PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SILDRÅPEVEGEN 38 C

–

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260206
Addresse	Sildråpevegen 38 C		
Postnr.	7048	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Cesar Antonio Arufe Ballesteros		
Selgers navn	Ana Rocio Borrero Santiago		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ana Rocio Borrero Santiago

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

gjensidje

Våtrom

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

inspection every 20 years

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Blakstad Elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

We think it was before Christmas 2025 and we think his name was Emil

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Everything ok

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.06.2026

Signert av *Ana Rocio Borrero Santiago*

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sildråpevegen 38C
7048 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1967
BRA:	156 m^2
BRA-i:	142 m^2
Rapportdato:	27.5.2026 (Gyldig til 27.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	10	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Sildråpevegen 38C
7048 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/43470

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
Drenering	TG-2 er gitt på bakgrunn av målinger, alder og saltutslag på nedre del av vegg.
Rom under terreng	TG-2 er gitt for målinger som er gjort på fritt eksponerte murvegger og saltutslag i bod i kjeller.
Vinduer og dører	TG-2 på grunn av alder og slitasje.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er gitt på bakgrunn av slitasje på fronter på kjøkken.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på avløpsrør på bakgrunn av alder.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannledninger.
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	TG-2 er gitt på bakgrunn av at det er etablert dusjnisje med skinne til gulv som er i samme høyde som terskel ved dør.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt på grunn av alder og ikke synlig membran/tettsjikt i sluk.
Våtrom: Bad 2 etasje. - Overflater	TG-2 er gitt da baderomsgulvet er tilnærmet flat.
Våtrom: Bad 2 etasje. - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

det ikke er samsvar mellom byggegodkjente tegninger og hva som er dagens utnyttelse av boligen. Dette gjelder bl.a.: bad og bod i 2. etasje har byttet plass. Arealet er ikke godkjent for varig opphold. Kjellerstuen er ikke godkjent for varig opphold, det er etablert baderom i kjeller. Tiltakene nevnt er ikke søkt til kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.5.2026

Rapportdato
27.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Cesar Antonio Arufe Ballesteros**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Ana Rocio Borrero Santiago**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



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: **Sildråpevegen 38C, 7048 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	50	Bruksnr:	130	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1967**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er et rekkehus, oppført i to etasjer over kjeller.
Grunnmur er oppført i betong kombinert med betongstein, og over grunnmur er bygget oppført i bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med panel, og taket er tilnærmet flatt, tekket med membran.
Vindu og balkongdører har isolerglass.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**46**	**46** Romfordeling: Kjellerstue med trapperom og bad.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**64**	**50** Romfordeling: Entre med trapperom, kjøkken og stue.	**14** Romfordeling: Garasje	**0**	**59**
2. etasje	**46**	**46** Romfordeling: Gang med trapperom, toalett-rom, bad, og tre soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**156**	**142**	**14**	**0**	**59**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
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-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.
Det er målt fuktnivåer opp mot farenivået.
Det er gjort søk på fritt eksponerte murflater i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er grunn til å overvåke tilstanden over tid, tidspunkt for utbedring av drenering nærmer seg.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser

Det er leirholdige byggemasser.

Type grunnmur i kjeller	Multimur (Støpt betong med multielement)

Det er registrert grunnmurskonstruksjon fra byggeår 1969. Ut fra visuell vurdering og enkel kontroll fremstår grunnmuren å kunne være oppført som multimur/hulmur-konstruksjon, hvilket var en vanlig byggemetode i perioden. Ved banking på innvendige overflater registreres hul lyd, noe som kan indikere hulrom i konstruksjonen eller puss/overflater som ikke ligger direkte mot massiv mur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det registreres også fuktutfellinger/saltutslag nederst på vegg, noe som indikerer fuktvandring gjennom grunnmurskonstruksjonen. Forholdet er ikke nærmere undersøkt med destruktive inngrep, og eksakt oppbygning av veggen er derfor ikke verifisert.

På bakgrunn av alder må det påregnes risiko for fuktrelaterte skader og redusert isolerings-/fuktsikringsevne sammenlignet med dagens byggeskikk. Videre undersøkelser anbefales ved planer om innredning eller ved mistanke om fuktproblematik.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Det er delvis innredet bad og kjellerstue, samt 2 boder i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Kjellerstue ble pusset opp i 2017.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt fuktsøk på fritt eksponerte murvegger i begge boder av kjeller. Det er registrert noe saltutslag på nedre del av vegg i bod i kjeller.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting

Type	Platting

Det er platting på begge sider av huset i impregnert utførsel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er utført arbeid på plattinger.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Terrassedør med glass.

Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er byttet terrassedør, hevesyvedør i 2022, det er byttet vinduer i 2 etasje i 2017 ref tidligere salgsoppgave.

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-1**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er vinduer som ble byttet i 1997 i etasje.

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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fasade på inngangside er oppgradert ca. 2017.

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**

6.8 Skorstein over tak

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

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak

Det er svakt valmet takkonstruksjon.

Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)

Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent, men følger oppbyggingen fra byggeår.

Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
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**

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Pappshingel
Taket er tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taket er tekket i ca 2011.	
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet er fult ut funksjonelt med denne slitasjen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen som går ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.12 Lovlighet / HMS

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

det ikke er samsvar mellom byggegodkjente tegninger og hva som er dagens utnyttelse av boligen. Dette gjelder bl.a.: bad og bod i 2. etasje har byttet plass. Arealet er ikke godkjent for varig opphold. Kjellerstuen er ikke godkjent for varig opphold, det er etablert baderom i kjeller. Tiltakene nevnt er ikke søkt til kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

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?	Nei

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

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

6.13 Toalettrom

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

Det er mekanisk avtrekk for toalettrommet.

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

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Det er toalett og servant på tolaettrommet.

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

Det er avløpsrør av støpjern i hovedsak fra byggeår.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannledninger av kobber.

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.16 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

EL-skap er plassert i kjeller, det er automatsikringer i skapet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider med det elektriske anlegger i perioden 2013 - 2017.

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. 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.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2011

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**

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilering av boligen.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at baderommet ble etablert i kjeller ca 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-2**
Det er etablert gulvskinne til dusjsone og sluk, noe som gjøre at vann ved lekkasje på servant, toalett eller vaskemaskin ikke kommer til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etablere dreneringshull i dusjnisje slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.	

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjsnisje med skyvedør, toalett, servantskap med servant og opplegg for vaskemaskin.

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 fra baderommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt fuktsøk med hammerelektrode inn i treverk og bunnsvill inn til baderommet uten hulltakking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.20 Våtrom: Bad 2 etasje.

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 i tidligere salgsoppgave opplyst å være fra 2001.

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-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefales fortsatt bruk av badekar.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Det er plastsluk under servant. Det er etablert badekar som er direkte tilkoblet avløp som sannsynligvis går inn til sluk.

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales videre bruk av badekar for å avlaste overflater med vannbelastning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med servant og badekar med garnityr.

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 montert elektrisk vifte 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 våtsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

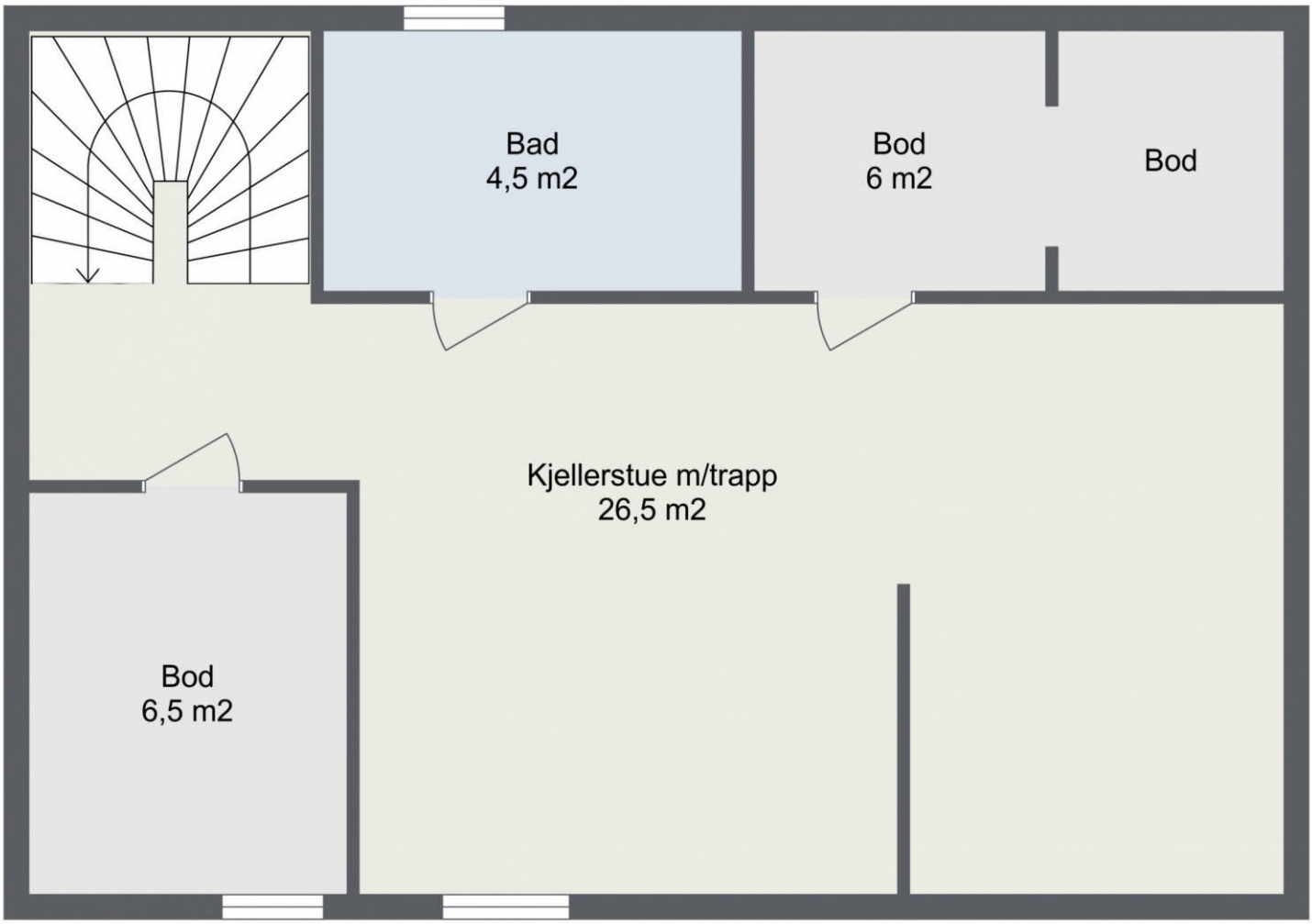
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon i seg selv vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Selv om det ikke er observert vesentlige visuelle feil eller skader, gis derfor tilstandsgrad TG 2.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

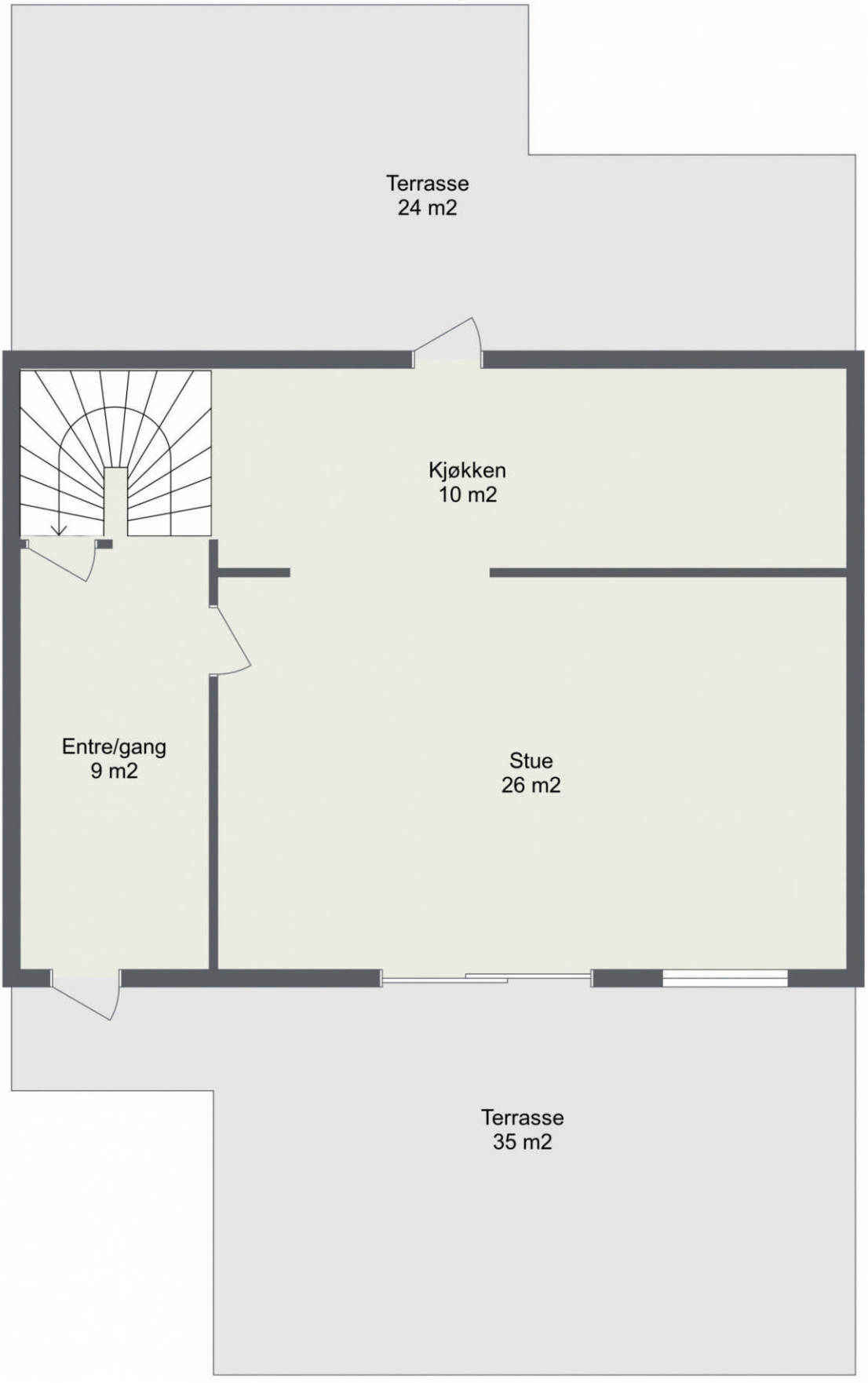
- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Kjeller



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).

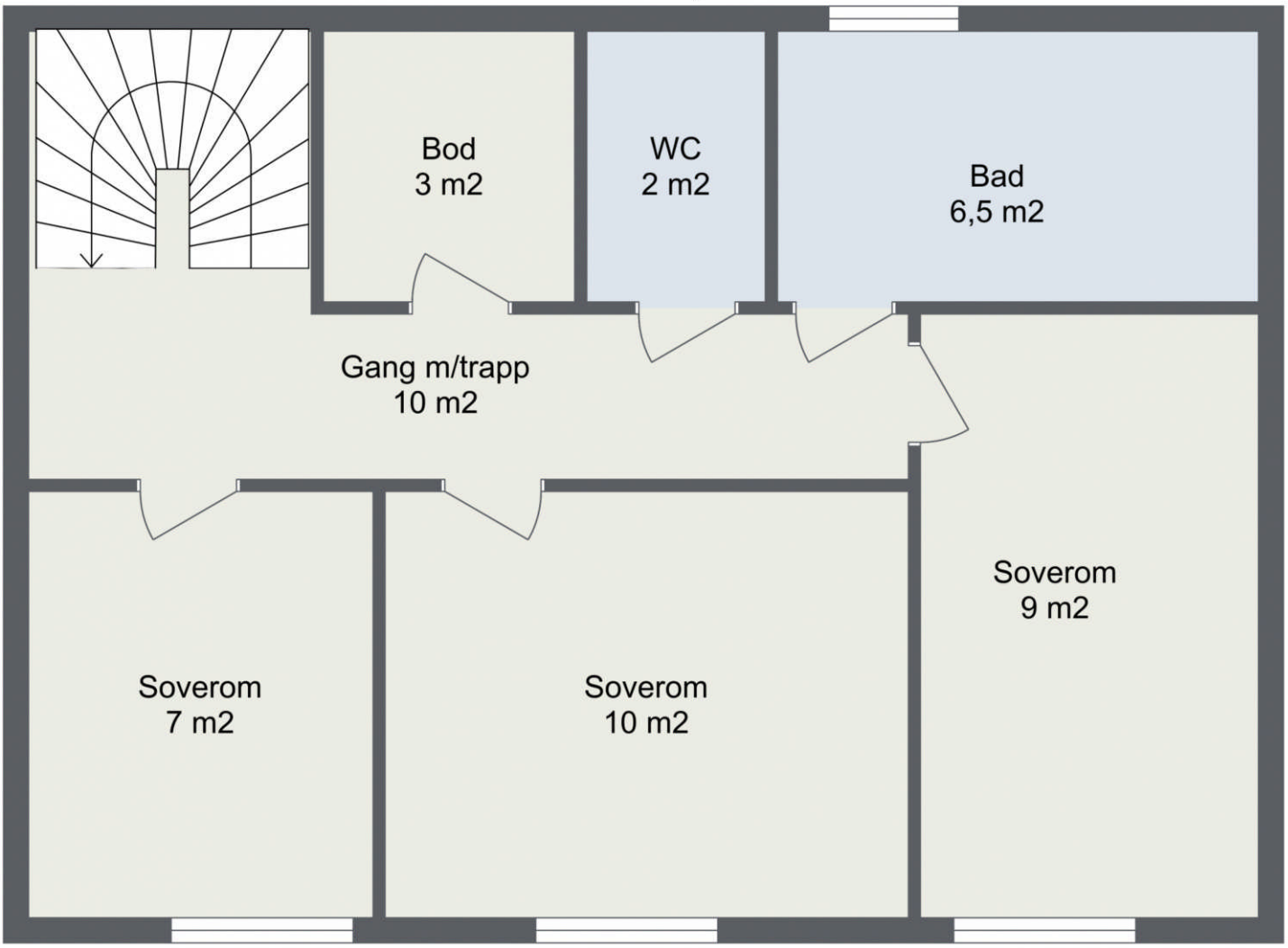
1. Etasje



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

2. 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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR MB 2691/03
GODKJENNING

Arild Reidar Bakke
Sildråpevegen 38C

N-7048 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Dagfinn M. Berg	03/29652/ oppgis ved alle henv.		17.11.2003

SILDRÅPEVEGEN 38C, G.nr.: 50 B.nr.: 130
MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER FOR INNREDNING AV KJELLERSTUE OG ENDRING AV KJELLERVINDUER.

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

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er mottatt plan- og bygningsenheten 29.10.2003. Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder innredning av kjellerstue og endring av kjellervinduer.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger ikke protester fra naboer eller gjenboere.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan 1057h, stadfestet 25.08.1967. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Det omsøkte tiltaket er et tiltak for å lovmessiggjøre et arbeid som tidligere er utført uten at det er søkt bygningsmyndigheten på forhånd. Tiltaket er en en omgjøring av et tidligere disponibelt kjellerrom til kjellerstue i egen boenhet.
Tiltaket krever dispensasjon fra Teknisk forskrift §8-35 om tilfredstillende tilgang på lys.

Dispensasjon kan i henhold til plan- og bygningsloven §7 gis dersom det foreligger "særlige grunner".

Kravet til særlige grunner vurderes i forhold til de hensyn den konkrete bestemmelsen det skal dispenseres fra skal ivareta. Begrepet særlige grunner forutsetter ikke at det foreligger

ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal gis. Det vil være tilstrekkelig at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Dersom man kommer fram til at det foreligger særlige grunner, er det opp til forvaltningen å avgjøre om dispensasjon skal gis.

Da det omsøkte tiltaket skal brukes som kjellerstue og som en tilleggsdel til egen boenhet.
En kjellerstue er ikke å betrakte som et varig oppholdsrom, derfor kan en ut fra det gi dispensasjon fra lyskravet i Teknisk forskrift §8-35.

Plan- og bygningsenheten har ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Imedhold av plan- og bygningsloven §7, gis dispensasjon fra Teknisk forskrift §8-35 om tilfredstillende lysforhold. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

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

Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 86a. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn tre måneder.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsenheten gjør videre oppmerksom på at ev. rørarbeider må meldes til Trondheim bydrift, VA-inspeksjonen.

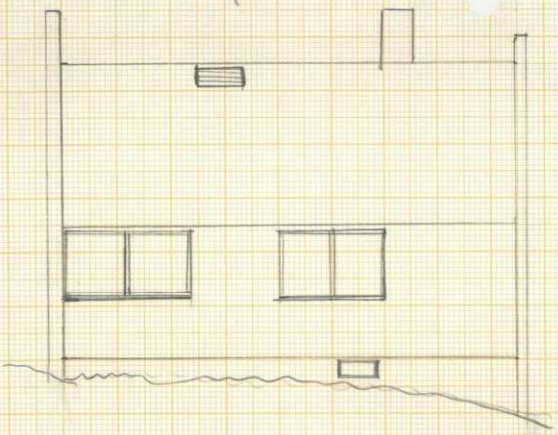
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

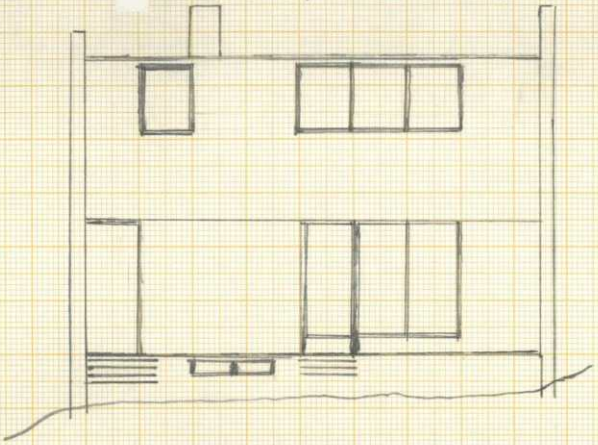
Dagfinn M. Berg
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

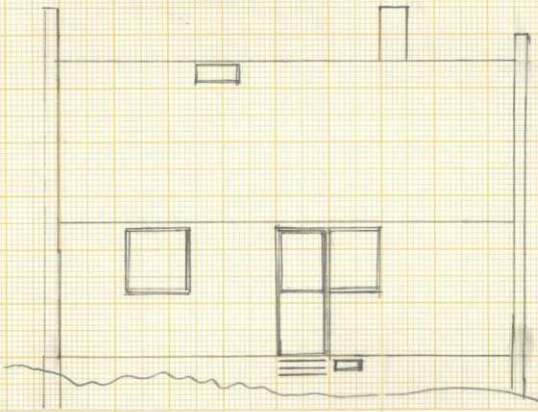
Gammel fasade øst:



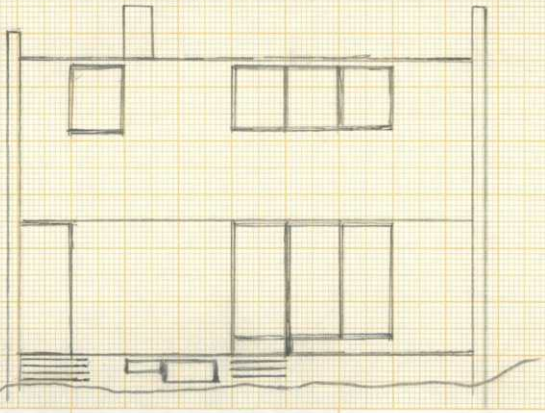
Gammel fasade vest:



Ny fasade øst:



Ny fasade vest:



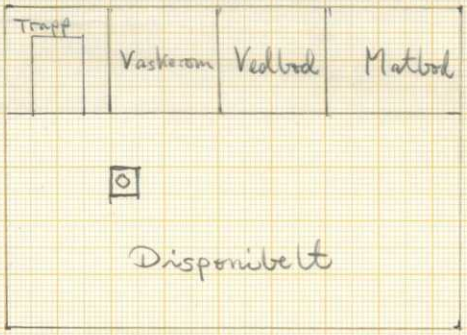
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler
Kopi til
29 OKT. 2003
Saken
Dok.nr.
Løpenr.
Vedrørende tilt
03/29652

Sildråpev. 38 C

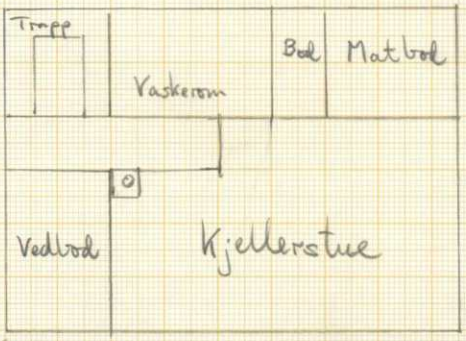
Gnr. 50 Bnr. 130

R. A. MAPAPIR A4

Opprinnelig kjeller:



Ny innredning kjeller:



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til
29. OKT. 2003
Saksnr
03/29652
Vedlegg til
Arkivkode

Sildraipet 38 C
Gnr. 50 Bnr. 130

R A. MM-PAPIR A4

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

33

HFT

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Sildråpevegen 2 - 70		den 2.5.1978	Sak nr. B 636/78

Søknad av 5.4.1978 fra Angelltrøa Borettslag om tillatelse til bygging av utvendige boder for hustypene A og B.
Det opplyses at disse 2 typer bare har kjellere og at det i en årrekke har vært et problem for beboerne i disse hustypene. Det har vært meget tungvint å dra sykkel, haveredskap etc. gjennom entré og ned til kjeller.
Det opplyses at type C har bod i forbindelse med carport, mens typene D og E har frittstående boder. De planlagte boder får en grunnflate på ca. 6 m^2 og utføres av tre.
For type A søkes det om 2 alternativer.
Alt. 1 gir den beste totalløsning, men konsekvensen er at et vindu i stuen må flyttes. Dette kan være noe for omfattende for enkelte beboere. For å imøtekomme dette er det derfor nevnt et alternativ 2 som imidlertid ikke foreligger tegning av.
Det søkes om å få en generell tillatelse slik at det senere ikke skal være nødvendig å søke tillatelse i hvert enkelt tilfelle, idet man regner med at utbyggingen vil foregå over lang tid.

Forslag til vedtak:

Utbyggingen med boder godkjennes som omsøkt.
For alternativ 2, type A må det imidlertid innsendes tegninger for godkjenning av bygningskontrollen før byggetillatelse for denne type kan gis.
Bodene må gis en farvesetting som harmonerer med de bestående rekker.
Godkjenningen er å oppfatte som en generell tillatelse slik at det ikke er nødvendig å søke tillatelse senere i hvert enkelt tilfelle.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

INNSTILLINGEN VEDTATT

Arnstein Eilsås

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

Angelltrøa Borettslag
v/Vibeke Sakshaug
Sildråpeveien 52

7000 TRONDHEIM

B 636/78.HFT/JG 22.6.1978

SILDRÅPEVEIEN 2-70 - UTVENDIGE BODER.

Den suplerende tegning som viser alternativ 2 for type A, stemplet mottatt 3-6-78, godkjennes.

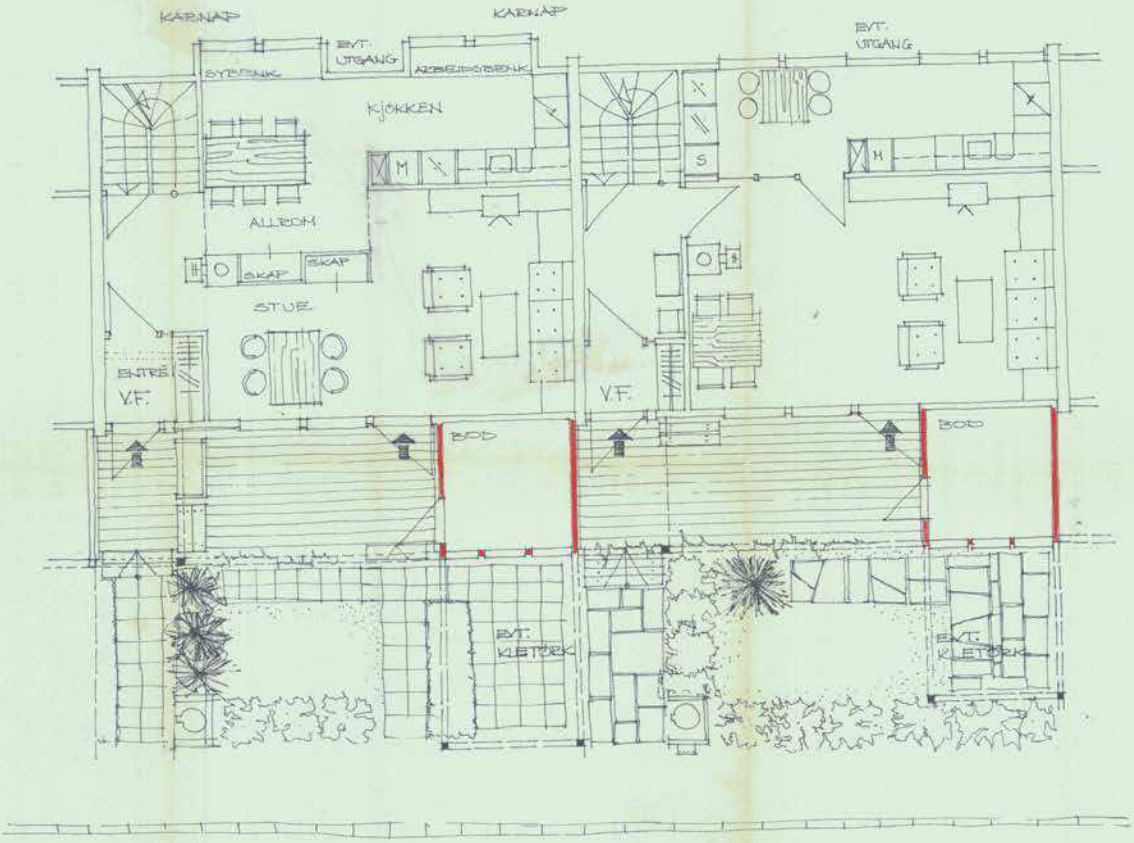
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

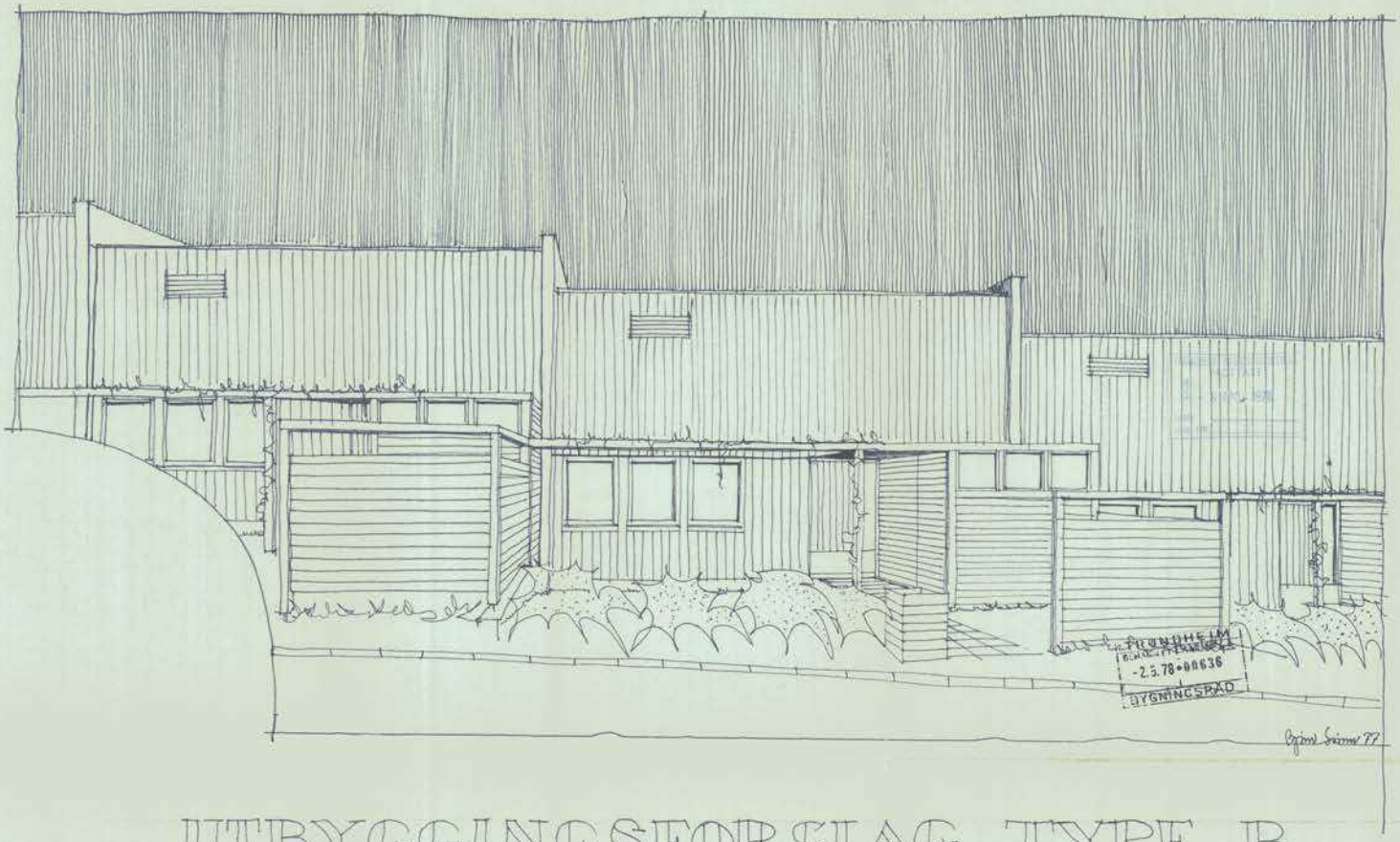
Harald F. Tangen



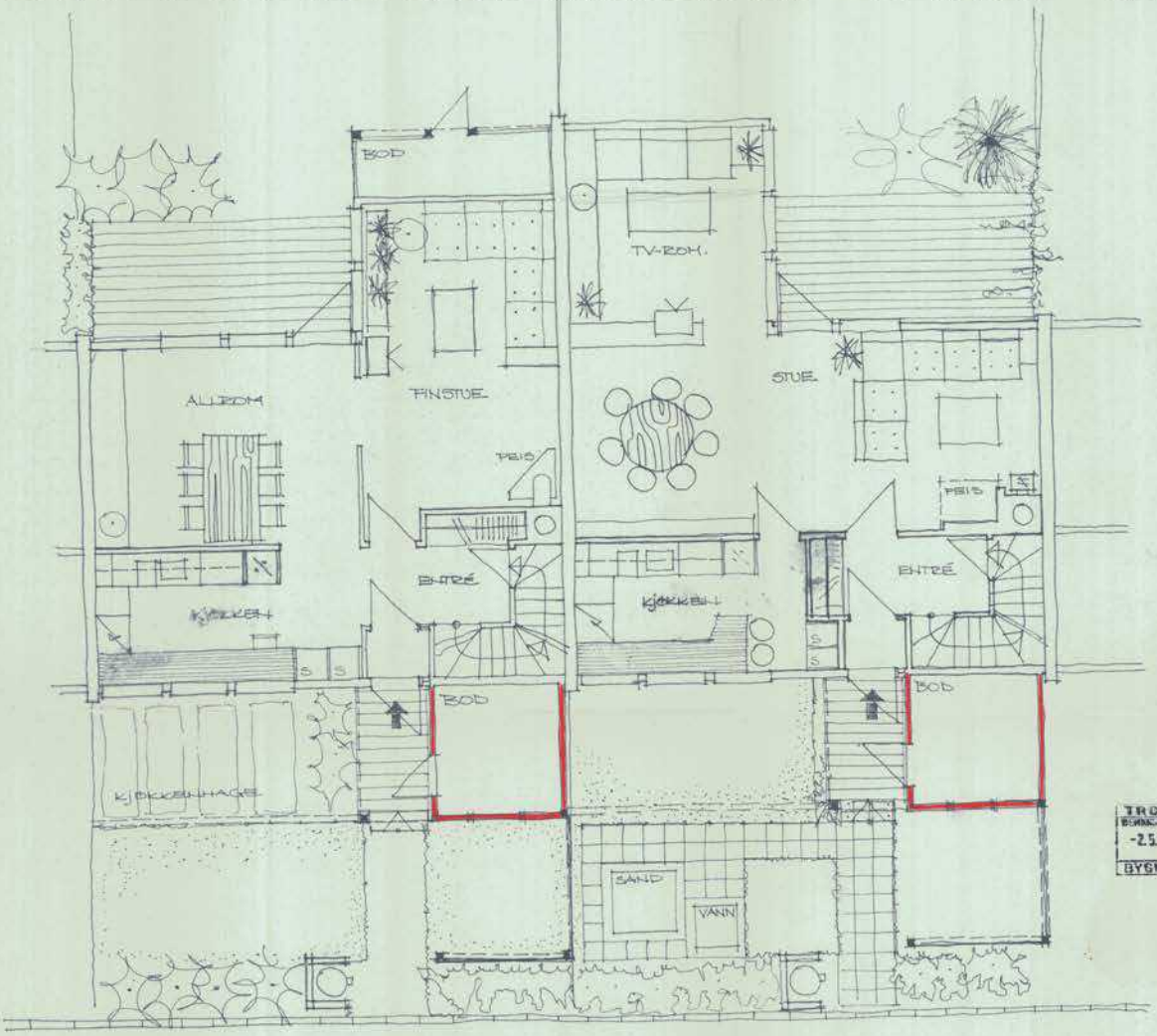
UTBYGGINGSFORSLAG TYPE A.

TRONDHEIM
BOMASSE I SAK NR.
-25.78-00636
BYGNINGSRÅD



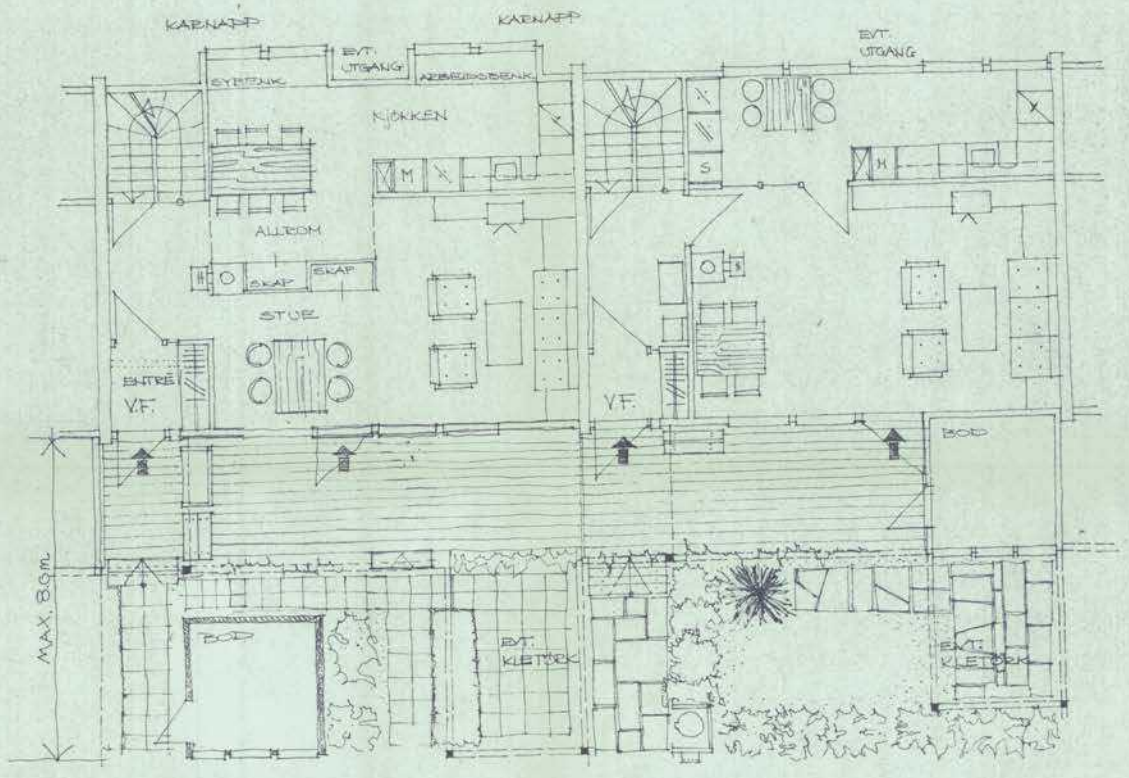


UTBYGGINGSFORSLAG TYPE B.





UTBYGGINGSFORSLAG TYPE A. ALT. 2



GATE.

ALTERNATIV BODPLASSERING.

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
KJØPMANNSGATA 24
TRONDHEIM
TELEFON 28 240

Att. Nr. 04877

J.nr. 1619/67

TIL HELSERÅDETS FORMANN

A/L Ungdommens Egen Heim,
Krambugt. 1,
he r.

Byggested: Angelträa, Hustype A, gruppe 17. Sildråpeveien 38

Byggherre: A/L U.E.H.

Byggearbeidets art: rekkehus.

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av Trondheim bygningsråd . . . . . den 26.4.67.
og i henhold til bygningslovens § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnte bygg.

Trondheim helseråds jr.nr.:

Tilbakesendes bygningssjefen.

Trondheim helseråd den 28/10-69

A. Gjøvåsen

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Angelltrøa Huseierlag

Tid: Tirsdag 02.06.2026 - kl.18:00

Sted: Åsvang Skole, Festsalen i kjelleren

Følg med på angelltroa.no og Facebook-gruppen *Angelltrøa Huseierlag* for oppdatert informasjon.

Les dette dokumentet og ta det med på møtet. Det inneholder viktig informasjon som kan være nyttig å ha senere.

Tidligere innkallinger, referat og annen informasjon finnes på hjemmesiden www.angelltroa.no.

Vel møtt!

Med vennlig hilsen

Styret i Angelltrøa Huseierlag

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Styrets årsmelding for 2025 - se side 6

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsoppgjør for 2025

Styret har laget en oppsummering av regnskapet og kommentarer til utvalgte poster i regnskapet. Se vedlegg "Slik håndteres regnskapet i Angelltrøa Huseierlag" side 10.

3.1 Godkjennelse av regnskap - se side 13

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

3.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Resultatet disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3.3 Revisjonsberetning - se side 23

Forslag til vedtak: Revisjonsberetningen tas til orientering.

3.4 Godkjennelse av budsjett 2026

Kommentarer til budsjettet for 2026:

Generelle prisøkninger
De fleste avtalene huseierlaget har med leverandører som TOBB, If Forsikring, vaktmester, Rentokil Initial Norge AS (skadedyrkontroll) og Trondheim Parkering har en prisøkning på mellom 3 og 7 %. Månedsprisen for TV- og internettjenester fra Telia øker med 80 kroner per enhet fra 01.01.2026.

Styrehonorar
Styrehonorar for perioden 2025–2026 budsjetteres til kr 260 000,-.
Det innebærer en økning på 4 % fra 2025.

Eksterne honorarer
I forbindelse med styrets arbeid med tilbakeføring av fellesareal, kan det oppstå uenigheter som krever juridisk bistand. Det er derfor budsjettert med 100 000 kr til rådgivning ved eventuelle tvister.

Avsetning til fremtidig vedlikehold
Kontoen ble opprettet etter vedtak på årsmøtet i 2025. Det avsettes 150 kroner per enhet per måned, det vil si 70 950 kroner per måned. Midlene settes av på egen konto og øremerkes periodisk vedlikehold og rehabilitering av felles utearealer, veier i huseierlaget, lekeplasser og øvrige fellesområde. I budsjettet er posten oppført som «Tillegg vedlikeholdsfond».

Inntekter garasje
Garasjeleien er uendret og utgjør 100 kr per måned per garasje. Se for øvrig garasjebudsjettet for flere detaljer.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet godkjenner forslaget til budsjett for AHL for 2026. Det innebærer en økning av den månedlige innbetalingen med 80 kr pr. enhet.*

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret vedtas.

5. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Godtgjørelse til styret for perioden 2025–2026 er budsjettert til kr 260.000,-. Beløpet er indeksregulert fra i fjor.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2025-2026 foreslås satt til kr 260 000,- i henhold til budsjett.

6. Saker fra eierne/styret - se side 25

6.1 Endring av vedtekter - Forenkling av eierskifte for garasjer

Bakgrunn:
Ved eierskifte av garasje må kjøper og selger i dag fylle ut både **innestående seserklæring** og **avtale om drift og vedlikehold av garasjene**. Dokumentene sendes til styret for godkjenning, før styret videresender saken til TOBB for videre behandling. Ettersom TOBB som forretningsfører allerede kontrollerer at kjøper er medlem av AHL, vurderer styret at styrets involvering i prosessen ikke er nødvendig.

Styrets vurdering:
Styret ønsker å forenkle prosessen ved eierskifte av garasjer. Forslaget innebærer at:

- Styret ikke lenger skal godkjenne salg av garasjer
- TOBB håndterer hele eierskifteprosessen direkte
- TOBB kontrollerer at kjøper er seksjonseier og medlem av AHL
- Overtakelsesdato i signert dokumentasjon legges til grunn for når ny eier faktureres for garasje
- Kjøper betaler gebyret til Tobb ifb. eierskifte av garasjeplass.

Endringen forutsetter at teksten i **Innestående seserklæring vedrørende garasje og leie av tomt til garasje i Sameiet Angelltrøa Huseierlag (AHL)** justeres, samt at henvisning til styregodkjenning fjernes fra vedlegg til vedtektene.

Dagens tekst:

Avsnitt 3 - virkningstidspunkt
Melding om eierskifte sendes til AHL og til TOBB ved overtakelse. Melding av eierskifte skjer ved signering av «INNESTÅELSES ERKLÆRING VEDRØRENDE GARASJE OG LEIE AV TOMT TIL GARASJE I SAMEIET ANGELLTRØA HUSEIERLAG (AHL)» og «Avtale om Drift og vedlikehold av garasjene» (vedlegg 1). Nye eier overtar betalingsforpliktelser når overdragelsen er godkjent av styret i AHL og deretter meldt AHL sin regnskapsfører (TOBB). Frem til melding er innkommet regnskapsfører (TOBB) er tidligere eier betalingsforpliktet.

Forslag til ny tekst:

Avsnitt 3 - virkningstidspunkt
Melding om eierskifte sendes til TOBB ved overtakelse. Melding av eierskifte skjer ved signering av «INNESTÅELSES ERKLÆRING VEDRØRENDE GARASJE OG LEIE AV TOMT TIL GARASJE I SAMEIET ANGELLTRØA HUSEIERLAG (AHL)» og «Avtale om Drift og vedlikehold av garasjene» (vedlegg 1). Nye eier/eiere overtar betalingsforpliktelser når overdragelsen er godkjent av TOBB. Frem til melding er innkommet regnskapsfører (TOBB) er tidligere eier betalingsforpliktet.

Vedtak i saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet vedtar at styret ikke lenger skal godkjenne eierskifte av garasjer.

2. Årsmøtet vedtar at TOBB håndterer eierskifte av garasjer, inkludert kontroll av at kjøper er seksjonseier og medlem av AHL.

3. Punkt 3 «Virkningstidspunkt» i inneståelseserklæringen endres i henhold til foreslått ny tekst.

4. Eventuelle henvisninger til styregodkjenning av garasjesalg i vedtekter eller vedlegg oppdateres tilsvarende.

5. Årsmøtet vedtar at ved salg av garasjeplass skal kjøper dekke eventuelle eierskiftegebyr/administrative kostnader til TOBB i forbindelse med overføringen.

7. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

7.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg:
Helge Myklebust
Hauk Richardsen

7.2 Styremedlem for 1 år

På valg:
Marie Synnøve Fuglesang

7.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:
Asle Årthun Gauteplass
Trond Willa Hansen

7.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Tormod Aagaard
Sigrid Gjellan
Erlend Iversen
Nina L. S. Sylvander

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt - se side 34

Hver sameier har en stemme ved årsmøtet. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Fullmektig kan ikke handle på vegne av flere enn to medlemmer samtidig.

11.05.2026
Sameiet Angelltrøa Huseierlag
styret

Årsmelding 2025 for Sameiet Angelltrøa Huseierlag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Angelltrøa Huseierlag for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Siv Anita O. Haukdal
Styremedlem, Jørgen Tilseth Løvseth
Styremedlem, Hauk Richardsen
Styremedlem, Helge Myklebust
Styremedlem, Marie Synnøve Fuglesang
Varamedlem, Trond Willa Hansen
Varamedlem, Asle Årthun Gauteplass

Virksomhetsområde og lokalisering
Angelltrøa Huseierlag (AHL) er organisert som et sameie og består av 473 enheter/ seksjoner. Sameiet har adresser i Sildråpevegen og Angelltrøvegen, 7048 Trondheim. TOBB er sameiets forretningsfører og vi har en kollektiv avtale på TV og bredbånd fra Telia. Styrets hovedoppgave er å forvalte og ivareta fellesanlegg, fellesarealer og sameiets øvrige interesser.

Styrets arbeid i siste periode

Utkast

Styrets arbeid

Styret har hatt 10 styremøter og behandlet ulike saker siden forrige årsmøte. Et styremedlem har i tillegg deltatt i budsjettmøte med TOBB. Utenom de formelle møtene har styret hatt ukentlig dialog for å følge opp saker og avklare problemstillinger fortløpende.

Rollefordeling i styret

Siv Anita O. Haukdal – Leder
Helge Myklebust – Nestleder
Jørgen Tilseth Løvseth – Økonomiansvarlig
Hauk Richardsen – HMS-ansvarlig, ansvarlig for uteareal og parkering
Marie Synnøve Fuglesang – Sekretær

Likestilling

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Litt boligstatistikk

I 2025 ble det registrert 19 kjøp og salg av seksjoner. Til sammenligning ble det omsatt 23 seksjoner i 2024.

Noen hendelser fra styreåret 2025/2026

- Det ble arrangert to dugnader, en på vår og en på høst, begge med godt oppmøte.

- På oppdrag fra styret settes det ut avfallskonteinere som beboerne kan benytte til hageavfall.

- Entreprenørfirmaet Søbstad AS har sørget for beplanting av 12 nye trær.

- Parkeringsstripene i sameiet ble fornyet. På et par av plassene kom det imidlertid en regnbyge før malingen rakk å tørke, slik at stripene forsvant. Styret har derfor bedt vaktmester om å merke opp disse på nytt til våren, når asfalten er tørrere.

- Trafostasjonene på sameiets område er malt, og noen har også fått ny taktekking. Arbeidet ble bekostet av Tensio. Et par av gjerdene i Sildråpevegen har fått fornyet farge, takket være noen av sameiets beboere.

Vaktmester

Vaktmesterfirmaet Øyvind Myhre har i perioden hatt ansvar for sommer- og vintervedlikehold i huseierlaget. Alle henvendelser om arbeid som ønskes utført av vaktmester skal rettes til styret.

Salg av fellesarealer

På det ordinære årsmøtet i fjor (2025) ble det besluttet å øke prisen for salg av fellesarealer fra AHL til seksjonseier fra 930 kr pr kvadratmeter til 3000 kr pr kvadratmeter. Dette ble gjeldene for søknader som ble sendt styret etter 03.06.25. Det ble også vedtatt at prisen per kvadratmeter reguleres årlig med en fast prisvekst tilsvarende KPI, med virkning fra 01.januar hvert år.

Kjøp og salg av fellesarealer er en arbeidskrevende og omfattende prosess, som involverer både styret, kjøper, Handelsbanken og kommunen.

Kriterier for salg av fellesareal til huseiere

Følgende søknader innvilges ikke: Ønske om større areal for å utvide hage (for eksempel for bedre plass til trampoline), rekreasjonsformål eller ønske om egen parkeringsplass ved husveggen.

Innvilgelser av søknader i 2025 gjelder etablering av lysgraver og / eller varmepumper langs husvegg.

Følgende salg av fellesareal er gjennomført i 2025:

Adresse: Angelltrøvegen 16. Sum: 13.950,00
Adresse: Sildråpevegen 48G. Sum: 8.370,00
Adresse: Angelltrøvegen 238. Sum: 23.250,00
Adresse: Sildråpevegen 17F. Sum: 13.020,00.

Tilbakestilling av privatisert fellesareal

Styret er gitt i oppdrag av årsmøtet å rydde opp i alle områder der seksjonseiere benytter fellesområder til privat bruk, og/eller ikke kan framlegge dokumentasjon på kjøp, avtale om bruksrett, og heller ikke tinglysning av området. Styret har informert de enhetene det gjelder om at arealet er planlagt tilbakestilt i løpet av 2026 til sin opprinnelige form.

Økonomi

Huseierlagets økonomi er i balanse. Det ble en liten økning i felleskostnadene på ca. 80 kr. Dette skyldes i hovedsak prisjustering fra Telia fra 01.01.2026. Styret innhenter alltid flere pristilbud ved større arbeider og prosjekter som vurderes gjennomført, og det gjøres grundige vurderinger før tiltak og prosjekter iverksettes, slik at fellesskapets midler forvaltes på en god måte.

Sameiets forretningsfører TOBB, står ikke bare for den løpende regnskapsføringen, men bistår også styret med veiledning og råd ved behov.

Telia- kompensasjon

Styret mottok en kompensasjon fra Telia på totalt 169 000 kroner som følge av bortfall av TV 2 fra TV-pakken i mars 2025. Beløpet ble ikke utbetalt til den enkelte enhet. En utbetaling på 357 kroner per enhet ville medført et administrasjonsgebyr fra forretningsfører per utbetaling. Styret vurderte det derfor som mer hensiktsmessig å benytte kompensasjonen til å utsette den planlagte prisøkningen i Telia-avtalen. Prisøkningen var opprinnelig planlagt å tre i kraft 15.09.2025, men som følge av kompensasjonen trådte den først i kraft 01.01.2026.

Aneo

ANEO har stått for utbygging og drift av et felles ladeanlegg i Sildråpevegen. Anlegget er nå ferdigstilt. I forbindelse med etableringen er det utført arbeider som har berørt fellesområdene. Det vil bli gjennomført en sluttbefaring før sommeren.

Utvendige stoppekraner

På Angelltrøa er det knapt 200 stoppekraner. Det antas at de fleste er ødelagt, og kommunen har advart oss mot å skru på dem. AHL gir støtte til skifte av stoppekran, med inntil 20.000 kr mot fremvisning av faktura. Hvis noen av beboerne har skiftet stoppekran uten at dette er meldt inn/fått refusjon fra styret, så ta kontakt via post@angelltroa.no

Planer om utbygging av nabolaget vårt – vi oppdaterer

Nede på Angelltrøa Hovedgård skal det bygges 44 nye leiligheter. Prosjektet består av to- til fire-roms leiligheter fordelt over tre bygg og alt skal bygges i ett byggetrinn. Prosjektet utvikles av Puls Eiendom AS, og Siero AS er tildelt kontrakten for selve byggingen. Planlagt innflytting er høsten 2027 opplyser eiendomsmegler.

Planer fremover

- Styret har søkt TOBB om dugnadspakken. De kan gi støtte til tiltak som skaper trivsel og felleskap i sameiet. Vi har søkt om 20.000 kr.

- Styret er i en prosess med å etablere en blomstereng i skråningen mot E6 i Angelltrøvegen, men den videre gjennomføringen vil være avhengig av kostnadsnivået.

I løpet av vår/sommeren 2026 skal fellesplenen mellom Sildråpevegen og Angelltrøvegen dreneres. Arbeidet utføres av BN Entreprenør AS. Styret har gjennomført en grundig prosess i forkant av beslutningen. Det ble innhentet flere pristilbud i november 2025, etterfulgt av befaringer med aktuelle leverandører i desember. På bakgrunn av dette ble BN Entreprenør valgt og arbeidet besluttet igangsatt. Prosjektet finansieres med oppsparte midler.

Avtale med Posten om kjøring mot kjøreretning

Det er gjennom tidligere Styre i AHL blitt avtalt med Posten at de kan kjøre mot kjøreretningen gitt at det kjøres i gangfart. Styret vurderer at dette fremdeles er hensiktsmessig. Dersom beboere opplever at farten er høyere enn gangfart, må dette varsles om til Posten.

Vedrørende regler for forkjørsrett på Angelltrøa

Styret henviser til at man alltid skal vise hensyn i trafikken og holde seg godt innenfor fartsgrensene i tettbebygd strøk. Generelt er det vikeplikt fra høyre som gjelder, og selv om det kan være åpent for tolkninger ifht parkeringsplass vs vei, så oppfordrer Styret sterkt til at det er høyreregel som gjelder i vårt område.

Utleie av areal til brakkerigger

I forbindelse med utbyggingen av Angelltrøa Hovedgård, så er Styret i dialog med utbygger Siero som ønsker å leie areal for lagring av utstyr og brakkerigg i byggeperioden. Sannsynligvis størrelsesorden underkant av 10000 kr/md over en 15 måneders periode. Det forutsettes at området settes tilbake i opprinnelig stand, eventuelt også opparbeidelse av blomstereng ihht forslag fra Styret.

Vedrørende kortidsutleie og ønske fra beboere om at dette skal begrenses.

Styret understreker at AHL består av selveide enheter. For selveide enheter er det lovverket ifht korttidsutleie som gjelder, og Styret henviser til dette.

Takk til bidragsytere

Styret vil rette en stor takk til beboere som har bidratt med ekstra innsats, engasjement og gode råd gjennom året. Styret har aktivt hentet inn og benyttet beboernes kompetanse – fra vurdering av entreprenørtilbud til avlesning av strømmålere og oppdatering av hjemmesiden.

Styret i Sameiet Angelltrøa Huseierlag

Utkast

Slik håndteres regnskapet i Angelltrøa Huseierlag

Regnskapet for Angelltrøa Huseierlag føres av TOBB. BDO er revisor og gjennomgår regnskapet for å sikre at det er i henhold til gjeldende regelverk. I styret gjennomgås og kontrolleres alle innkomne fakturaer og eventuelle utlegg før de godkjennes av styreleder og ett styremedlem.

Kort oppsummering

Huseierlagets økonomi er i balanse. Vi har penger til både løpende regninger og vi setter av penger til fremtidig vedlikehold. All fellesgjeld vil være nedbetalt innen sommeren 2029.

Kommentarer til utvalgte poster i regnskapet for 2025

Inntekter

Posten «andre driftsinntekter» inneholder blant annet

Strømavgift el-uttak som gjelder parkeringsplasser med strøm.

Salg av fellesareal. Huseierlaget solgte tomteareal til beboere for totalt 58.590 kr.

Inntekt på festeavgift ifb. utleie av tomt til Bunnprisbutikken. Leietaker er I K Lykke Eiendom AS.

Utleie av parkering til Treningsklinikken AS. De leier grusplassen langs gjerdet ved E6, på baksiden av Angelltrøvegen 19 og 19B.

Viderefakturering av energi, strøm: Det gjelder garasjer og parkeringsplasser. Pris satt til kr 1,4/kWh som foregående år. Dette dekker forbruk i garasjer/p-plasser med totalforbruk for under kr 250. Dette er gjort da gebyr ble belastet ved utsending av hver enkelt faktura. Framover vil TOBB sende en felles faktura for faktureringsjobben. Styret vil se på hvilke praktiske utslag det vil gi på fremtidig fakturering.

Kostnader

Styrehonnorar

Godtgjørelsen til styret (for perioden 2024/2025) var budsjettert til 210.000 kr, men det ble utbetalt 250.000 kr. Økningen ble enstemmig vedtatt på årsmøtet 03.06.25, blant annet som følge av manglende justering over flere år og for å kompensere for styrets arbeidsinnsats.

Eksterne honorar

Eksterne honorarer var budsjettert til 128.000 kr, men det ble kun brukt 29.613 kr. Beløpet er i knyttet til revisjon utført av BDO. Avviket skyldes at 100.000 kr var avsatt til juridisk bistand ved tilbakeføring av fellesareal, uten at det oppsto behov for dette i 2025

Løpende vedlikehold

Løpende vedlikehold ble satt til 110.000 kr i budsjettet for 2025. Det faktiske forbruket ble 62.094 kr. Kostnadene gjelder blant annet reparasjon av huskestativ på lekeplass (Søve AS), frisering og felling av trær (Heimdal Tre / Thierry Heyler), plante- og skjøtselsplan fra Hageanlegg AS, samt elektrikerarbeid fra Buvik Elektro AS.

Periodisk vedlikehold

Budsjettet for periodisk vedlikehold var 474.750 kroner, hvorav 189.591 kr ble benyttet til beplanting på Huseierlagets fellesareal, utført av Søbstad AS. Restbeløpet på 354.750 kr er avsatt til periodisk vedlikehold i regnskapet, tilsvarende 70.950 kr per måned fra august til desember 2025.

Kommunale avgifter og renovasjon

Posten kan deles i:

· Fast avgift til Trondheim Renholdsverk for søppeldunker på lekeplassene (til bruk for beboere).

· Variabel avgift for hageavfall (tippavgift per tonn) til vaktmesterselskapet Øyvind Myhre.

Andre driftsutgifter

· Programvare (hjemmeside, e-post-lisenser)

· Gaver (julegaver til styret, blomster på årsmøtet)

· Generalforsamling/årsmøte: trykking av innkallinger

· Bank- og kortgebyrer

· Andre kostnader: enkel servering (stort sett lefser og mineralvann) på styremøter

Årsresultat

For regnskapsåret 2025 ble det budsjettert med et årsresultat på 4.483.731 kr. Det virkelige resultatet ble på 5.046.164 kr, noe som er 562.433 kr bedre enn forventet. Det tilsvarer 1189 kr i overskudd pr enhet (473 enheter) for et helt år.

Egenkapital og gjeld

Hvor mye penger er det på kontoen?

Ved årsskiftet var det om lag 1.612.000 kr på brukskontoen, og på sparekontoen var saldoen 354.849 kr.

Pengene på sparekontoen er øremerket periodisk vedlikehold, det vil si større prosjekter som asfaltering, oppgradering av lekeplasser og andre tiltak på fellesområdene. Kontoen ble opprettet etter vedtak på årsmøtet i 2025, og det settes av 150 kr per enhet per måned (til sammen 70.950 kr per måned).

Er det nødvendig med så mye penger på brukskontoen?

Ja, mener vi i styret. Dette er for å sikre at huseierlaget alltid kan betale løpende regninger til leverandører som vaktmester, tv/internett (Telia), strøm, forsikring, kommunale avgifter, vedlikehold og andre driftskostnader. I tillegg gir kontantbeholdningen oss fleksibilitet dersom det oppstår uforutsette utgifter i løpet av året. Saldoen vil variere, ettersom vi mottar regninger med ulike beløp og forfallstidspunkter.

Hva er status på gjelden i sameiet?

383 av 473 enheter har fellesgjeld. Per 31.12.2025 var den utestående gjelden 17.467.098 kr (45.606 kr pr. enhet). I løpet av 2025 ble det betalt ned 4.495.117 kr i avdrag.

Lånet er tatt opp i Handelsbanken, med en flytende rente på 6,35 % ved årsskiftet.

All fellesgjeld vil være nedbetalt innen sommeren 2029, med siste avdrag 30.06.2029.

Sameiet Angelltrøa Huseierlag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 202 288	1 705 638	2 200 600	2 200 600
Felleskostnader kapitaldel		5 662 715	5 702 544	5 682 060	5 633 741
Inntekter garasjer		261 600	407 000	261 600	261 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 151 204	2 193 774	2 227 265	2 605 284
Tillegg vedlikeholdsfond		354 750	0	354 750	851 400
Andre driftsinntekter	1	1 308 733	1 338 362	945 600	1 312 200
Innbetaling IN-ordning		148 247	319 042	0	0
Sum driftsinntekter		**12 089 537**	**11 666 359**	**11 671 875**	**12 864 825**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-35 250	-28 200	-30 000	-36 660
Styrehonorar		-250 000	-200 000	-210 000	-260 000
Forretningsførerhonorar		-344 799	-333 784	-344 800	-359 600
Honorar administrative tjenester		-115 717	-112 020	-115 725	-110 700
Eksterne honorar	3	-29 613	-45 439	-128 000	-129 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-100 475	-129 432	-108 850	-140 000
Vaktmestertjenester		-1 529 269	-1 420 936	-1 485 000	-1 510 000
Løpende vedlikehold	5	-62 094	-104 953	-110 000	-80 000
Periodisk vedlikehold	6	-544 342	-39 107	-474 750	-851 400
Elektroniske fellesavtaler		-2 160 916	-2 151 204	-2 227 265	-2 605 284
Forsikring		-104 756	-96 190	-104 751	-112 100
Kommunale tjenester og renovasjon		-94 914	-73 904	-65 000	-90 000
Energi, felles		-376 496	-399 210	-454 000	-380 000
Andre driftsutgifter	7	-63 322	-56 245	-52 350	-61 000
Sum driftskostnader		**-5 811 962**	**-5 190 623**	**-5 910 491**	**-6 725 744**
DRIFTSRESULTAT		**6 277 575**	**6 475 737**	**5 761 384**	**6 139 081**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		87 899	81 824	66 000	60 000
Finanskostnader		-1 319 309	-1 621 202	-1 343 653	-1 005 845
Netto finansposter		**-1 231 410**	**-1 539 378**	**-1 277 653**	**-945 845**
Resultat før skattekostnad		**5 046 164**	**4 936 359**	**4 483 731**	**5 193 236**
Ordinært resultat etter skatt		5 046 164	4 936 359	4 483 731	5 193 236
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**5 046 164**	**4 936 359**	**4 483 731**	**5 193 236**
Disponering av totalresultat:		5 046 164	4 936 359	4 483 731	5 193 236
Overført til annen egenkapital		5 891 657	5 518 906	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		148 247	319 042	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-993 739	-901 589	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9	39 143 340	39 143 340
Maskiner	9	-1	-1
Andre anleggsmidler	9	24 890 321	24 890 321
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	354 849	0
Sum anleggsmidler		**64 388 509**	**64 033 661**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	26 804	35 006
Periodiserte kostnader		789 071	656 534
Mellomregning Klare Finans	10	114 332	77 130
Opptjente renter		87 800	47 012
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 612 253	1 194 869
Sum omløpsmidler		**2 630 260**	**2 010 551**
SUM EIENDELER		**67 018 769**	**66 044 211**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	12	4 104 565	4 950 058
Annen egenkapital	12	44 747 090	38 855 433
Sum egenkapital		**48 851 655**	**43 805 491**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	354 750	0
Sum avsetninger og forpliktelser		**354 750**	**0**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	14	17 467 187	21 962 304
Annen langsiktig gjeld		5 000	5 000
Sum langsiktig gjeld		**17 472 187**	**21 967 304**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		157 643	133 227
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		129 351	102 653
Påløpte kostnader		44 781	35 535
Annen kortsiktig gjeld		8 400	0
Sum kortsiktig gjeld		**340 177**	**271 416**
Sum gjeld		**18 167 114**	**22 238 720**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 018 769**	**66 044 211**

Sted:_____, dato:_____

Siv Anita O. Haukdal Leder	Marie Synnøve Fuglesang Styremedlem	Helge Myklebust Styremedlem
Jørgen Tilseth Løvseth Styremedlem	Hauk Richardsen Styremedlem	

VEDTEKTER FOR ANGELLTRØA HUSEIERLAG

Sist endret: Ordinært årsmøte 04.06.2024

§ 1
NAVN.

Angelltrøa Huseierlag er et sameie bestående av eierne til de boligeiendommer som Angelltrøa Borettslag eide før laget ble oppløst.

§ 2
MEDLEMSKAP.

Alle som har kjøpt bolig av Angelltrøa Borettslag og deres rettsetterfølgere, har rett og plikt til medlemskap i Angelltrøa Huseierlag.
Medlemmenes rettigheter og plikter er nærmere beskrevet i tinglyste dokumenter ved overdragelsen til hver enkelt huseier. Medlemskapet er knyttet til posisjonen som huseier, og sameieandelen kan ikke avhendes separat.

§ 3
FORRETNINGSKONTOR.

Lagets forretningskontor er i Trondheim.

§ 4
FORMÅL.

Lagets formål er å ivareta fellesanlegg, fellesarealene og ellers interesser i sameiet.

§ 5
SAMTYKKE TIL BRUK AV GRUNN.

Dersom det vil være til fordel for huseierlaget kan huseierlaget etter søknad gi samtykke til at en annen sameier kan få enerett til bruk og kjøp av et bestemt område av sameiet til bestemt angitt formål. Området skal fortrinnsvis ikke overstige 100 m2. Slikt vedtak treffes av styret med alminnelig flertall, som også fastsetter de nærmere vilkårene. Sameierne må akseptere at snø legges inn på egne tomt.

§ 6
SKRIFTLIG FULLMAKT.

Hver sameier har en stemme ved årsmøtet. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Fullmektig kan ikke handle på vegne av flere enn to medlemmer samtidig

§ 7
STYRE.

Huseierlaget ledes av et styre som skal bestå av leder og fire medlemmer, maks. 3 av samme kjønn. Det velges to varamedlemmer, 1. og 2. varamedlem, et varamedlem av hvert kjønn.

Styret er beslutningsdyktig når leder eller nestleder og tre styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Lederen velges av årsmøtet ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år. Alle kan gjenvelges for to perioder (til sammen seks år). Valg av styremedlemmer for ytterligere to år (til sammen åtte år) forutsetter 2/3 av de avgitt stemmer. Valg for mer enn åtte år i sammenheng godtas ikke. Begrensningen gjelder ikke varamedlemmer.

§ 8
SIGNATUR.

AHLs signatur innehas av 2 av styrets medlemmer hvorav en skal være leder eller nestleder. Styret kan meddele prokura.

§ 9
INNKALLING TIL STYREMØTER.

Det innkalles til styremøte av lederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10
FORRETNINGSFØRER.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Gjensidig oppsigelsesfrist for forretningsfører skal i så fall være seks måneder, dog slik at funksjonstiden for forretningsfører skal løpe hele kalenderår. Styret sørger for at lagets vedtekter, vedtatte ordensregler og arbeidsinstrukser blir etterlevet.

§ 11
UGILDHET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRE

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

§ 12
REGNSKAP OG REVISJON.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 13
LAGETS RETT TIL Å PÅDRA SAMEIERENE UTGIFTER.

Sameierne plikter å dekke sin forholdsmessige andel av felles utgifter som lagets organer finner nødvendig for å gjennomføre tiltak innenfor rammen av sameiets formål. Årsmøte kan i den forbindelse fastsette et årlig vederlag som skal betales av sameierne til dekning av påløpte og fremtidige utgifter.

§ 14
SIKKERHET.

Til sikkerhet for de forpliktelser hver enkelt huseier har overfor laget, skal han utstede en pantobligasjon til laget med sikkerhet i sin eiendom pålydende kr. 10 000,00. Obligasjonen tinglyses sammen med skjøtet.

§ 15
ÅRSMØTET.

Årsmøtet er huseierlagets øverste organ. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

§ 16
INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styret skal på forhånd varsel sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav i tråd med § 16 andre avsnitt.
Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 17
INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne eller revisor skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 18
ÅRSMØTETS KOMPETANSE.

Årsmøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn de som er angitt i innkallingen. Gyldig vedtak i årsmøte gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Har styreleder ikke stemt, avgjøres saken ved loddtrekning. Til endring av lagets vedtekter, overdragelse eller pantsetting av sameiets eiendom, bygging/riving av bygninger tilhørende sameiet, kreves 2/3 av de avgitte stemmer.

Årsmøtet ledes av styreformannen eller av møteleder valgt av årsmøtet blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp ved årsmøtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Innkalling og protokollen for årsmøtet skal holdes tilgjengelig for sameiets medlemmer via nettløsning eller lignende.

§ 19
DET ORDINÆRE ÅRSMØTE SKAL BEHANDLE OG AVGJØRE.

1. Styrets årsmelding.
2. Lagets årsregnskap.
3. Revisors beretning.
4. Ansvarsfrihet for styret.
5. Budsjett.
6. Valg av styremedlemmer, leder, vararepresentanter og revisor.
7. Valg av valgkomite på inntil fem medlemmer etter nærmere beslutning.
8. Eventuell godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er spesielt nevnt i innkallingen.

§ 20
UGILDHET.

Ingen kan som medlem eller fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 21
MEDLEMMERS RETTIGHETER OG PLIKTER.

Alle sameiere har like stor sameierbrøk og har like store rettigheter og plikter i henhold til fastsatte vedtekter.

§ 22
SALG AV GARASJER.

Garasjer på AHL sitt område kan kun selges til andre sameiere og medlemmer i AHL. Salget er gyldig når ny eier har signert vedlagte «inneståelseserklæring» (vedlegg til vedtektene.)

INNESTÅELSES ERKLÆRING VEDRØRENDE GARASJE OG LEIE AV TOMT TIL GARASJE I SAMEIET ANGELLTRØA HUSEIERLAG (AHL)

Mellom tidligere eier _____

og ny eier _____

av eiendommen gnr. 50 bnr. _____ i Trondheim kommune

Garasje nummer _____

1. Innledning

Erklæringen skal sikre at ny eier vedkjenner seg og aksepterer eksisterende avtaler inngått av tidligere eier.

I perioden 2014-2016 har AHL oppført 208 nye garasjer på eiendommen gnr. 50 bnr. 10 i Trondheim kommune. Garasjene ble etablert til erstatning for eldre og nedslitte garasjer som ble revet. De nye garasjene skal dekke parkeringsbehovet for de som er medlemmer i AHL. Avtalen gjelder en slik garasje i rekke.

2. Evigvarende bruksrett. Servitutt

Ny eier overdras nærværende avtale om en eksklusiv og evigvarende servitutt – overfor kalt leie av tomt - til å ha garasjen stående på eiendommen 50/10.

Ny eier skal ikke betale leie til AHL for servitutten.

3. Virkningstidspunkt

Melding om eierskifte sendes til AHL og til TOBB ved overtakelse. Melding av eierskifte skjer ved signering av «INNESTÅELSES ERKLÆRING VEDRØRENDE GARASJE OG LEIE AV TOMT TIL GARASJE I SAMEIET ANGELLTRØA HUSEIERLAG (AHL)» og «Avtale om Drift og vedlikehold av garasjene» (vedlegg 1).
Nye eier overtar betalingsforpliktelser når overdragelsen er godkjent av styret i AHL og deretter meldt AHL sin regnskapsfører (TOBB). Frem til melding er innkommet regnskapsfører (TOBB) er tidligere eier betalingsforpliktet.

4. Forsikring

AHL har inngått forsikringsavtale for alle garasjene.
Den årlige polisepremien knyttet til slik forsikring skal belastes garasje eierne.

5. Eventuelt videresalg av garasje

Ny eier kan videreselge sin garasje, men kun til andre sameiere og medlemmer i AHL. I et slikt tilfelle av salg følger den i pkt. 2 omtalte servitutt med i salget og over til ny eier.

6. Drift og vedlikehold av garasje. Regnskapsplikt

AHL har det løpende ansvar for drift og vedlikehold av garasjene. Styret i AHL skal fortløpende sørge for at det utarbeides og forelegges årsmøtet et eget garasjeregnskap. Over- eller underskudd i det årlige garasjeregnskapet skal i sin helhet overføres til garasjeregnskapet i det påfølgende år.

Vedlikeholdet av garasjene skal til enhver tid være alminnelig godt og sikre mot forfall.

Ny eier må akseptere og signere eksisterende avtale om «Drift og vedlikehold av garasjene» - se vedlegg 1.

Ny eier er innforstått med at AHL kan kreve at eier betaler ett eller flere a konto beløp i året knyttet til drift og vedlikehold av garasjene. A konto beløpene skal i løpet av det påfølgende år avregnes mot årsregnskapet, dvs. det årlige garasjeregnskap hvor á konto beløpene tilhører.

Garasjeregnskapet skal tilføres driftsinntekter fra eierne av garasjene som skal dekke alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjene. I garasjeregnskapet skal også inngå alle utgifter knyttet til drift og vedlikehold av garasjene så som kostnader til utvendig vedlikehold av vegger, port, tak, takrenner med nedløp, forsikring av garasjene, felles strøm, kommunale avgifter og eiendomsskatt. Disse kostnadene fordeles likt på den enkelte eier av garasjene.

Kostnader knyttet til strøm, drift og vedlikehold av portåpner dekkes direkte av den enkelte garasjeeier.

7. Bruk av garasjen

Det står ny eier fritt å disponere garasjen til f.eks. bod eller utleie så lenge ikke støy, forurensing og trafikk skjer ut over normal sedvanlig bruk.

Av hensyn til uønskede skadedyr er oppbevaring av næringsmidler i garasjen ikke tillatt.

8. Sikkerhet

Pantobligasjon stor kr 10 000 med AHL som panthaver har på garasjeeiers boligeiendom, gjelder også som sikkerhet for eventuelle krav AHL får mot garasjeeier som følge av bruk, drift og vedlikehold av garasje.

9. Skade og uhell knyttet til garasje

Ny eier erklærer herved å være forpliktet til – når uhell eller skade måtte skje med garasjen – omgående å varsle AHL. AHL på sin side varsler forsikringsselskapet. Eier gir herved styret i AHL fullmakt til i et samspill med forsikringsselskapet å behandle eventuelle forsikringssaker og til å fordele ansvar for å dekke eventuelle egenandeler.

10. Bygningsmessige arbeider på garasje

Ny eier er innforstått med at han ikke kan foreta disposisjoner eller bygnings-messige arbeider som endrer garasjens utseende eller som hindrer bruk av garasjen til sitt formål som garasje.

Nærværende avtale kan ikke tinglyses.

Nærværende avtale er utferdiget i 2 – to – likelydende originaleksemplarer, ett til tidligere eier og ett til ny eier.

Trondheim, dd/yy/20nn

Tidligere eier: *Ny eier:*

Vedlegg 1: Avtale om «Drift og vedlikehold av garasjene»

1. Formålsbestemmelser
   I avtale om «Kjøp av garasje og leie av tomt til garasje fra sameiet Angelltrøa Huseierlag (AHL)» (heretter kalt «Kjøpsavtalen») fremgår det at AHL er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjene (§10). Her fremgår det også at den enkelte garasjeeier skal bekoste alle utgifter relatert til dette.

   Intensjonen med denne avtalen om «Drift og vedlikehold av garasjene» er å sikre en kostnadseffektiv organisering av dette arbeidet. Denne avtalen om «Drift og vedlikehold av garasjene» er underordnet «Kjøpsavtalen» og presisere hvordan drift og vedlikehold skal ivaretas og administreres per garasjeområde for å holde kostnadene så lave som mulig. Alternativet er at styret i AHL utøver sitt ansvar for drift og vedlikehold gjennom å sette ut administrasjon og gjennomføring av drift og vedlikeholdsoppgaver til et eksternt firma. Dette alternativet vil medføre betydelige økning av garasjeleien.

   Med garasjeområde menes de garasjer som er i en og samme boligsone. Med garasjelag menes flere lag i samme garasjeområde.

2. Garasje salg
   Ved salg av garasje forplikter ny kjøper seg til å vedta eksisterende avtale om «Drift og vedlikehold av garasjene» ved å signere avtalen på lik linje med «Kjøpsavtalen» før kjøpet kan innvilges.

3. Drift og vedlikeholdsoppgaver
   Følgende sjekkpunkter skal utføres vår og høst, og vedlikehold iverksettes ihht behov:
   a. Sjekk takets tilstand i forhold til skader i papp, manglende liming i skjøter, mose/begroing. Fjern begroing, reparer skader i papp etc.
   b. Sjekk takrenner og nedløp. Rens takrenner og sikre avløp
   c. Sjekk skader på ytterkledning. Reparer om nødvendig
   d. Vurder behov for maling. Mal hvis behov (flekkmaling eller hele)
   e. Bytt svarte lyspærer, sjekk synlig elektrisk anlegg og avtrekksvifte

4. Kontaktperson og garasjeeiere
   Det skal være minst en kontakt person per garasjeområde fordi det i områder med mange garasjer kan det være behov for flere kontakter. Disse skal fordele arbeidsoppgaver blant garasjeeierne i sitt garasjeområde/-lag. Dette arbeidet kan enten utføres som dugnadsarbeid hvor garasjeeierne spleiser på utgiftene, eller ved innleie av et eksternt firma som bekostes av garasjeeierne. I tillegg skal kontaktpersonen bistå med deling av informasjon relatert til garasjene.

   Garasjeeiere som ikke ønsker å delta i utføring av drift og vedlikeholdsoppgaver, blir fakturert for sin del av utgiftene og medgåtte dugnadstimer. Beløp per time for utført dugnadsarbeid settes til 400 kr med årlig KPI indeksregulering per januar. De enkelte garasjeområdene eller lagene kan ved enighet sette beløpet lavere eller høyere. Summen av direkte utgifter og kostnader for dugnadstimene deles på garasjeeierne, men slik at den enkeltes bidrag i dugnaden og direkte utgifter kommer til fradrag. Alternativt innhenter garasjeeierne et anbud fra registret firma på utføring av arbeid og kostnaden fordeles på eierne. Dersom arbeid gjennomføres som dugnad vil den enkeltes bidrag i form av dugnadsarbeid komme til fradrag fra anbudsprisen.

Det tilrådes å ha et enkelt regnskap som dokumenterer årlige utgifter og viser utførte dugnadstimer for garasjevedlikehold i det enkelte garasjeområdet/-laget.

5. Fordeling av ansvar
   Det er et felles ansvar for alle i garasjeområdene/-lagene å utføre utvendig kontroll, utbedring av feil/mangler og vedlikeholdsoppgaver ihht punkt 3.

Det er den enkelte garasjeeier sitt ansvar å vedlikeholde innvendig gulv, vegger, tak, strømkontakter, renhold og garasjeport.

6. Kontaktperson(er) for garasjeområde/lag

Navn	**epost**	**mobil**

7. Signatur for garasjeeiere i garasjeområde/-lag.

Garasje nummer/ Eier	**Signatur**	**Dato/Sted**

Angelltrøa Huseierlag
Sildråpeveien 52, 7048 Trondheim

Informasjon om Angelltrøa Huseierlag til nye beboere

Styret i Angelltrøa Huseierlag har fått melding om at De har kjøpt bolig på Angelltrøa.

Da vi har erfart at ikke alle tidligere eiere er like flinke til å gi opplysninger om Huseierlaget videre til nye eiere, oversendes herved kopier av:

- Servitutterklæring (som ble utstedt ved oppløsningen av Angelltrøa Borettslag og som gjelder for alle senere eiere).
- Vedtakter for Angelltrøa Huseierlag.
- Vaktmesterinstruks.
- Utdrag av politivedtektene for Trondheim, vedrørende renhold utenfor eiendom.

Styret gjør oppmerksom på at de fleste informasjoner til beboerne på Angelltrøa gis i vårt infoblad KONTAKT og på vår infokanal på TV.

Unntatt er bl.a. innkallinger til årsmøter og meldinger om dugnader, som sendes ut spesielt.

Eventuelle spørsmål kan rettes til styremedlemmer i Huseierlaget, eller til vaktmester Gunnar Hansen på tlf. 73 91 76 13.

Styret ønsker Dem velkommen i Angelltrøa Huseierlag.

ANGELLTRØA HUSEIERLAG
styret

SERVITUTTERKLÆRING

I forbindelse med oppløsning av Angelltrøa Borettslag og overdragelse av lagets eiendom, gnr. 50, bnr. 10, Trondheim, til borettshaverne, skal fradeles 321 parseller med påstående rekkehus, 72 parseller med påstående tomannsboligenheter og 80 parseller med påstående eneboliger.

Angelltrøa Borettslag v/avviklingsstyret som eier av ovennevnte eiendom påtar seg følgende forpliktelser, bindende for oss og senere eiere og overfor Trondheim kommune.

1. Felles vegg, gjerde og felles pipestokk i grenselinjen skal regnes som felles eiendom for eierne og rekkehustomtene, - to og to- med felles vedlikeholdsansvar for de aktuelle eierne. Tilsvarende gjelder felles vegg og gjerde i tomannsboligene. Felles vegg i grenselinje skal være uten åpning fra kjeller til taktro. Det kan heller ikke på senere tidspunkt foretas endringer som fører til at kravene til innvendig bærende vegg og lydisolasjon etter gjeldende byggeforskrifter ikke blir tilfredsstillende.

2. Felles teknisk anlegg i, på eller ved eiendommene, skal også betraktes som felles eiendom med felles vedlikeholdsansvar.

   Som felles teknisk anlegg regnes blant annet felles ledningsnett for vann, avløp, strøm, olje og eventuell kommunikasjon som telefon, radio og fjernsyn. Disse anlegg er å anse som felles for eierne av rekkehus/tomannsbolig fra ledningsnett tilhørende Angelltrøa Huseierlag eller offentlig kommunalt/statlig eiendom frem til der forgreningen til den enkelte huseier starter. Eierne har felles ansvar for vannledninger fra utvendig stoppekran til og med innvendige stoppekraner hos hver enkelt.

   Angelltrøa Huseierlag har ansvaret for vannledninger fra og med anboringsklave på offentlig ledning og til og med utvendig stoppekran.

3. Eierne har gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for vedlikehold og reparasjoner av alle egne anlegg, hus, vegger, takgjerder og teknisk anlegg nevnt under punkt 2.

   På samtlige boligeiendommer har styret i Angelltrøa Huseierlag rett til å bestemme at det legges kabler for strøm, telefon og eventuelt fjernsyn samt vann. Og avløpsledninger i den utstrekning dette er nødvendig for hensiktsmessig fremføring til andre tomter. Dette omfatter også adkomst for senere nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid.

   Skade oppstått ved slike anleggs-, vedlikeholds-, eller reparasjonsarbeid, skal erstattes av skadevolderen etter de vanlige erstatningsrettslige regler.

4. Utgifter til vedlikehold, reparasjon, staking etc. av felles eiendom og anlegg nevnt under punkt 1 og 2, skal fordeles likt på eierne ved innbyrdes oppgjør mellom de det gjelder.

5. Utvendig skal sammenhengende bygninger behandles som en enhet. Dette gjelder også med henhold til fargesetting og taktekking. Hver eier vedlikeholder sin eiendom.

6. Endringer av vesentlig art som noen har til hensikt å gjennomføre når det gjelder utbygging, tilbygging, utgangsdør/vindusendringer, må på vanlig måte godkjennes av Trondheim Bygningsråd.

7. Gjenværende deler av eiendommen Angelltrøa 3, gnr. 50, bnr. 10, med bygninger/fellesanlegg, etter at alle boligparseller er fradelt, skal overdras til Angelltrøa Huseierlag.

8. Alle eiere av parseller med påstående bolig har medlemsplikt i Angelltrøa Huseierlag. Medlemskapet inkluderer adkomstrett og bruksrett til huseierlagets arealer og eventuelle felles anlegg som laget etablerer/overtar fra Angelltrøa Borettslag. Medlemmene plikter å betale den årlige/månedlige andel/avgift til huseierlagets drift innenfor vedtatt budsjett. Kostnader vedrørende pålegg fra offentlige myndigheter eller andre uforutsette kostnader, når disse kan sies å være vesentlige, skal forelegges generalforsamlingen for godkjenning. Ellers avgjør styret bruken av lagets midler innenfor budsjettet.

9. Eventuelle tvister som måtte oppstå om forståelse og gjennomføring av bestemmelsene i denne erklæring, og som ikke lar seg løse ved mellomkomst av styret i huseierlaget, avgjøres med voldgift i samsvar med tvistemålslovens kapittel 32. Voldgiftsrettens formann oppnevnes av justitiarius v/Trondheim byrett.

Trondheim, 03.04.84
Angelltrøa Borettslag v/avviklingsstyret

Vibeke Sakshaug (sign.)	Tor Solbjør (sign.)	Eivind Engen (sign.)	Heidi Waage (sign.)	Kjell Jøssund (sign.)

Instruks for vaktmester I Angelltrøa Huseierlag (AHL)

1. AHL skal ha en vaktmester.

2. Vaktmesterens nærmeste foresatte er styret i AHL.

3. Vaktmesteren lønnes etter overenskomst med Norsk Kommuneforbund.

4. Arbeidstiden skal være 37,5 timer pr. uke. Daglig arbeidstid er fra kl 0730 til kl 1500, fra og med mandag til og med fredag.

   Styrets formann, eller styremedlem som får myndighet til det, kan pålegge nødvendig overtid når det inntreffer forhold som gjør dette nødvendig (f.eks. snøbrøyting).

5. Ferie avvikles i henhold til ferielovens bestemmelser.

6. Vaktmesteren skal ha utlevert arbeidstøy og nødvendig verneutstyr fra AHL.

7. Vaktmesteren skal ha installert telefon til tjenestebruk i egen bolig.

8. Bruk av egen bil i tjenesten kan skje i AHL's område, etter avtale med styret.

9. Vaktmesteren har taushetsplikt i AHL's saker og forhold som vedrører huseierne.

10. Vaktmesterens arbeidsområde:
    Vaktmesteren skal
    - planlegge sine arbeidsoppgaver i samråd med styret, og føre journal over utførte arbeidsoperasjoner.
    - føre tilsyn med AHL's bygninger og tilhørende anlegg. Herunder vei, vann, kloakk, gjerder, elektriske anlegg, lekeplasser, fotballplasser, parkeringsplasser, friarealer og beplantninger. Alle skalder skal omgående meldes styrets formann.
    - utføre vedlikeholds- og oppryddingsarbeider, eller sørge for at disse blir utført, og på styrets forlangende innhente anbud.
    - ha ansvaret for plenklipping på fellesområdene.
    - ha ansvaret for snøbrøyting og sandstrøing på AHL's område. Arbeidet skal så langt det er mulig innpasses i ordinær arbeidstid.
    - ha ansvaret for AHL's maskinpark, verktøy og redskaper, foreta regelmessig ettersyn, og foreta innkjøp av utstyr og driftsmidler til AHL's drift.

    Ved reparasjoner og innkjøp med antatt kostnad over gjeldende rekvisisjonsrett må styrets godkjenning foreligge.

    Hvis det konstanteres tap eller skader på maskiner/utstyr skal dette meldes styrets formann.

    Det skal til enhver tid være ajourført fortegnelse over alt utstyr. Utskifting av materiell skal skje med styrets samtykke.
    - Holde nødvendig kontakt med kommunale etater.
    - Utføre forefallende kontorarbeid.
    - Utføre andre oppdrag etter pålegg fra styret innenfor ordinær arbeidstid.

Trondheim, 9. februar 1987
Angelltrøa Huseierlag

Huseiers plikter på offentlilg sted

(utdrag fra politivedtektene)

§ 4-1. Rydding og renhold av fortau

Eier av hus eller grunn mot offentlig sted i tettbygd strøk plikter å sørge for rydding og renhold av fortau, gang- og sykkelveg, rennestein, og ut til midten av kjørebanen. Eier plikter også å rengjøre lys- og luftegraver i umiddelbar tilknytning til eiendommen.

§ 4-2. Snøfall og takras

Eier av hus eller grunn mot offentlig sted i tettbygd strøk plikter etter snøfall og takras å rydde fortau og gang- og sykkelveg utenfor eiendommen for snø og is. Plikten omfatter ikke snø som kommunen har brøytet inn på fortau eller gang- og sykkelvelg.

Snø eller is fra gårdsplass, tomt eller hage må ikke flyttes ut på offentlig sted. Snø og is fra fortau og gang- og sykkelveg må ikke flyttes ut i kjørebanen. Hvor snø og is ikke kan legges inn til vegg eller hagegjerde, kan den legges i vegkanten, selv om rennestein blokkeres.

Når det inntrer mildvær, må det sørges for at vannet får fritt avløp til slukene, så vel fra gaten som fra fortauet.

§ 4-3. Strøplikt

Eier av hus eller grunn mot offentlig sted i tettbygd strøk plikter å strø fortau og gang- og sykkelveg utenfor eiendommen når det er glatt.

Hvor det i tettbygd strøk ikke er fortau eller gang- og sykkelveg eller hvor dette er gjenlagt med snø, skal det strøs langs kanten av kørebanen.

§ 4-4. Vannavløp

Eier av hus eller grunn mot offentlig sted skal sørge for at vegsluk og vannavløp i fortau, rennestein, grøft e.l. holdes åpne. Vegsluk skal kun benyttes til drenering av vann og må ved renhold ikke tilføres oppsop e.l.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 130	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sildråpevegen 38C 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

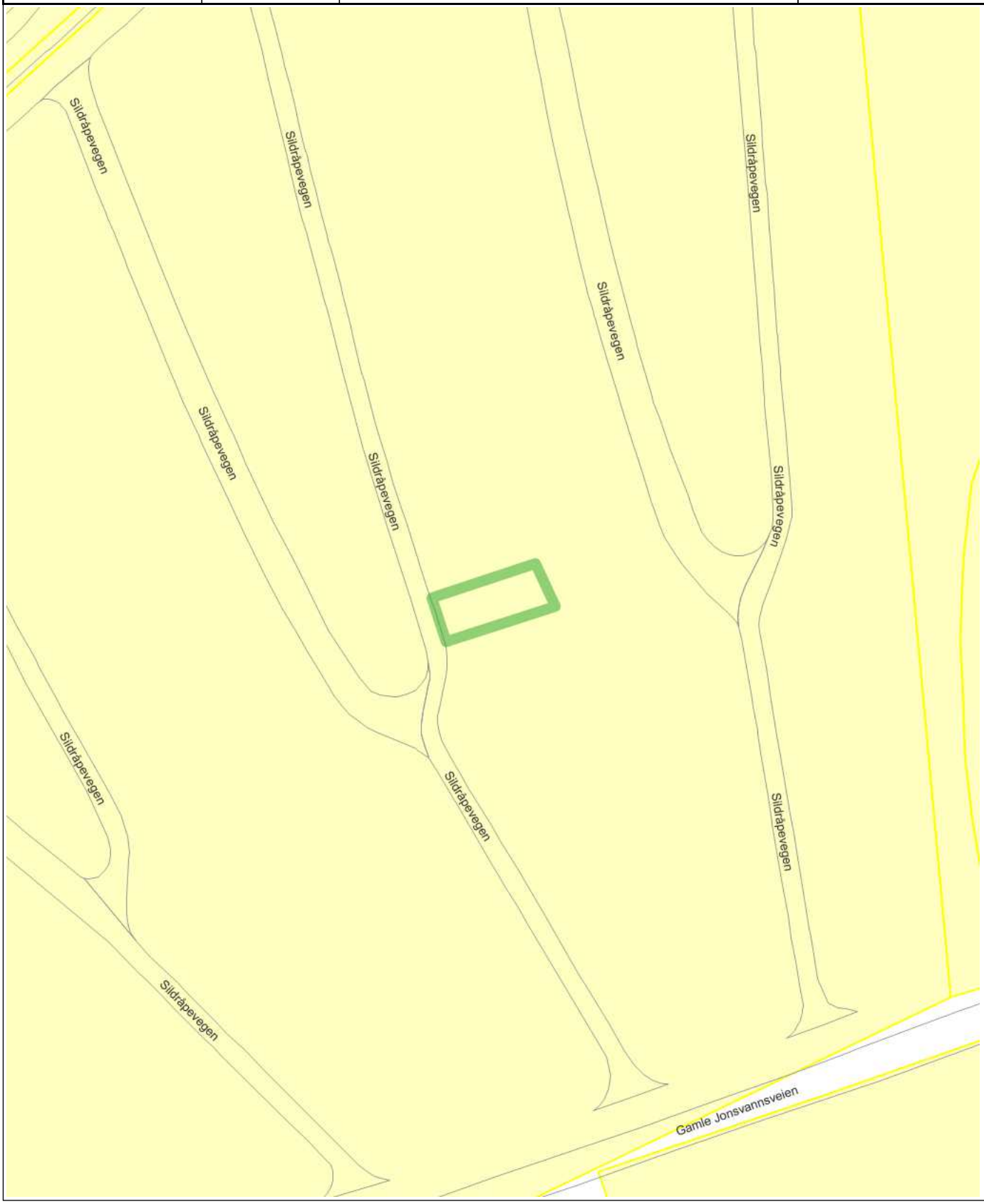
- Hekk
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Vegbom
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 130	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sildråpevegen 38C 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R- 1057 h
(1057 + tillegg § 8)

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV ANGELLTRØA I TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Bebyggelsen skal bestå av eneboliger i rekker, plassert som vist på reguleringsplanen og med felles friarealer.

§ 2.

Gesimshøyde målt fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 5,5 m.

§ 3.

Det skal være 1 garasje pr.leilighet. I forbindelse med garasjen skal det være oppstillingsplass for biler på tomtegrunn utenfor gatelinjen. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonskartet ved anmeldelse av våningshuset, selv om den ikke blir bygget samtidig med dette.

§ 4.

Husenes farger og utvendig materialbehandling, samt eventuelle gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 5.

Det skal for området utarbeides en samlet plan, som viser planering, beplantninger, tørkeplasser, plass for søppelspann etc.

§ 6.

Beplantninger i over 1 meters høyde tillates ikke i frisiktsområdene for gatekryssene.

§ 7.

Butikker, tillates ikke innredet på andre steder enn vist på planen.

--ooOoo--

Som tillegg til vedtektene skal gjelde:

§ 8.

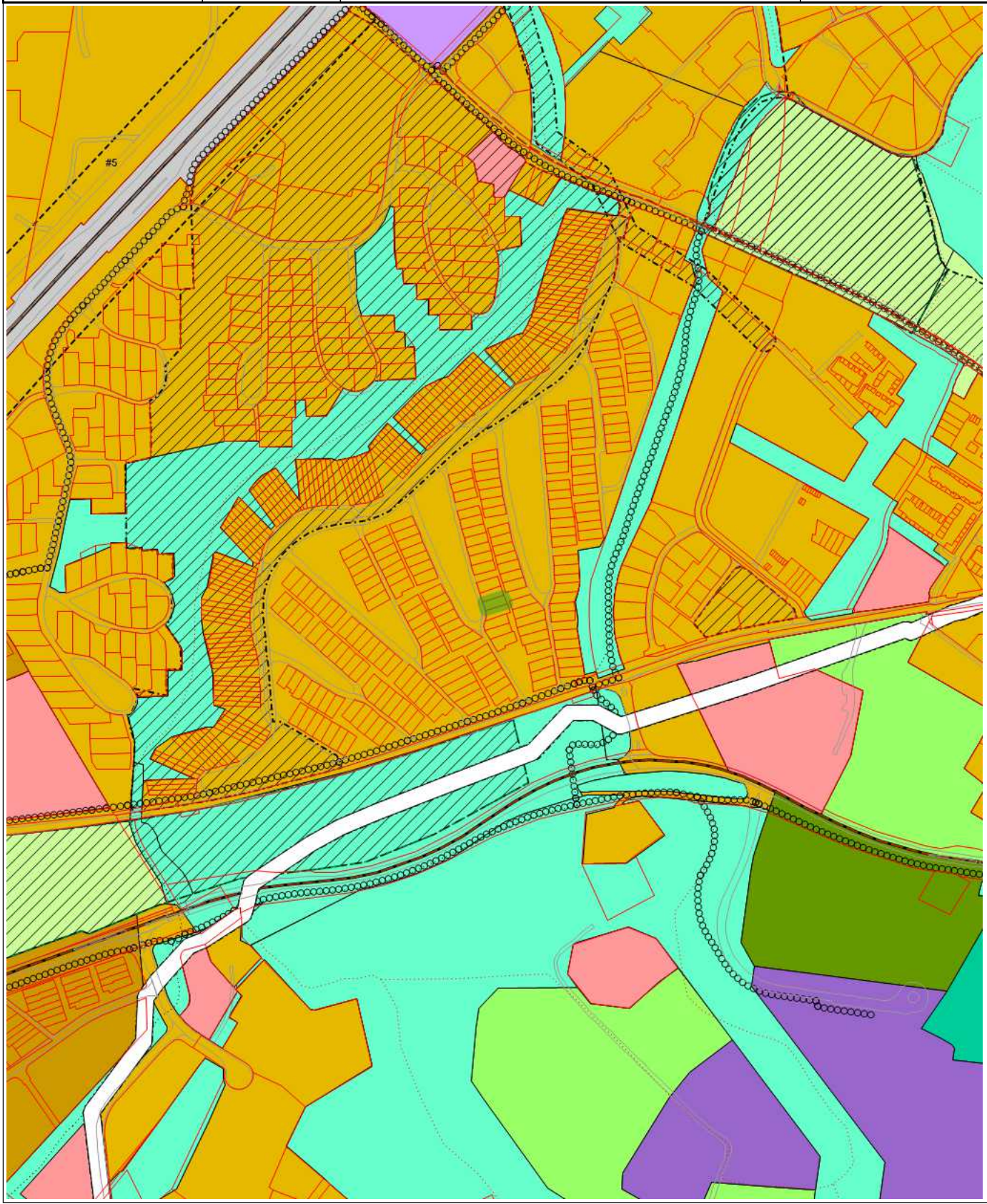
Tomteeierne må akseptere at sne legges inn over tomtegrunn.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

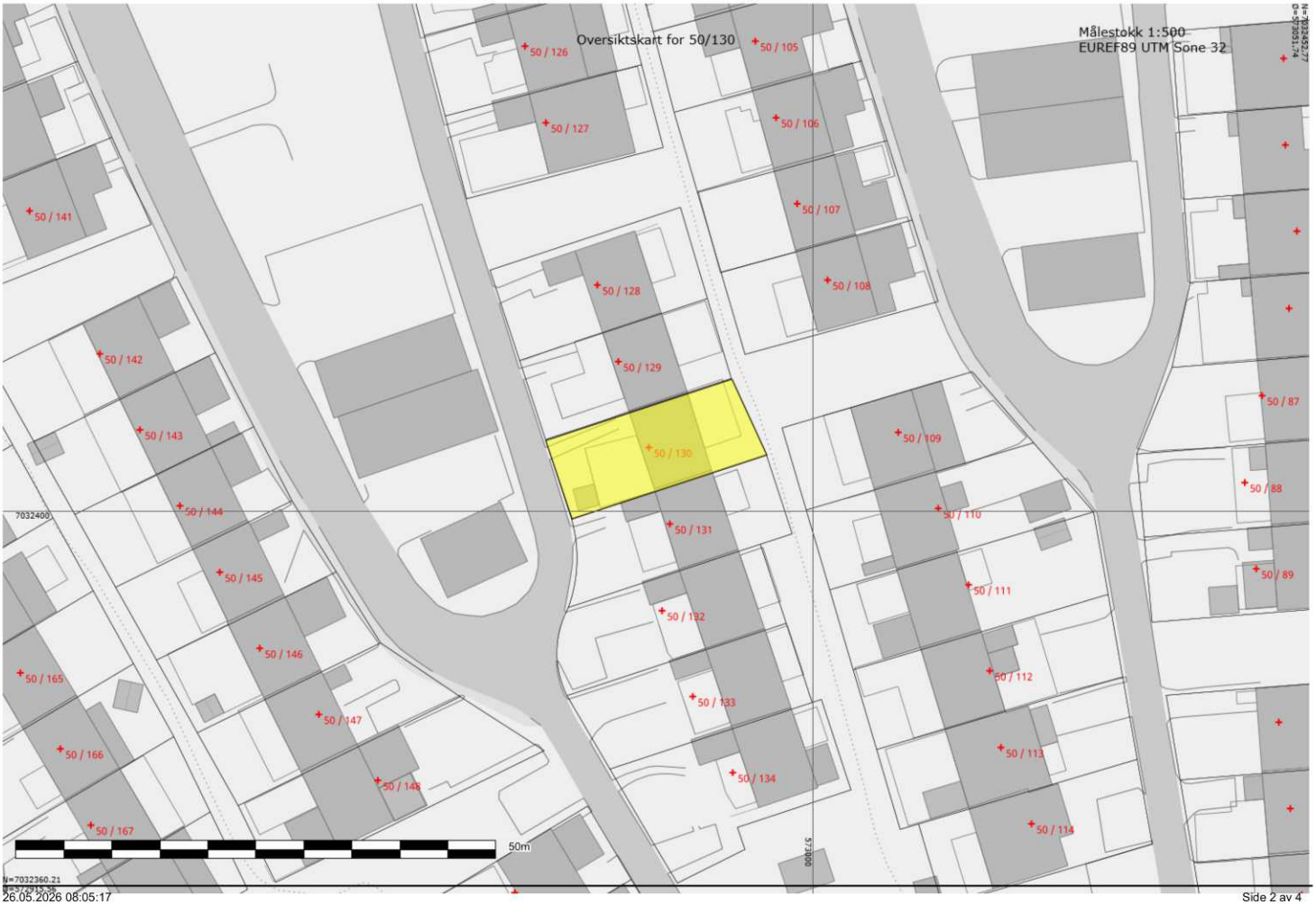
Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 130	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sildråpevegen 38C 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Framtidig næringsbebyggelse
- Framtidig idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR


Oversiktskart for 50/130
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50 / 126
50 / 105
50 / 127
50 / 106
50 / 141
50 / 107
50 / 128
50 / 108
50 / 142
50 / 129
50 / 87
50 / 143
50 / 130
50 / 109
50 / 88
50 / 144
50 / 110
50 / 131
50 / 145
50 / 89
50 / 111
50 / 132
50 / 146
50 / 165
50 / 112
50 / 133
50 / 147
50 / 166
50 / 113
50 / 134
50 / 148
50 / 114
50 / 167
50m
7032400
57000
N=7032360.21


50/130 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50 / 126
50 / 105
50 / 127
50 / 106
50 / 141
50 / 107
50 / 128
50 / 108
50 / 129
50 / 142
50 / 143
50 / 130
50 / 109
50 / 144
50 / 131
50 / 110
50 / 145
50 / 132
50 / 111
50 / 146
50 / 133
50 / 112
50 / 165
50 / 147
50 / 134
50 / 113
50 / 166
50 / 148
50 / 114
50 / 167
50 / 87
50 / 88
50 / 89
1
2
3
4
20.37
8.11
8.65
21.37
7032400
570000
50m
N=7032360.21

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 130	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sildråpevegen 38C 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpFareGrense


RpGrense


Høyspenningsanlegg


Park


Fortau

enova

Energiattest



Adresse **Sildråpevegen 38C, 7048 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307591**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182730300**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **130**
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 **1968**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **261,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **271,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 535 kWh**



Sildråpevegen 38C, 7048 TRONDHEIM

Detaljering

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

Sildråpevegen 38C, 7048 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

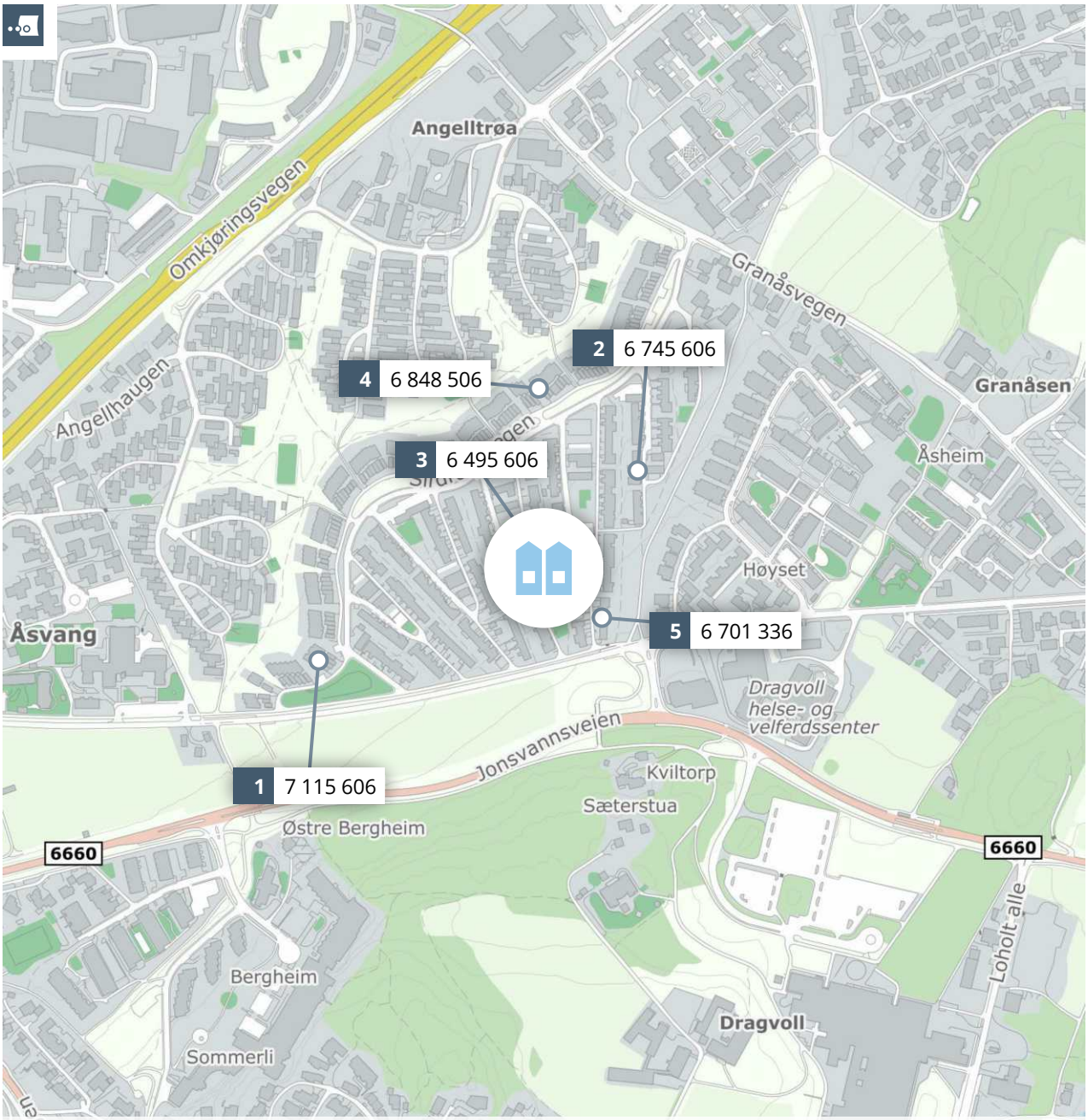
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

SILDRÅPEVEGEN 38 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 14.06.2026

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: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sildråpevegen 38 C, 7048 TRONDHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 50 BNR 130 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STOKKAN 8

Verdivurdert til

5 990 000

42 661	6 032 661	42 465
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	14 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	2 317
Formue	5 610
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sildråpevegen 35 C				11.03.2026	5 850 000	**7 070 000**	45 606	7 115 606	**46 813**
	152 m²	1968	210 m²	3 sov						
2	Sildråpevegen 14 C				17.03.2026	5 990 000	**6 700 000**	45 606	6 745 606	**45 888**
	147 m²	1968	195 m²	3 sov						
3	Sildråpevegen 38 B				17.03.2026	5 850 000	**6 450 000**	45 606	6 495 606	**44 188**
	147 m²	1968	178 m²	4 sov						
4	Sildråpevegen 11 G				13.01.2026	5 900 000	**6 800 000**	48 506	6 848 506	**44 184**
	155 m²	1969	257 m²	3 sov						
5	Sildråpevegen 24 C				25.09.2025	5 750 000	**6 650 000**	51 336	6 701 336	**46 216**
	145 m²	1968	199 m²	3 sov						

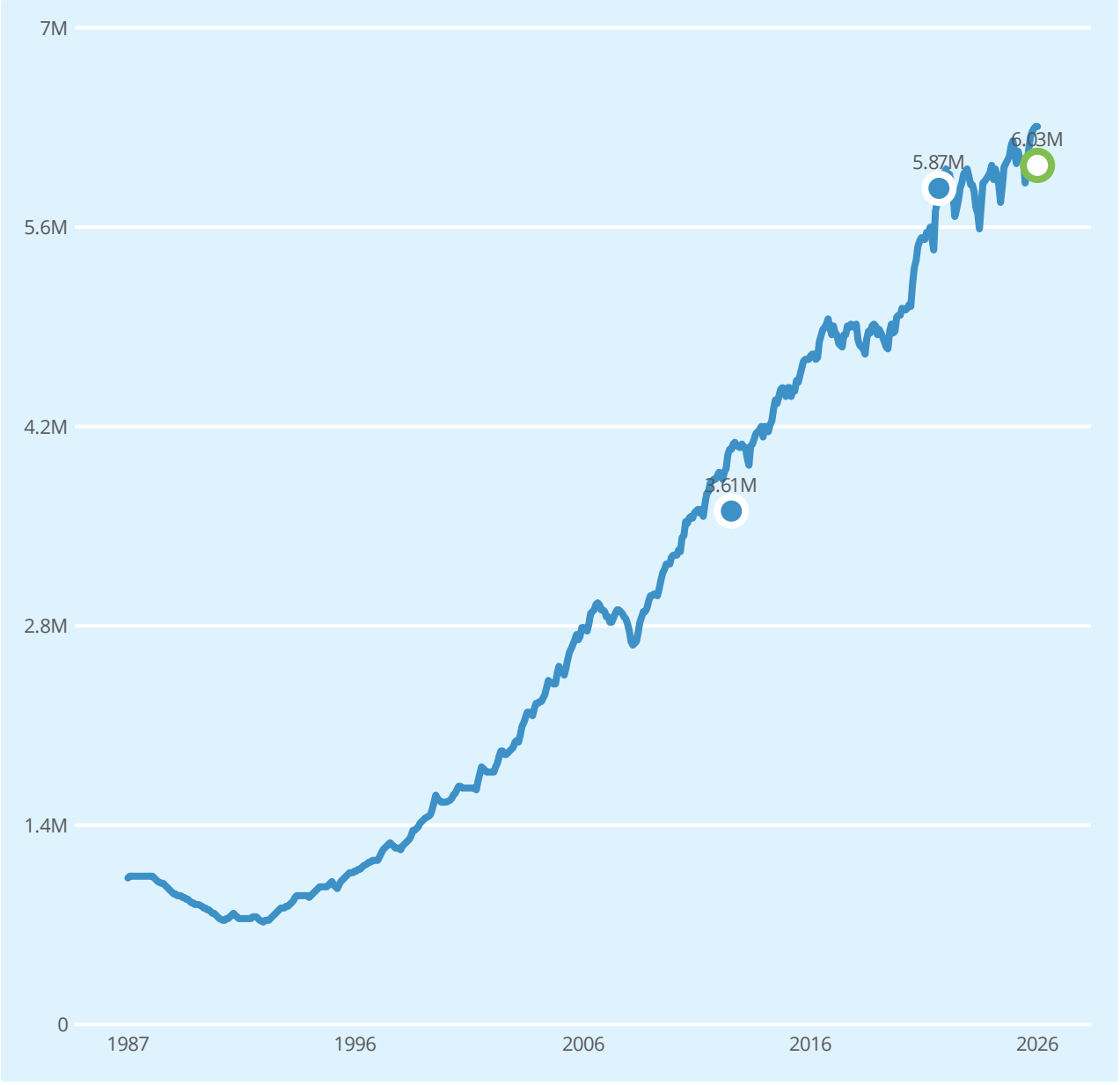
Nydelig rekkehus med svært familievennlig plassering og utforming. Garasje. 3 sov + kjellerstue med alkove. 2 bad.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.03.2022	24.03.2022	15.06.2022	4 890 000	5 775 000	92 800	5 867 800	
04.03.2013	12.03.2013	27.05.2013	3 490 000	3 600 000	9 063	3 609 063	
29.10.1987		29.10.1987	-	840 000	-	840 000	2

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

Rekkehus til salgs i STOKKAN 8 grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i STOKKAN 8 grunnkrets siste 12 mnd

11
rekkehus solgt

7.1M

6 614 000 Salgspris i snitt

6.3M

5 849 000 Prisantydning i snitt

5.5M

5.1M

4.7M

Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 13.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

42 465 Sildråpevegen 38 C
Totalpris 6 030 000

39 866 STOKKAN 8 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

37 470 Lerkendal bydel i snitt siste 12 mnd

Sildråpevegen 38C

Nabolaget Sildråpeveien - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km	
Brundalen skole (1-7 kl.) 414 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km	
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km	
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ... 449 elever, 27 klasser	9 min 4.2 km	
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1... 85 elever, 3 klasser	9 min 4.7 km	
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	23 min 1.8 km	
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 4.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Høyset Linje 14, 102	3 min 0.2 km	
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	7 min 4.1 km	
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 7.9 km	
Trondheim Værnes	27 min	

BARNEHAGER

Granåslia barnehage (1-5 år) 89 barn	6 min 0.5 km	
Angelltrøa barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km	
Dragvoll barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Dragvoll	4 min	
Bunnpris Angelltrøa	8 min	

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	16 min
Apotek 1 Moholt	12 min
Valentinlyst Vinmonopol	10 min

SPORT

Åsvang skole	9 min
NTNU/Dragvoll idrettsplass	10 min
TrenHer Angelltrøa	10 min
3T-Moholt	12 min

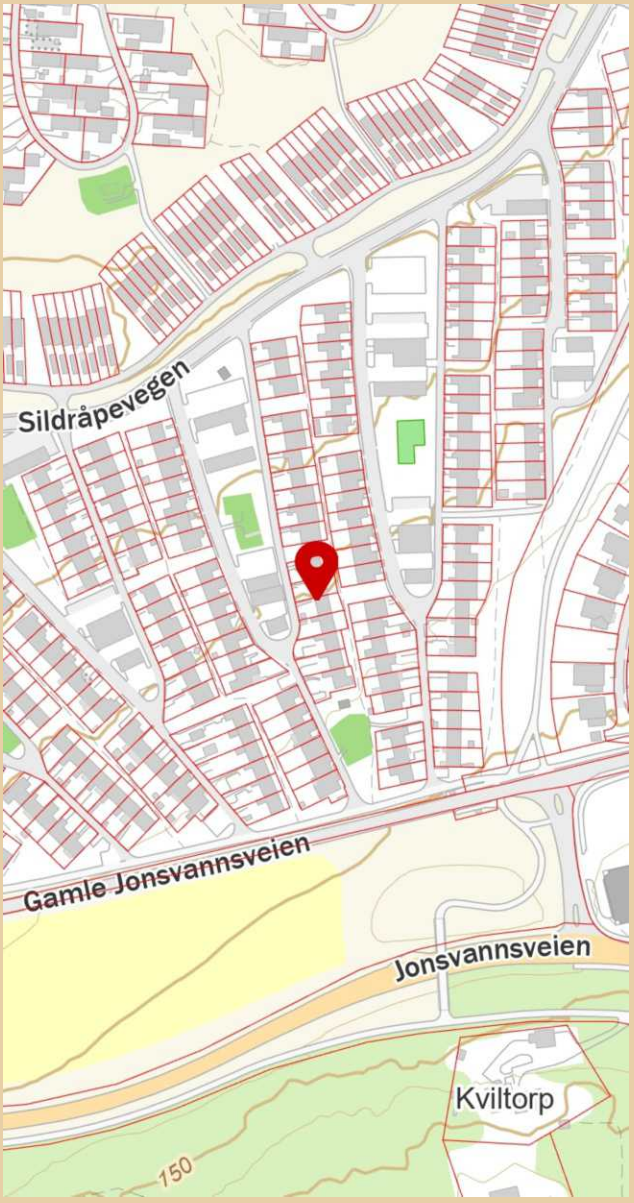
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

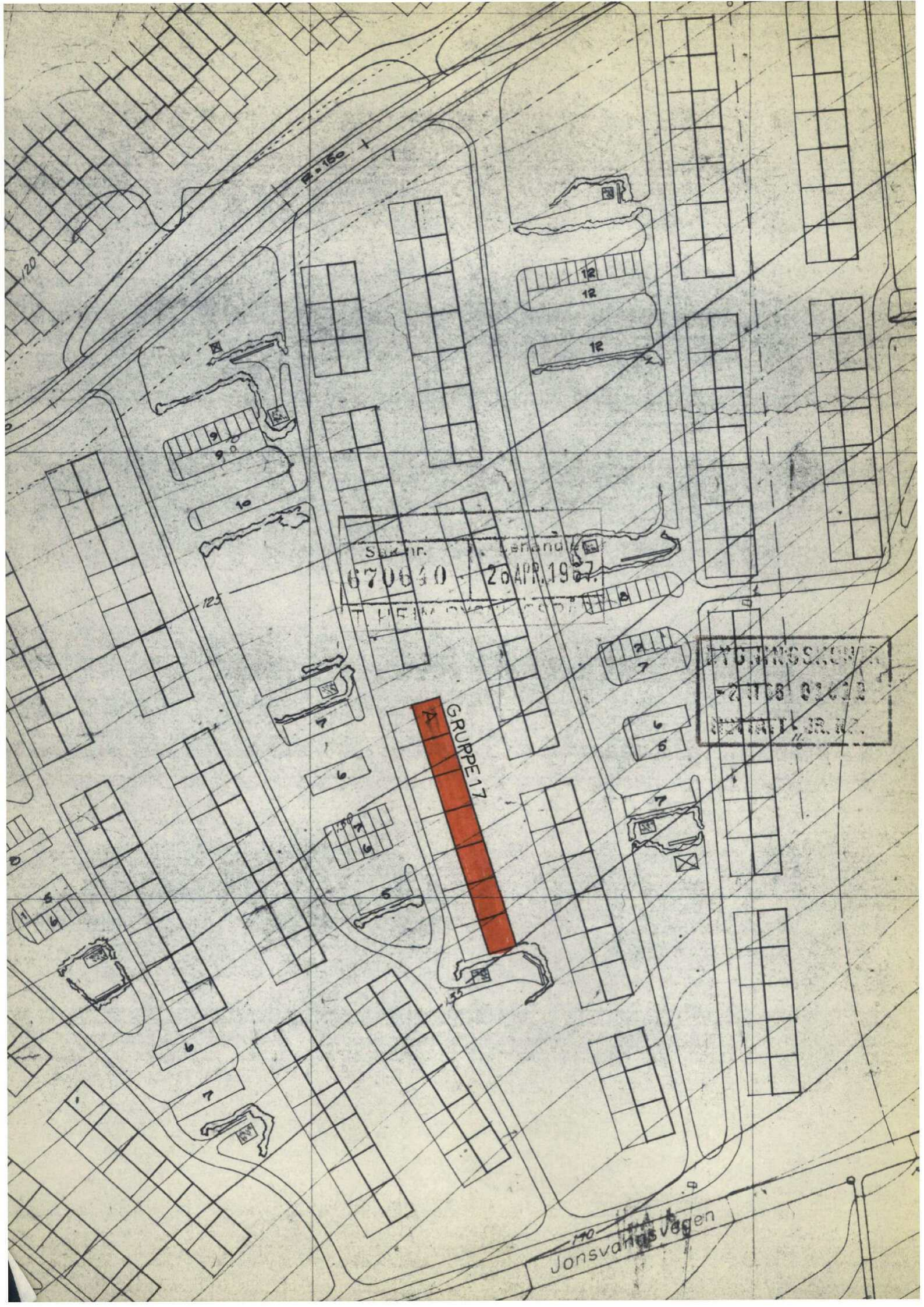
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



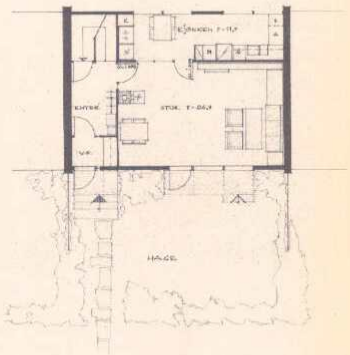
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026


GRUPPE 17
A
Jonsvannsvegen

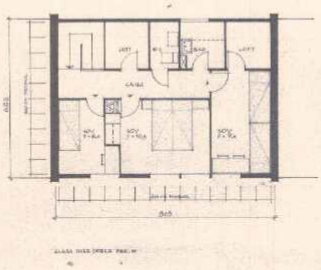
TYPE A

TRÆARE.

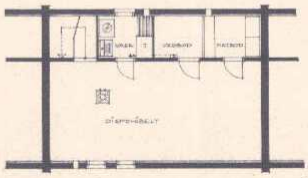
1 ETG



2 ETG



KJELLER



Sak nr.	Behandlet
670610	26 APR. 1967.

T. HEIM BYGNINGSRÅD

Mottatt
24 APR 1967
Bygn. ktr. jnr. 1614/66

OPPDAG GIVER
A/L UEH
ANGELTRØA

TEGN. TITEL
TYPE A
PLANER

M 1:100

DATO
20-4-67
16-1-67

TEGNET 18-6-66

TEGN. NR.
6509-401
A

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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sildråpevegen 38 C, 7048 Trondheim
Gnr. 50, Bnr. 130, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260206

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@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.
