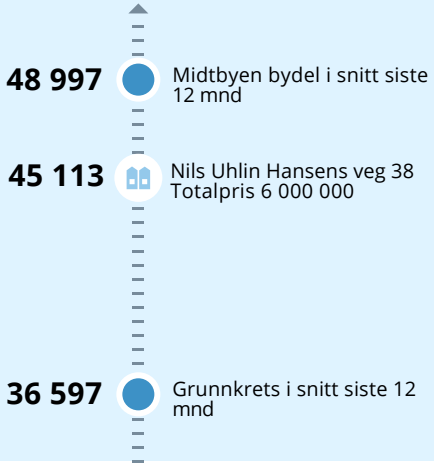


Solgt i snitt i løpet av

57
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nils Uhlin Hansens veg 38, 7026 Trondheim
Gnr. 104, Bnr. 1887 og Gnr. 104, Bnr. 1875, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260028

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
