PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

BALDERSHAGE 109

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Baldershage 109
7045 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1997
BRA: 170 m^2
BRA-i: 140 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	24	12	0	1

Supertakst

GNR: 12 BNR: 266

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS

stalebergmann@gmail.com
91373377

Baldershage 109
7045 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35228

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er synlig, sprekker i panel på grunn av sol og vær. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av overflater og innredning

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

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og stål og laminat benkeplate.

Oppsummering av avtrekk

Det er gitt TG-2 på aggregat som er fra 1997, og har passert halvparten av forventet levetid.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

Vannledninger

Oppsummering

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

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

Varmtvannsbereder: Hybel

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk, uten kompenserende tiltak som vannstoppesystem.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere vannstoppesystem til bereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Dette gjelder aggregat som ligger på loft og er fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for noen umiddelbar utbedring.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og badekar.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

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.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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.

Våtrom: Bad utleie

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

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.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.9.2025

Rapportdato
2.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nils Inge Lilleheie**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Vigdis Schevik**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
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: **Baldershage 109, 7045 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	12	Bruksnr:	266	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1997**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i to etasjer. Tilrettelagt og godkjent for utleie.
Bygningen er oppført på støpt plate på mark.
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel.
Taket har saltaksform, tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags 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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	100	70	30	0	15
2. etasje	70	70	0	0	35
Totalt m²	**170**	**140**	**30**	**0**	**50**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	70	0	Bad, vaskerom, gang og 2 soverom Hybel: Entre, bad, kjøkken og stue med sovealkove	
2. etasje	70	67	3	Soverom/kontor, kjøkken, spisestue og stue	Bod Terrasse 1 Terrasse 2
Totalt m²	**140**	**137**	**3**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

6.2 Grunnmur og fundament

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

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong
Det er terrass med utgang fra stue og kjøkken, og utgang til balkong via terrassedør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse på baksiden av huset er bygget ut, og er større en opprinnelig terrasse.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Terrassedører med glass. Ytterdør i malt utførelse. Heve skyvdør på kjøkken.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er satt inn heve og skyvedør ut til terrasse via kjøkkenet. Denne ble satt inn i 2007.	
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**

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Huset er kledd med liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vegger overflatebehandlet og malt i 2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er synlig, sprekker i panel på grunn av sol og vær. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er takrenner og nedløp i plastbelagt metal.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Huset har saltakskonstruksjon	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.9 Taktekking

Type tekking	Takstein
Taket er tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Det er støpt gulv i 1 etasje og etasjeskille i trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element

Det er elemntpipe, men denne har aldri vært i bruk. Det er mulig å sette inn ovn, peis.

Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.
Det er kjøleskap, koketopp, oppvaskmaskin, stekeovn og dampovn om er integrert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går over tak.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Det er dobbel vifte på ventilator og aggregat, begge disse må stå på for god funksjon.

6.14 Kjøkken: Hybel

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.

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og stål og laminat benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk via aggregat som går ut på yttervegg.
Vifte er fra byggeår.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er gitt TG-2 på aggregat som er fra 1997, og har passert halvparten av forventet levetid.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i 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 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

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

Trappen ble montert i 2017, det mangler håndløper på trappen i sving på grunn av plassering av vindu.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast.

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.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert på vaskerom. Det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.20 Elektrisk: Hybel

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i entre. Det er eldre automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe ble montert i 2017	

Når var siste service på anlegget?	
Det er foretatt service på varmepumpe i 2025.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Det er en liten deformasjon av skallet på varmtvannsbereder, det er ukjent hva som har forårsaket denne.	

6.23 Varmtvannsbereder: Hybel

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	

Årstall
2020

Størrelse
76 liter

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

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk, uten kompenserende tiltak som vannstoppesystem.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere vannstoppesystem til bereder.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk via kjøkkenvifte og vifte på baderom og vaskerom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er foretatt rensing av kanaler i 2025.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Dette gjelder aggregat som ligger på loft og er fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for noen umiddelbar utbedring.

6.25 Våtrom: Bad

Overflate

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet innredning og satt inn dusjkabinett i 2017.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk under badekar, dusjkabinett er montert direkte med avløp til dette sluket via åpent rør.	
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**

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

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og badekar.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med servant, dusjkabinett, badekar og gulvmontert toalett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det dryper av dusjhode i dusjkabinettet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via aggregat.	
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 soverommet.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er malt strie på vegg, flislagt gulv med varme og malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

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.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

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
Mekanisk avtrekk via baderommet og kjøkken.	
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**

Tilgjengelig vegg for hulltakking har vannfordelingen til resten av huset. Det er derfor ikke foretatt hulltakking med fare for å ta hull på vannrør.

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.	

6.27 Våtrom: Bad utleie

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er malt strie på vegg, flislagt gulv med varme. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

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

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

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	
Det er åpen dusjsone, servant på servantskap, gulvmontert toalett 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
Mekanisk avtrekk via kjøkkenvifte.	
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 er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

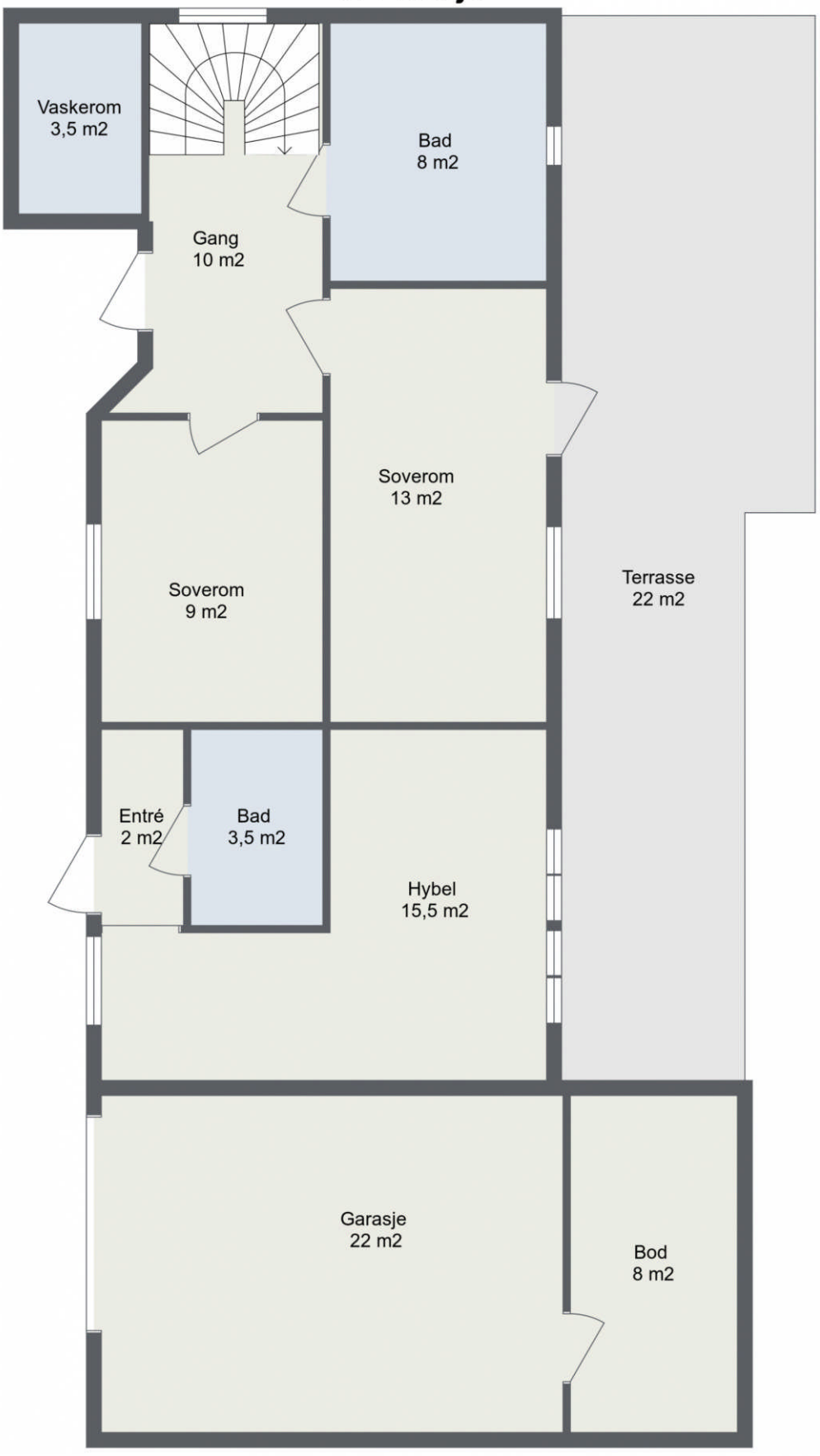
6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

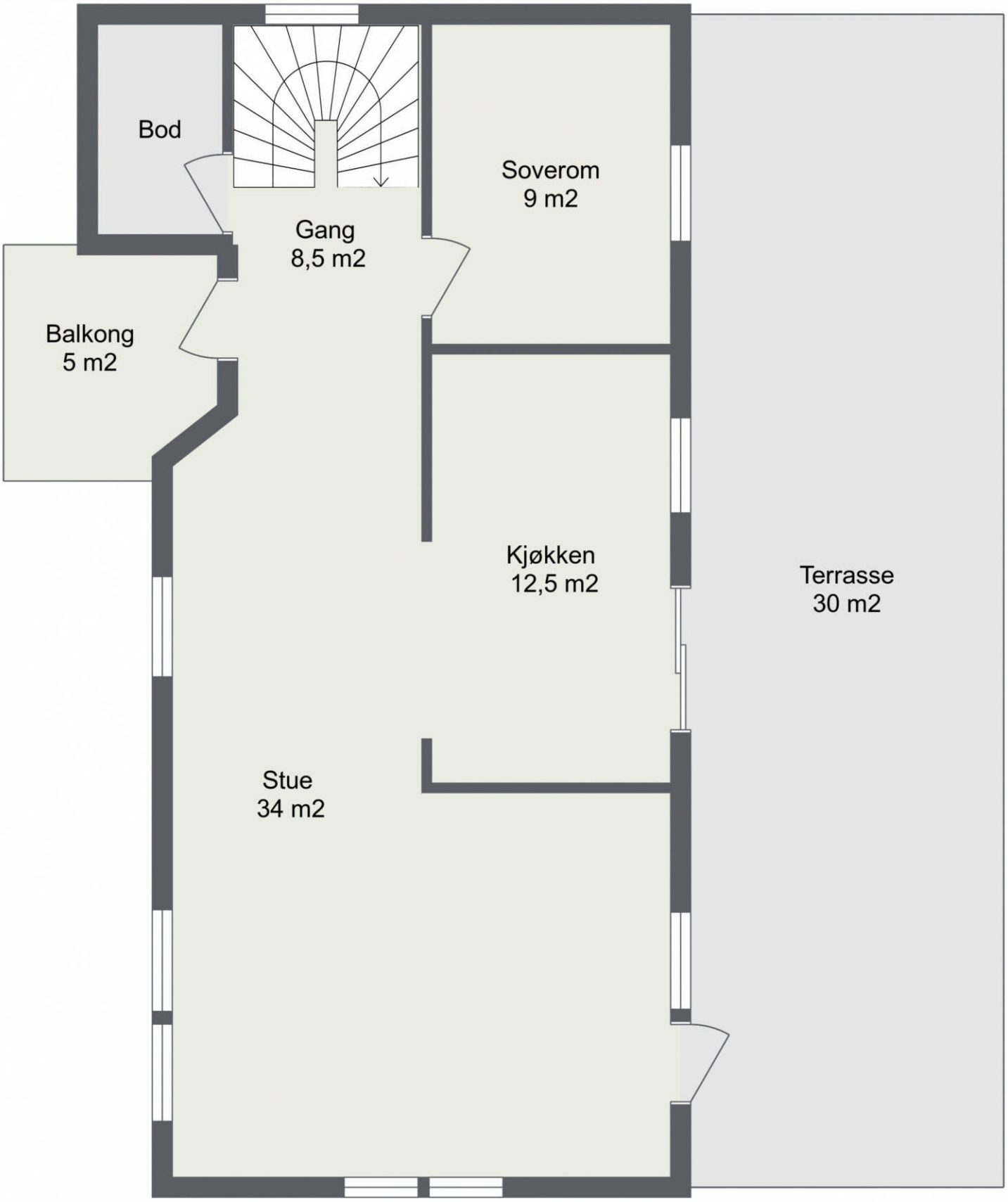
Tilgjengelighet	Ikke relevant

1. Etasje

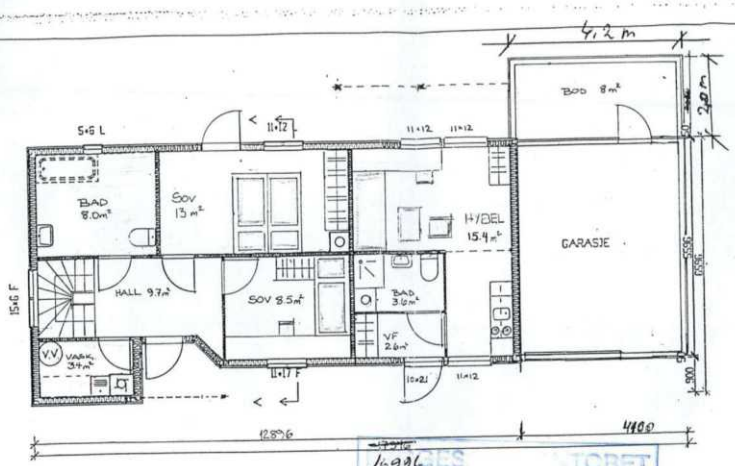


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

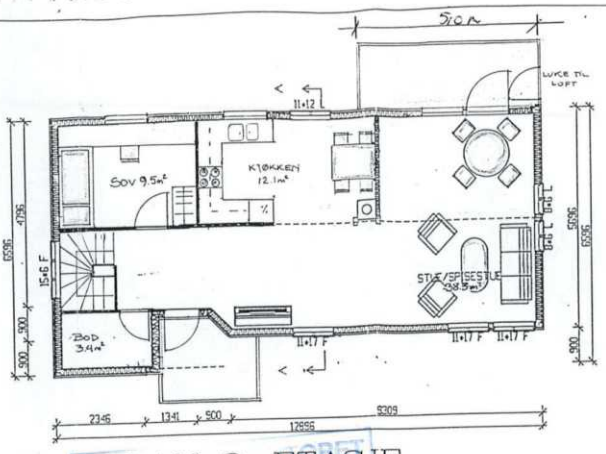
2. Etasje



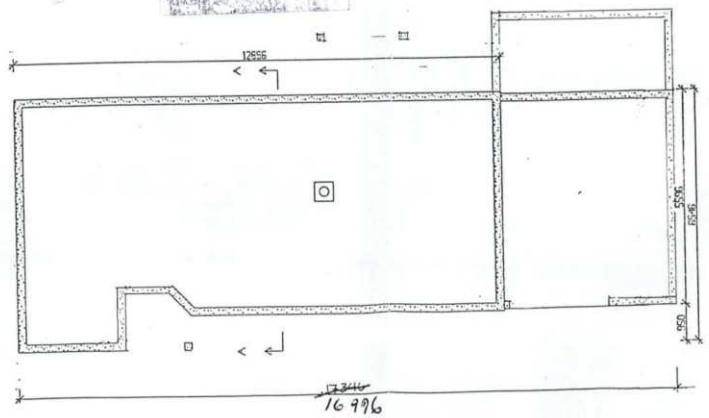
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).



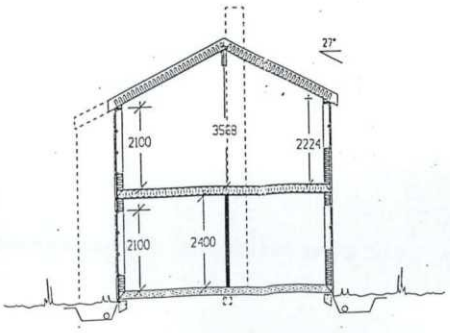
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



STØPT PLATE PÅ MARK



SNITT

Byggh. : LILLEHEIE
Byggnr.: BALDERSHAGE 109
Kommune: TRONDHEIM
Mål: 1:100
Arkitekt:
Dene tegning tilhører Nordbohus as. Etterligning klr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

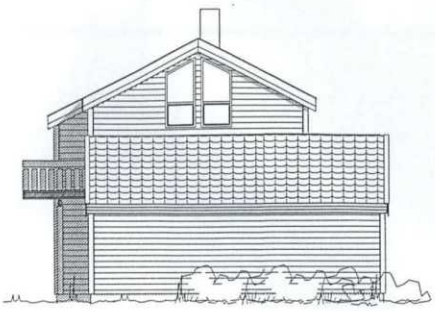
BRA : m² T: 8541196
BRA-K: m² A 07.05.96
BA : m² Kontr.:
Arkiv: 60901
Dato: 26.03.96
Sign.: DF-ELM

NORDBOHUS

Nr. A 01 + Hus EMBLA '91 Tegn. PLAN OG SNITT



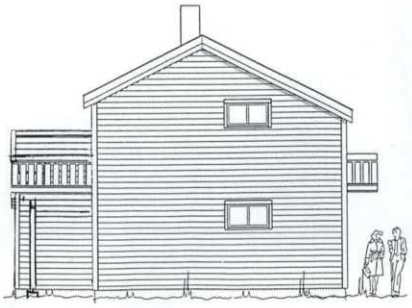
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

NORDBOHUS

Byggh. : SYSTEMBYGG A/S
Byggepl. : BALDERSHAGE 109
Kommune : TRONDHEIM

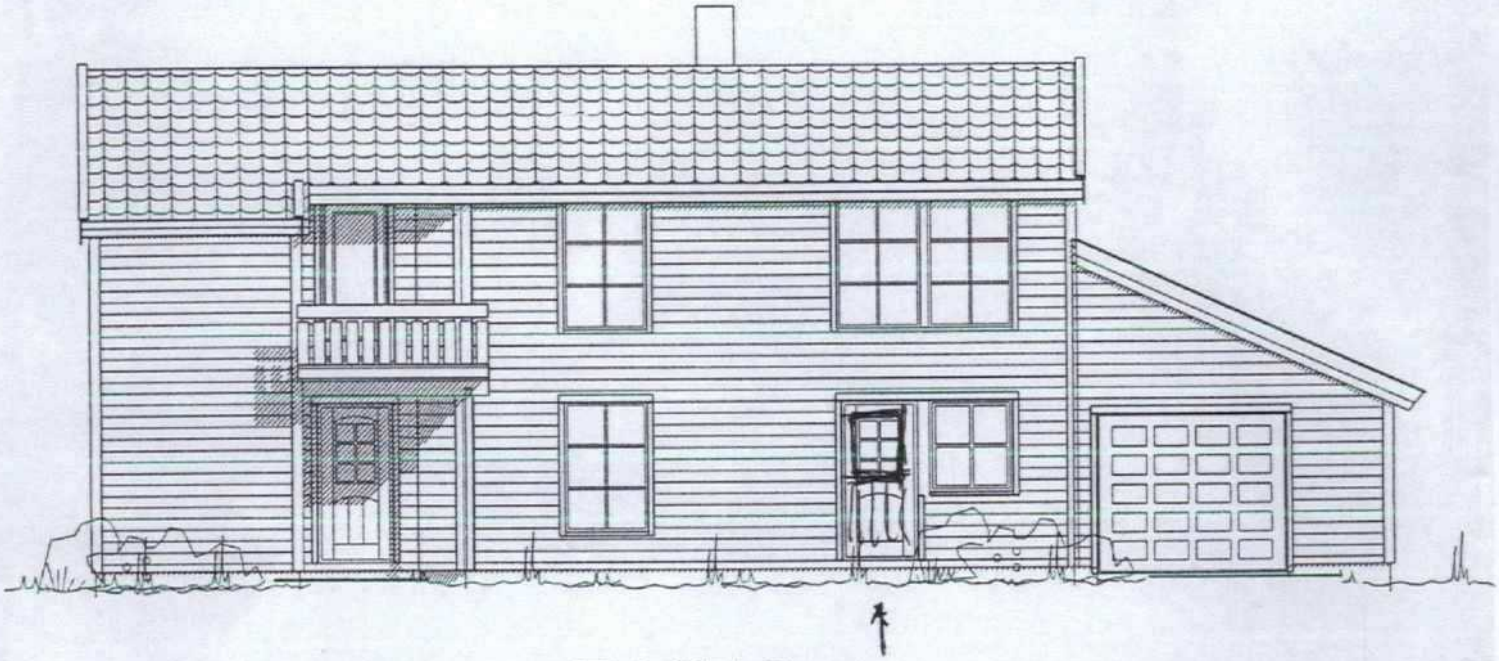
BRA : m²
BRA-K: m²
BA : m² Korr.:

Mål: 1:100 | Arkitekt : | Arkiv: 60901 | Dato: 02.12.96

Denne tegning tilhører Nordbohus a/s. Eftertrykk kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961. | Sign.: OPR

Nr. A 05 + | Hus EMBLA '94 | Tegn. FASADER

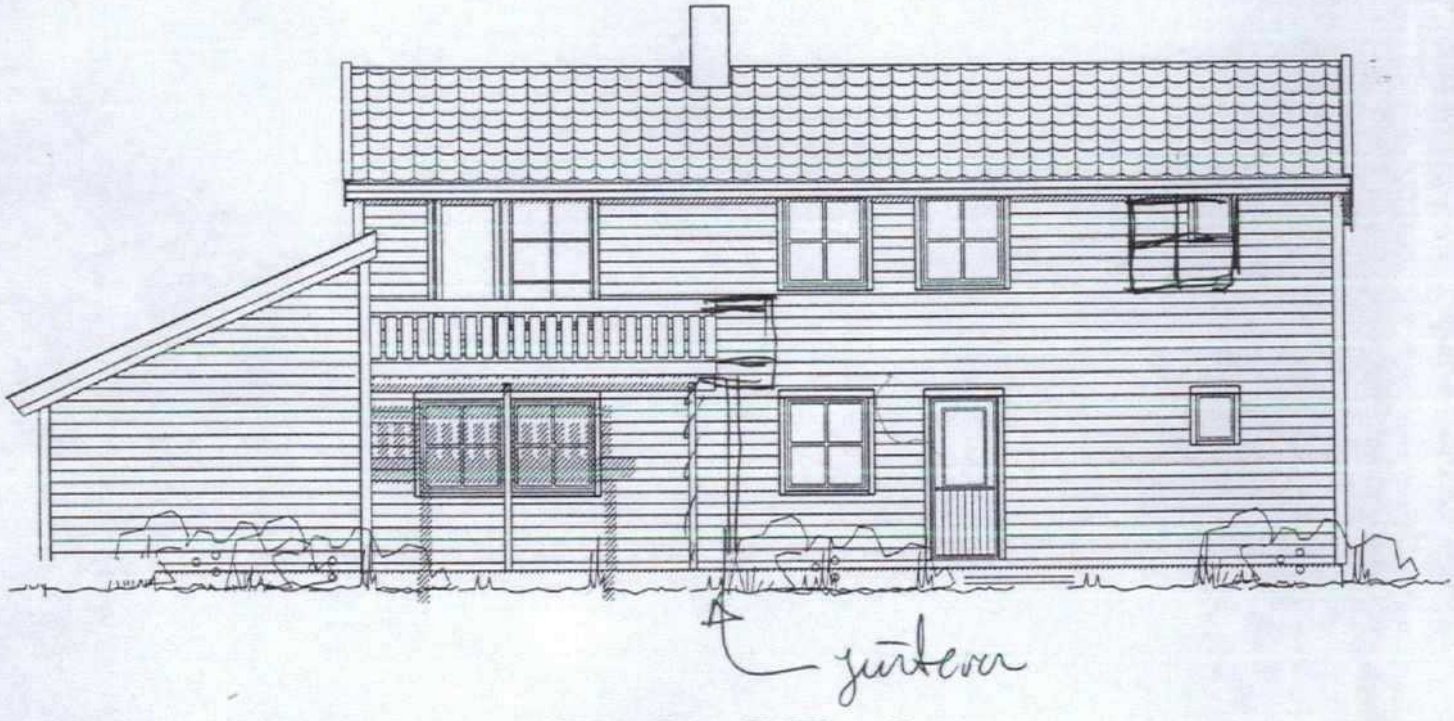
E-1.3



FASAD 1

Bimmgangsdörr
m/ alu. cylinder.

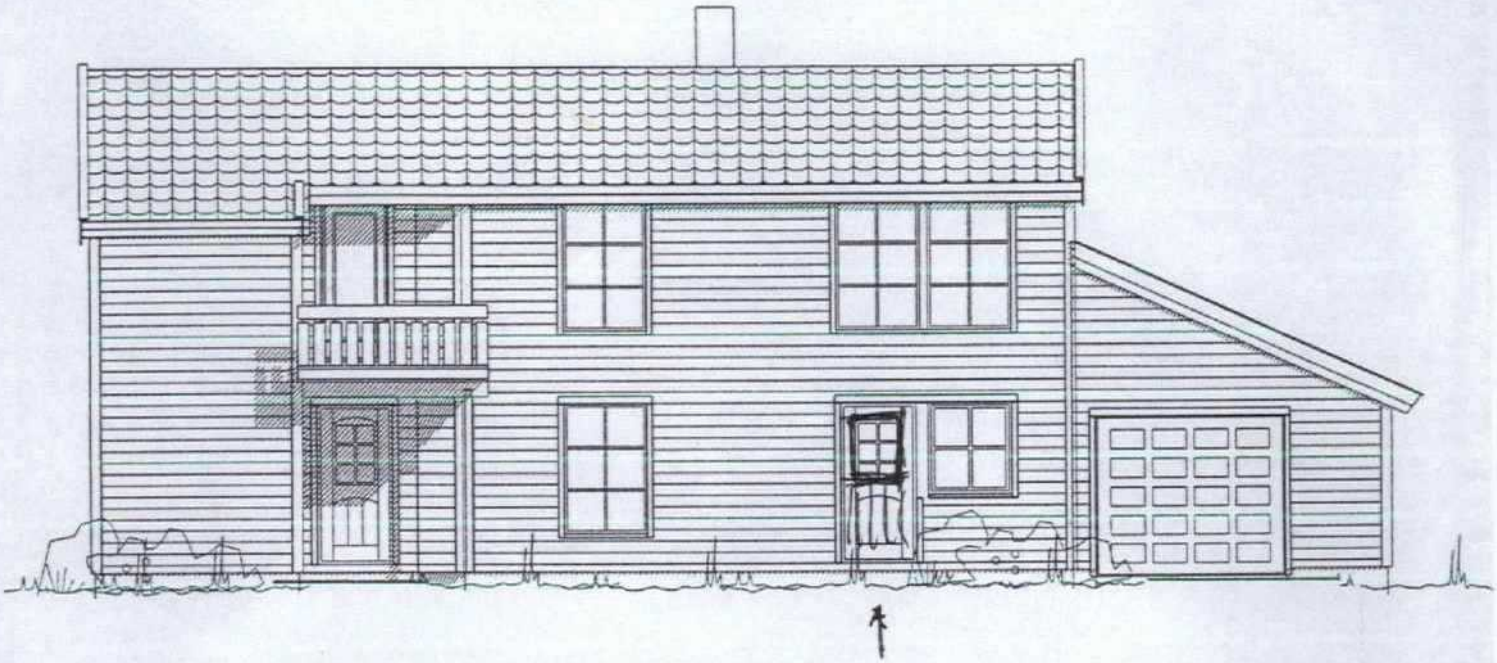
För



gården

FASADE 3

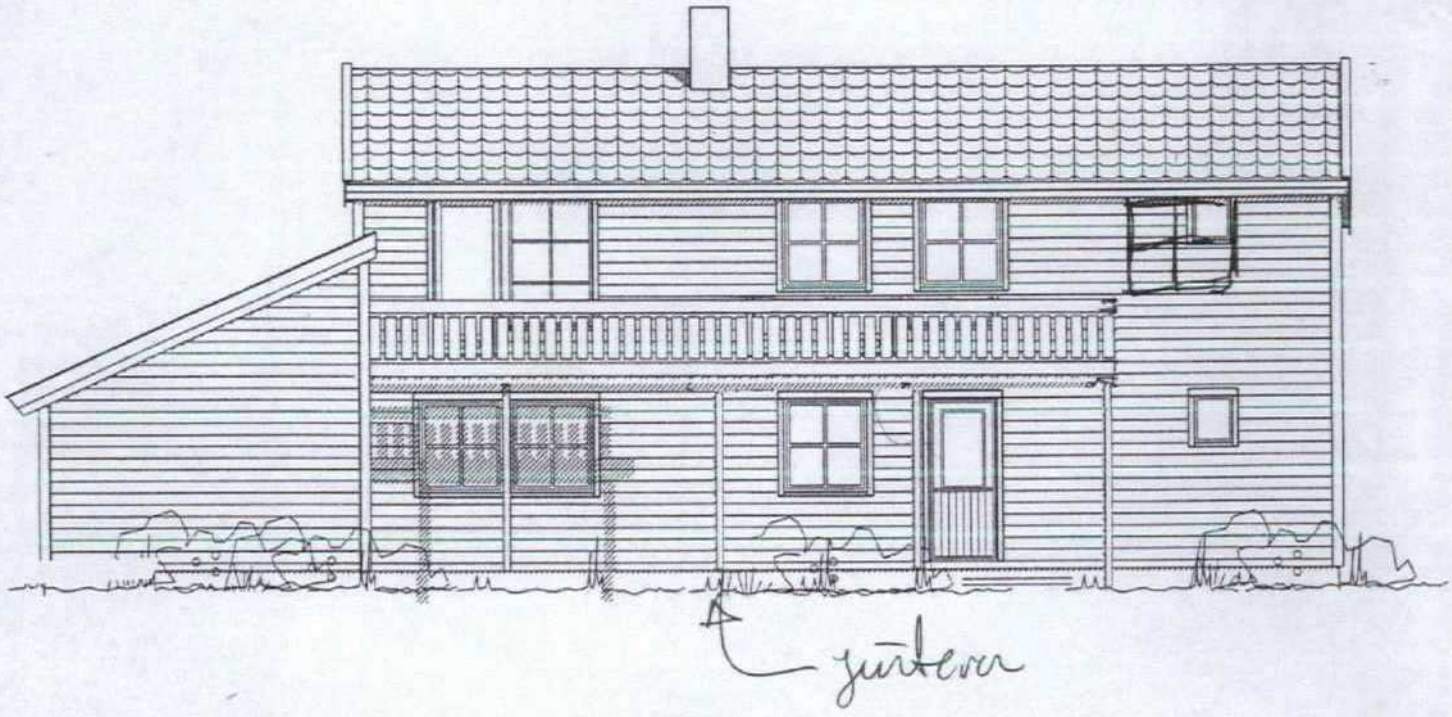
E-1.4



FASAI

Bimmgangsdør
m/ alu. sylinder.

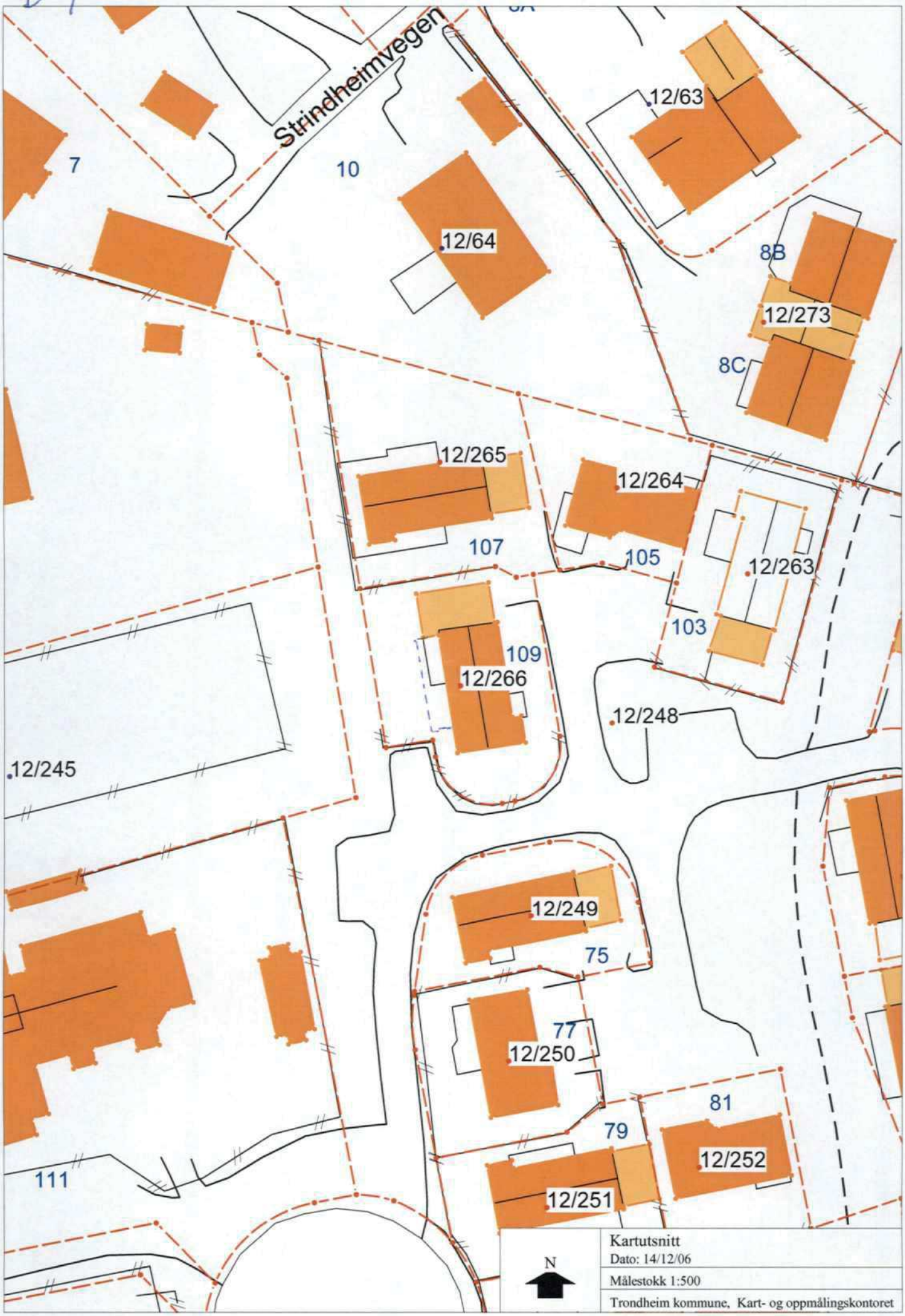
Etter



gårdsrom

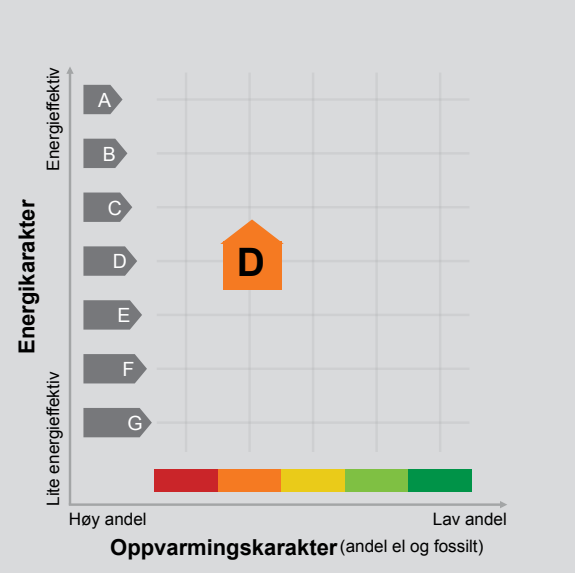
FASADE 3

D 1


Strindheimvegen
7
10
12/63
12/64
8B
12/273
8C
12/265
12/264
107
105
12/263
103
109
12/266
12/248
12/245
12/249
75
77
12/250
81
79
12/252
12/251
111
N
Kartutsnitt
Dato: 14/12/06
Målestokk 1:500
Trondheim kommune, Kart- og oppmålingskontoret

ENERGIATTEST

Adresse	Baldershage 109
Postnummer	7045
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	266
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10572797
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162956
Dato	02.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251138

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils Inge Lilleheie	Vigdis Schevik

Gateadresse
Baldershage 109

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7045

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 28

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: lekkasje varmtvannsbereder, hybel 2019. Forsikringssak, Polygon

Document reference: 114251138

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	montering dusjkabinett
Arbeid utført av	as rørlegger, polygon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Maur

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	nye kurser, kjøkken
Arbeid utført av	elpartner

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	20 års kontroll av el anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ease lader i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251138

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	utvidelse av veranda, 2007
Arbeid utført av	Lipton snekkerservice

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybelleilighet med egen inngang

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Med i opprinnelig oppføring

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251138

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251138

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Inge Lilleheie	7b8d8b9f4abdb4d244bd9b8e6758827892a55f39	28.09.2025 10:59:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vigdis Schevik	7b8a90d4dc8d97bd62fe570d8fb691aed96ce3a9	28.09.2025 13:15:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251138

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

Vedtekter for Baldershage Vel

Stiftet: 03.06.96
Vedtatt: 12.09.96

med senere endringer av	05.05.97	
	22.04.98	(§ 2.1)
	30.04.02	(§ 5.1)
	08.04.03	(§ 5.2, § 5.4)
	27.04.17	(§ 5.2)
	27.04.21	(§ 5.2, §8.2)

§ 1 Formål

1.1 Velforeningens mål er å eie og forvalte fellesarealer, samt å ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle et trygt og godt bomiljø.

Foreningen kan ta opp alle saker som kan fremme disse formål.

1.2 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

§ 2 Velforeningens avgrensing

2.1 Velforeningens virkeområde er slik: i.h.t. tinglyst skjøte for byggetrinn 1, 2 og 3. Området er inntegnet på et vedlagt kart som inngår som en del av vedtektene.

§ 3 Medlemskap

3.1 Enhver som har eiendom innenfor velforeningens område er obligatorisk medlem i.h.t. bestemmelsene i skjøte. Medlemskapet er gyldig fra den dagen kontingenten er betalt. For å ha stemmerett på årsmøtet må kontingenten være betalt innen den frist som styret har satt. Det er en stemme pr. husstand.

§ 4 Kontingent

4.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Betalingsfrist er 1 mnd. etter utsendelse. Alle ikke betalte krav vil etter 1. gangs purring bli sendt til inkasso.

§ 5 Årsmøtet

5.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 14 dagers varsel. Forslag må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen. Alle forslag skal være fremsatt skriftlig innen tidsfrist gitt av styret og undertegnet av forslagsstiller/forslagsstillere.

5.2 Årsmøtet behandler:

- Årsmelding.
- Bekreftet regnskap av 2 medlemmer.
- Innkomne forslag.
- Dokumentet «Vedlikehold og investeringsplan for Baldershage Vel» som viser velforeningens ansvarsområder og investeringsplan, herunder fastsetting av budsjett og kontingent.
- Valg av leder samt 4 styremedlemmer og ett varamedlem jfr. § 8.1.
  Dertil to medlemmer til valgkomité og to revisorer.

5.3 Det velges ordstyrer til å lede årsmøtet og en eller to referenter. Årsmøtets beslutninger protokollføres og sendes samtlige medlemmer.

5.4 Styremedlemmene og varamedlem velges for to år og konstituerer seg selv på første styremøte i perioden. Halve styret er på valg ved hvert årsmøte og på en slik måte at hvert byggetrinn har to representanter i styret til en hver tid. Valgkomitè og revisorer velges for ett år.

5.5 Avstemminger skal være skriftlig hvis en av de stemmeberettigede krever det. Ved store økonomiske investeringer kreves det 2/3 flertall på årsmøtet.

5.6 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved fravær kan skriftlig fullmakt gis til et annet medlem.

5.7 Internrevisorene og valgkomitéen rapporterer direkte til årsmøtet.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

6.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 4 medlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkallingen og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. 5.

§ 7 Medlemsmøter

7.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

§ 8 Velforeningens ledelse

8.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste mydighet mellom årsmøtene. Styret består av 5 medlemmer, leder, nestleder, sekretær, kasserer, styremedlem og varamedlem, som alle er valgt på årsmøtet. Styret konstituerer seg selv. Varamedlem kan møte på samtlige styremøter.

8.2 Styret skal:

- Iverksette årsmøtets vedtak.
- Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens eiendeler/eiendom som vist i dokumentet «Vedlikehold og investering for Baldershage Vel».
- Etter behov oppnevne komitéer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.

8.3 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

8.4 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokollføres.

8.5 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer for utbetaling. Regnskapsåret går fra 1/1 - 31/12.

8.6 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder er til stede. Leder eller i han/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

§ 9 Oppløsning av velforeningen

9.1 Beslutning om velforeningens oppløsning kan bare skje på ordinært eller ekstraordinært årsmøte når minst 2/3 av årsmøtet har godkjent det. Hvis velforeningen har midler, skal disse benyttes til beste for stedets beboere.

§ 10 Vedtektsendringer

10.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Resultatregnskap 31.12.2024 Baldershage Vel				
	Regnskap 31.12.2024	**Budsjett 31.12.2024**	**Regnskap 2023**	
Medlemskontingent	275 000	275 000	275 000	
Andre inntekter				
Sum inntekter	**275 000**	**275 000**	**275 000**	
Styrehonorar				
Salg av tomt				
Brøyting/strøing	91 550	90 000	83 803	
Gressklipping	86 237	66 000	62 253	
Trfikkspeil			6 401	
Reparasjon og vedlikehold	52 123	15 000		
Regnskapshonorar	20 175	21 000	19 215	
Leie datasystemer	2 494			
Juridisk bistand		10 000	6 656	
Husker/sandkasser			3 125	
Utomhusarbeider/vårfeiing	1 649	7 000	6 375	
Skadedyrkontroll	12 702	22 000	21 718	
Andre kostnader	1 743	5 000	1 140	
Sum utgifter	**268 673**	**236 000**	**210 686**	
Renteinntekter				
Renteinntekter bank	28 728	18 000	17 769	
Sum finansinntekter	**28 728**	**18 000**	**17 769**	
Bankgebyrer	2 026	1 100	1 007	
Renteutgifter leverandør				
Sum finansutgifter	2 026	1 100	1 007	
Resultat	**33 030**	**55 900**	**81 076**	

Balanse 31.12.2024 Baldershage Vel				
	Regnskap 2024	**Budsjett 31.12.2024**	**Regnskap 2023**	
Eiendeler				
Utestående kontingenter	2 500		6 342	
Forskuddsbetalte kostnader				
Bankinnskudd	1 098 191	821 193	1 061 240	
Sum eiendeler	**1 100 691**	**821 193**	**1 067 580**	
Gjeld og egenkapital				
Egenkapital pr 1/1	1 065 980	765 293	1 065 980	
Årets resultat	33 030	55 900		
Sum egenkapital	**1 099 010**	**821 193**	**1 065 980**	
Leverandørgjeld	1 681		1 601	
Påløpte kostnader		-		
Sum gjeld	**1 681**	**-**	**1 601**	
Sum gjeld og egenkapital	**1 100 691**	**821 193**	**1 067 580**	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/41d5334d-6901-4f65-a099-bf6fc2e13ea8
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side
Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Stig Ove Hellen Larssen
dabbd5b6-c903-46fe-8f4d-fe059cc71ec0 - 2025-04-03 09:12:53 UTC +03:00
BankID - 582edfa8-d8d7-4941-abdf-7b0fc88ce85b - NO

Håkon-Peder Hammer
df40021b-67a2-4028-aabc-b0588677aade - 2025-04-03 10:35:20 UTC +03:00
BankID - 77385668-7435-4ba5-b40f-0ac4e03776b5 - NO

Per Koen Kolstad
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Baldershage vel
5fd7e27d-4506-4407-adc0-9d4cf66b19e0 - 2025-04-03 12:20:48 UTC +03:00
BankID - 0fd0547e-f9cc-465a-b183-043b16d92995 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MADS KRISTIAN HOAAS
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Baldershage Vel
9f429dbd-f1a1-4edb-8638-cb3eb424d8c9 - 2025-04-03 14:12:28 UTC +03:00
BankID - 57965b71-68b6-4f93-a262-5b72ed0e256f - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Mats Pettersen
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Baldershage Vel
74ca6c7f-45e4-42d2-b4da-31473a747b54 - 2025-04-03 23:54:02 UTC +03:00
BankID - 9393a88a-da75-410e-8f13-3426412fced2 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Roger Tørset
eb2eb082-9cc4-4e3b-9233-3dbb0aee9c0d - 2025-04-06 12:38:41 UTC +03:00
BankID - 1a067894-1575-442c-a075-5726dd485408 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Til årsmøtet i Baldershage Vel

Uttalelse fra revisor vedrørende årsregnskapet for Baldershage Vel for år 2024

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 33.030,- og en egenkapital pr 31.12.2024 på kr 1.099.010,-.

Vi har

- Foretatt stikkprøvekontroll av bilagene
- Kontrollert at bokført saldo på bankkontoen er lik saldo på kontoutskrift fra banken
- Kontrollert velforeningens balanse og resultatregnskap

Det er ikke registrert feil eller mangler som har betydning for det fremlagte regnskapet.

Det anbefales at årsmøtet godkjenner det fremlagte regnskap for 2024.

Dato: Trondheim 1. april 2025

Revisorer for Baldershage Vel

Wenche Grønli Slettahjell

Oddbjørn Jakobsen

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**12**	**266**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 12/266
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
12 / 66
12 / 62
9 / 657
9 / 663
12 / 63
12 / 65
9 / 658
12 / 64
12 / 273
12 / 325
12 / 324
9 / 659
12 / 323
12 / 322
12 / 245
12 / 312
12 / 265
12 / 264
12 / 248
12 / 263
12 / 242
12 / 262
12 / 321
12 / 261
12 / 246
12 / 260
12 / 266
12 / 259
13 / 41
12 / 248
12 / 320
12 / 245
12 / 247
12 / 258
12 / 253
12 / 249
12 / 139
12 / 257
12 / 256
12 / 254
12 / 255
12 / 250
12 / 220
12 / 153
12 / 252
12 / 289
12 / 251
12 / 233
12 / 235
12 / 234
12 / 232
12 / 239
12 / 238
13 / 41
12 / 236
12 / 231
12 / 240
12 / 237
100m
7034700
7034600


12/266 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
12 / 324
12 / 323
12 / 322
12 / 312
12 / 265
12 / 264
12 / 273
12 / 263
12 / 262
12 / 248
12 / 321
12 / 266
12 / 320
12 / 245
12 / 253
12 / 249
12 / 250
12 / 254
14,50
17,09
17,40
9,67
9,21
50m
572500
N=7034595.47
20.08.2025 11:25:18

Areal og koordinater

Areal: 397,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034641,72 Øst: 572509,02

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034654,36	572512,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,47	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034653,23	572514,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,85	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034653,53	572516,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,40	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034636,36	572519,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	6,00
			9,21	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034629,51	572514,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,35	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034629,25	572513,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	6,00
			9,61	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034634,18	572506,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,81	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034635,96	572506,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,65	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034635,22	572501,49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,35	Ikke hjelpelinje		10	
10	7034635,16	572501,15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			17,09	Ikke hjelpelinje		11	
11	7034652,03	572498,40	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,50	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Baldershage 109 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

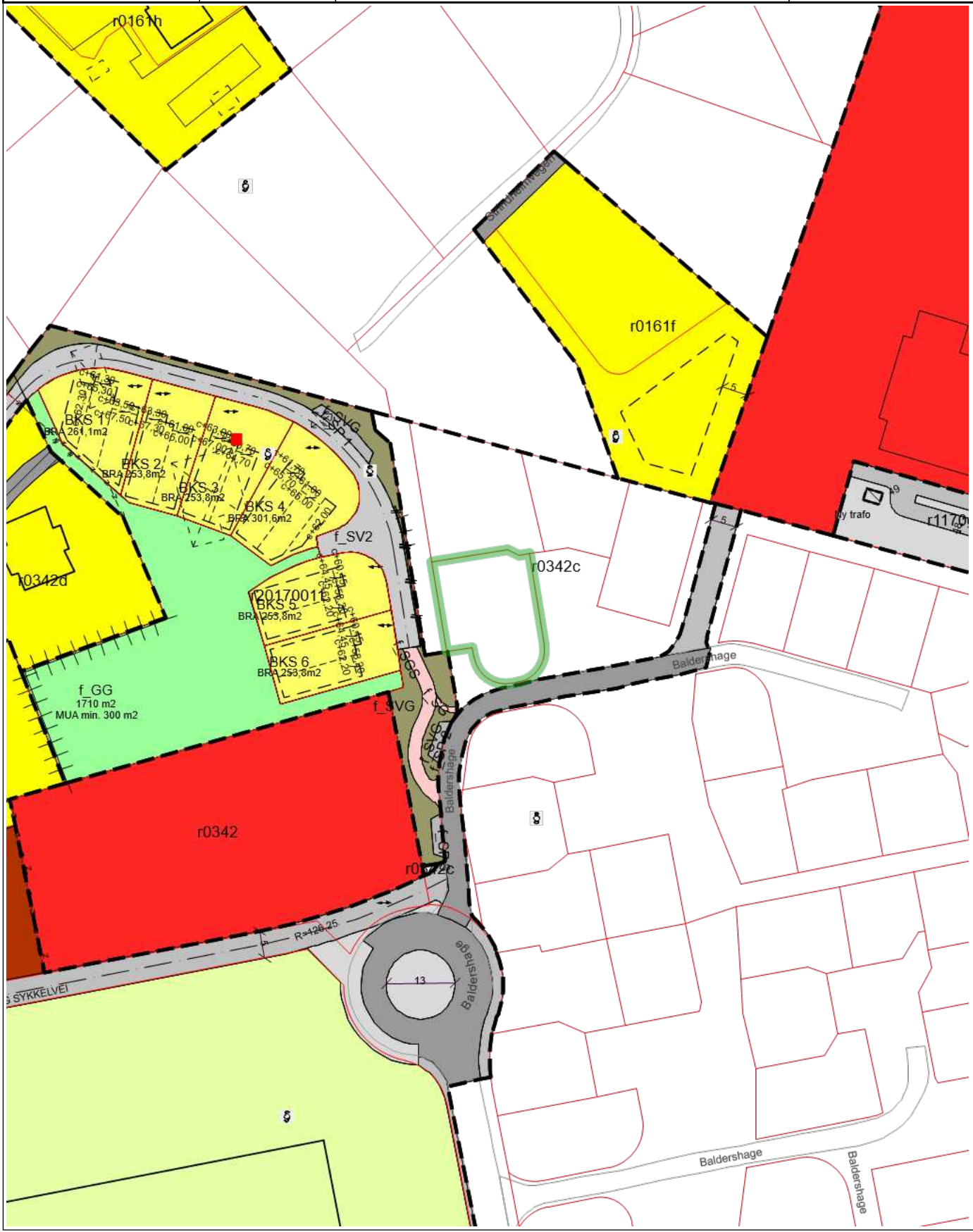
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Tribune
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Idrettsanlegg
- Skjerm
- Traktorveg
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Traktorveg
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Steingjerde
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Baldershage 109 7045 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


Avslag dispensasjon


RpFormålGrense


RpFareGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Regulert møneretning


Regulert tomtegrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje


Regulert kjørefelt


Regulert parkeringsfelt


Regulert støttemur


Sikringsgjerde


Tunnel


Måle- og avstandslinje


RpRegulertHøyde


Høyspenningsanlegg


Bolig


Offentlig bebyggelse


Offentlig bygg - undervisning


Almennyttig formål


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Handelsgartneri


Felles avkjørsel


Boligbebyggelse


Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

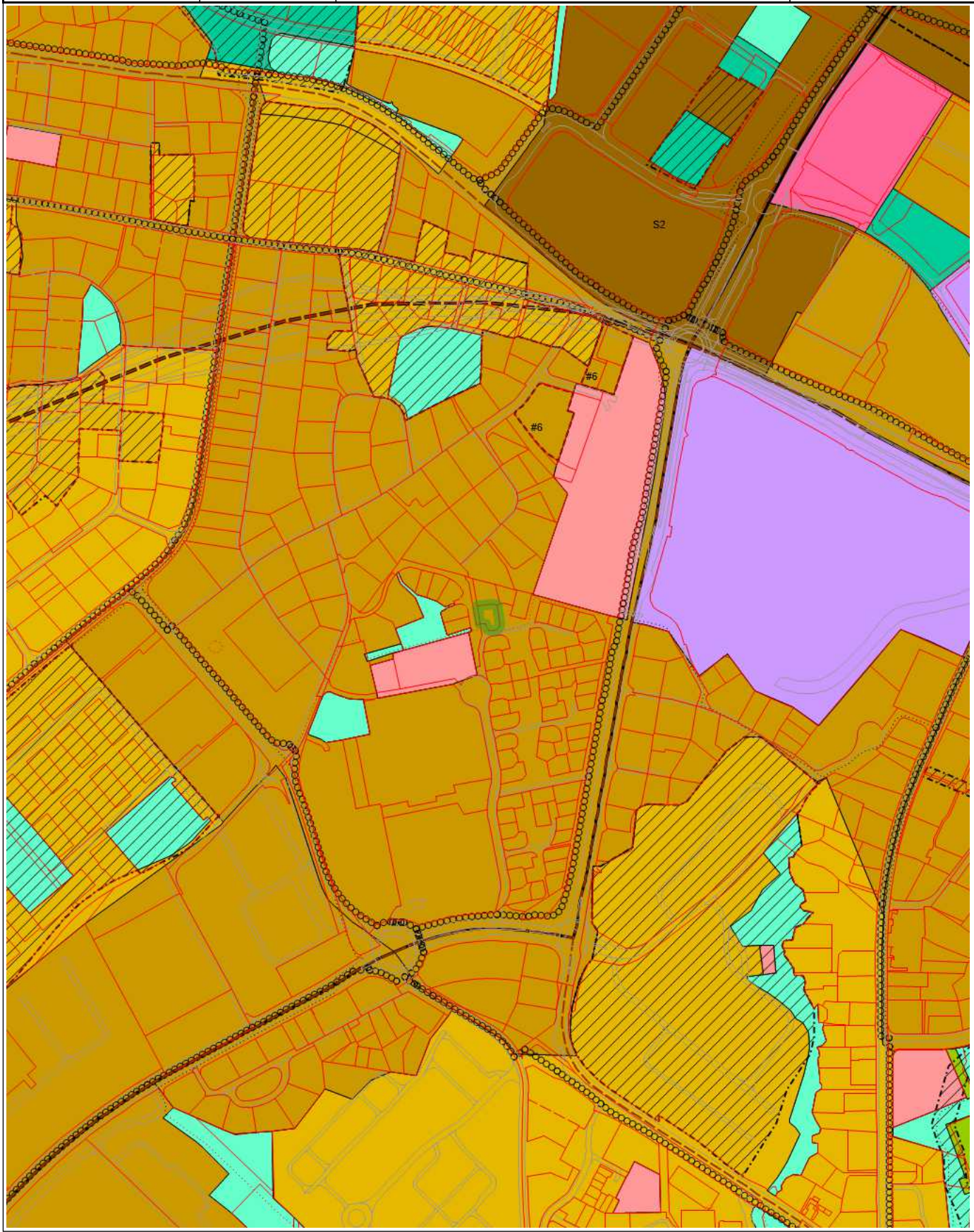
Grønnstruktur

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Baldershage 109 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

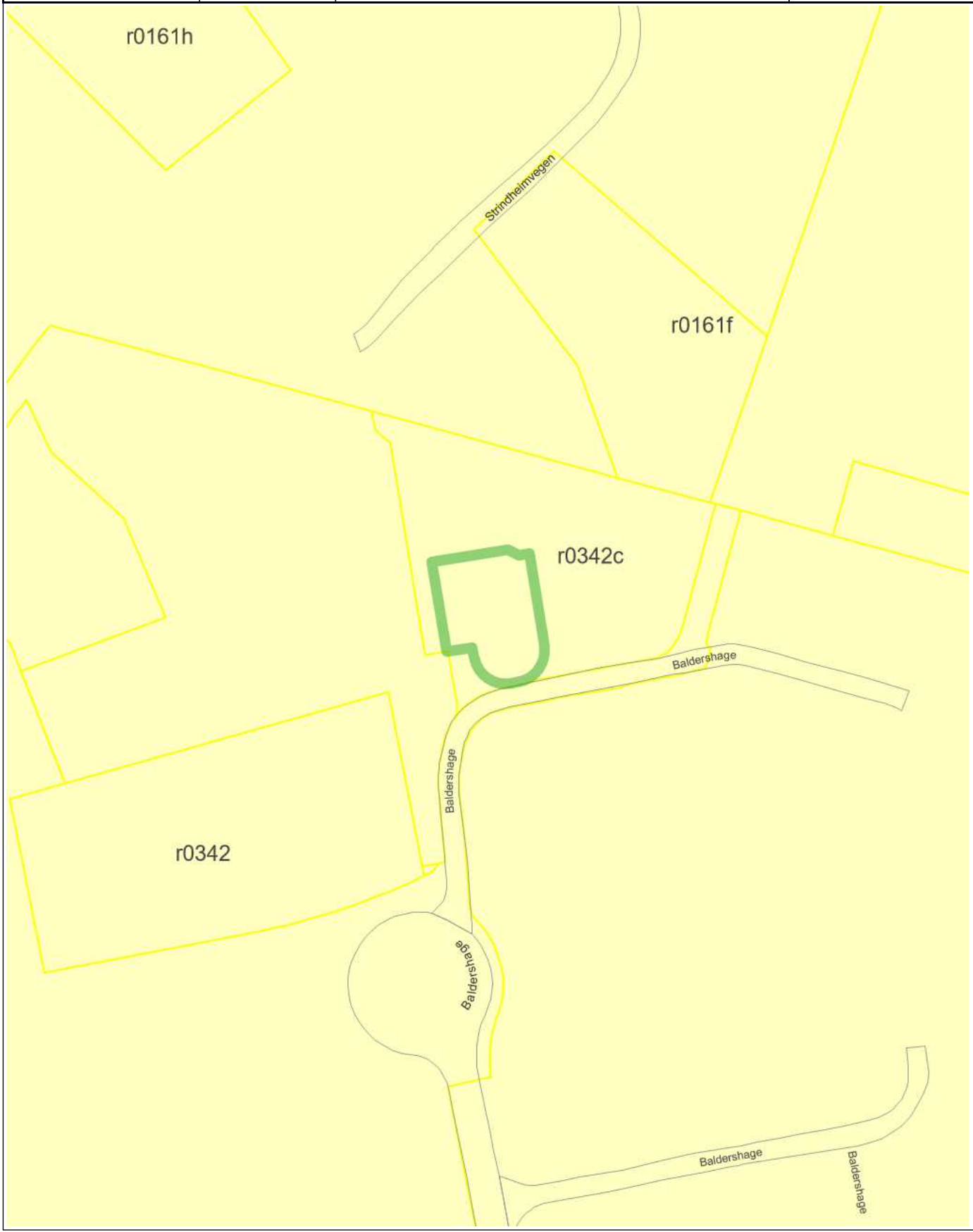
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Baldershage 109 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



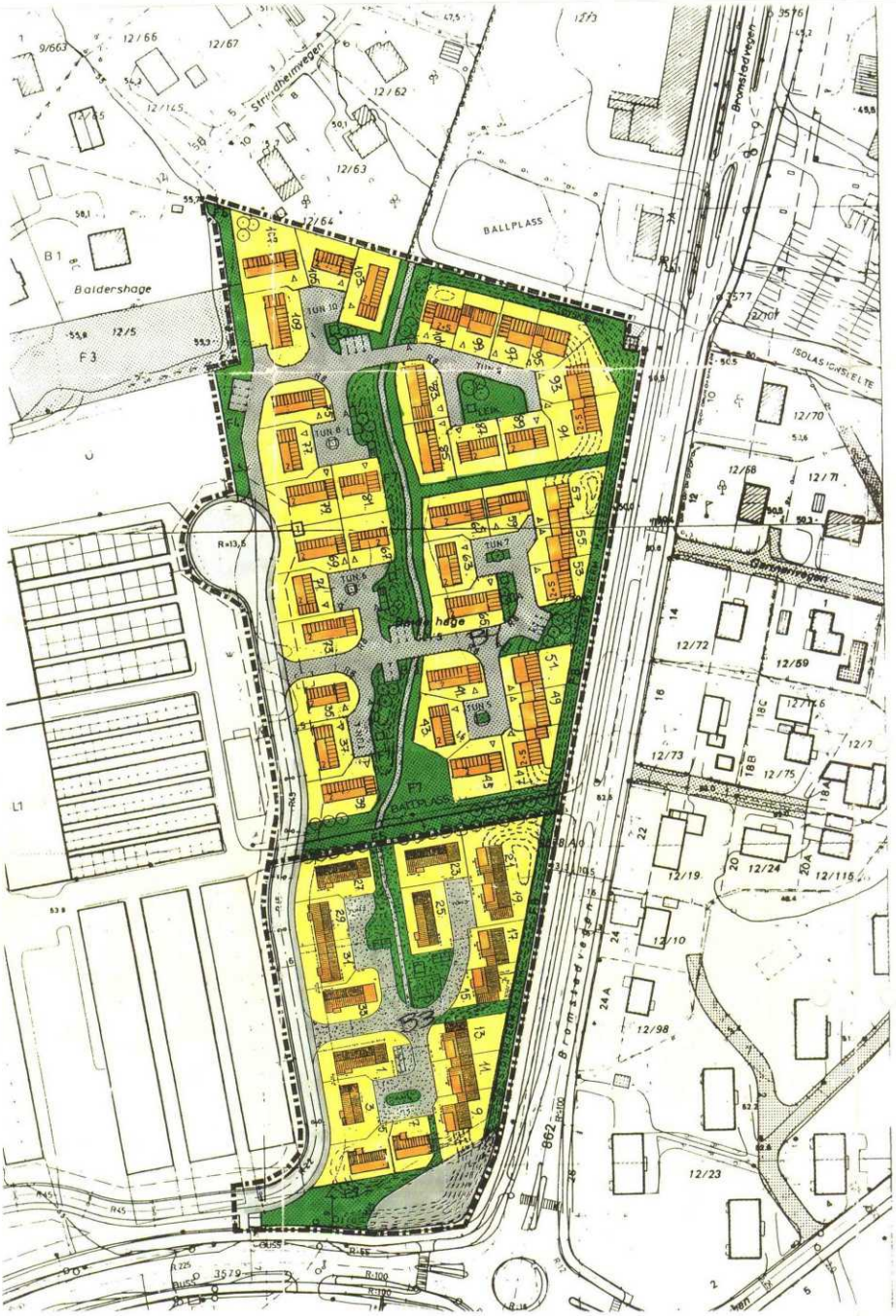
Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TEGNFORKLARING

jfr. plan- og bygningslovens § 25

G 06 B 0
r0342c Psak Kar

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
- GANGVEG

4. FRIOMRÅDER
- PARKER, TURVEGER

5. FAREOMRÅDER
- N HØYSPENNINGSA NLEGG, NETTSTASJON

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDSPLASS, ANNET FELLESAREAL

ANNET
- G U PLANLAGTE BOLIGER, GARASJE, UTHUS
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert / eksisterende tomtegrense
- anvisning av avkjørsel

DR 578/95

Endret Bebyggelsesplan for del av BALDERSHAGE

06.10.93

Nr.	Dato		Nr.	Endringsdato
			1	23.09.94 A.M
				13.02.95 HH
				31.05.95 HH

R-342c

Utarbeidet av
HSØ Hagestande, Stabell og Øvrehus Arkitektkontor a/l

Saksbehandler:	Målestokk: 1 1000	Kartblad: E34 F34

R 342 a, b.v. 15.12.93.

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR EIENDOMMEN BALDERSHAGE, GNR. 12, BNR. 5.

Dato for Bygningsrådets vedtak: 15.12.93
Dato for siste revisjon av planen: 06.10.93

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på kartet er vist med reguleringsgrense.

Ved siden av disse bestemmelsene kommer plan- og bygningsloven og kommunens vedtekt til denne til anvendelse.

1. REGULERINGSFORMÅL

1.1 Byggeområder, boliger

1.2 Offentlige trafikkområder

1.3 Fellesområder

2. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER

2.1 BEBYGGELSES PLASSERING, ETASJETALL, TYPER, GRAD AV UTNYTTING

2.1.1 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.
Der det er vist på plankartet kan bebyggelsen plasseres i nabogrense.

2.1.2 Når avstanden mellom bolighus er mindre enn 8, meter skal minst en vegg ha brannmotstand min. B30. Disse veggene skal angis i byggemeldingene.

2.1.3 Når bolig (-vegg) plasseres i tomtegrense eller er nærmere nabo enn 1 meter, må det sikres tinglyst rett fra nabo til å ivareta vedlikehold på egen bolig.

2.1.4 Når bolig (-vegg) plasseres i tomtegrense må det treffes tiltak for å hindre vann og snø fra taket å havne i nabogrunn. Takvann må ledes til avløp på egen grunn.

2.1.5 Parsellene skal bebygges med de hustyper som er angitt på plankartet. Tillatt etasjetall er også vist på plankartet.

Boligtypen er:
2-etasjes frittliggende eneboliger og 2-etasjes eneboliger i kjede.
2-etasjes eneboliger med sokkel i kjede.

2.1.6 Miljøverndepartementets forskrifter for trafikkstøy skal følges og støydempingstiltak (bygningsdeler og støyvoll) skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

2.1.7 Tillatt tomteutnyttelse for hele tomteområdet skal ikke overstige TU=45%.
Mindre utvidelser av bygninger kan skje i medhold av kommunale vedtekter og byggeforskrifter.

2.2 HØYDER OG TAKFORM

2.2.1 Hovedmøneretning skal være i husets lengderetning som angitt på plankartet. Takene skal utformes som saltak og utføres med taktekking av takstein. Takvinkler skal ligge mellom 22 og 34 grader i henhold til godkjente tegninger.

2.2.2 Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter.

2.3 GARASJER OG PARKERING

2.3.1 Garasjer skal bygges som del av boligene og plasseres som vist på planen i henhold til godkjente tegninger.

2.3.2 Garasjer skal tilpasses boligene i materialvalg, form og farge.

2.3.3 Hver tomteparsell skal ha plass til 2 biler, inkl. garasje/carport.

2.3.4 Gjesteparkering utenom tomteparsellene skal plasseres i fellesområdene som vist på planen.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Offentlige trafikkområder skal opparbeides med den inndeling som framgår av planen.

3.2 Områdene skal ferdigstilles i takt med ferdigstillelse av fellesområdene og bebyggelsen.

4. FELLESOMRÅDER

4.1 FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS

4.1.1 Det er tre felles avkjørsler fra offentlig veg.

Avkjørselen skal ha følgende tilhørighet:
Avkjørsel i sør er felles for alle boligene i tun 1, 2 og 3
Avkjørsel i midten er felles for alle boligene i tun 4, 5, 6 og 7
Avkjørsel i nord er felles for alle boligene i tun 8, 9 og 10.

4.2 FELLES LEKEAREAL, GÅRDSPLASS OG ANNET FELLESAREAL

4.2.1 Fellesområdene som er angitt på planen skal ha følgende tilhørighet:
F4, F5 og F6 er felles for alle boligene innenfor planområdet samt for O og L utenfor planområdet. (Kfr. forenklet reguleringsplan for Baldershage).

4.2.2 F7 og F8 er felles for alle boligene innenfor planområdet.

4.2.3 Fellesområdene skal detaljplanlegges i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

4.2.4 Fellesområdene skal før innflytting opparbeides og klargjøres for de formål som er anvist og avgrenset på planen.

4.2.5 Felles lekeareal skal skjermes mot trafikkarealene.

5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 UTBYGGINGSETAPPER

5.1.1 På grunn av skolekapasiteten ved Strindheim skole skal det ikke bygges flere boligenheter enn 17-19 pr. år.

5.2 MODELL

5.2.1 Før utbygging skal det foreligge modell av planområdet i målestokk 1:500 godkjent av Bygningsrådet/Planutvalget.

5.3 UNNTAK FRA BESTEMMELSENE

5.3.1 Når særlige grunner taler for det kan Bygningsrådet/Planutvalget - innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene - gjøre mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene.

5.4 PRIVATRETTSLIGE AVTALER

5.4.1 Etter at denne bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Systembygg A/S
Boks 1418 Leangen
7002 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/43286/1996 oppgis ved alle henvendelser	Dato 12.09.1997

BYGGESTED: BALDERSHAGE 109 G.nr.: 12/5

BYGGHERRE: Systembygg A/S

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG OG GARASJE

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

Arbeidet er besiktiget den 12.09.97

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

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

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

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Ragnar Tessem

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

Organisasjonsnummer: 942 110 464

etakst®

02.10.2025 Ref **2ji8b**

OPPDRAGSGIVER
Nils Inge Lilleheie
nils.inge@lilleheie.org
+47 977 32 746

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 15.08.2025

BALDERSHAGE 109, 7045 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 12 BNR 266 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STRINDHEIM 6

Meglers verdivurdering

7 490 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**7 490 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	140 m²	-	-	-	-	-
Tomt					397,8 m²	

Byggeår	1997
Soverom	3
Etasje(r)	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Baldershage 11, 7045 Trondheim	21.06.2024	7 560 000	0	7 560 000	1995	150 m²
2	Strindheimvegen 4E, 7045 Trondheim	19.12.2024	8 725 000	0	8 725 000	1958	189 m²
3	Baldershage 83, 7045 Trondheim	13.06.2025	7 700 000	0	7 700 000	1997	135 m²

Pen og innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet i et veletablert og rolig strøk på Strindheim. Eiendommen ligger fint til i enden av en blindvei, helt uten gjennomgangstrafikk og med kort vei til bl.a. dagligvarebutikk, kollektivforbindelser, barnehager og Strindheim skole. Boligen har en godt utnyttet planløsning fordelt over to etasjer, i tillegg nyter man godt av flotte uteområder med sol store deler av dagen.

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.

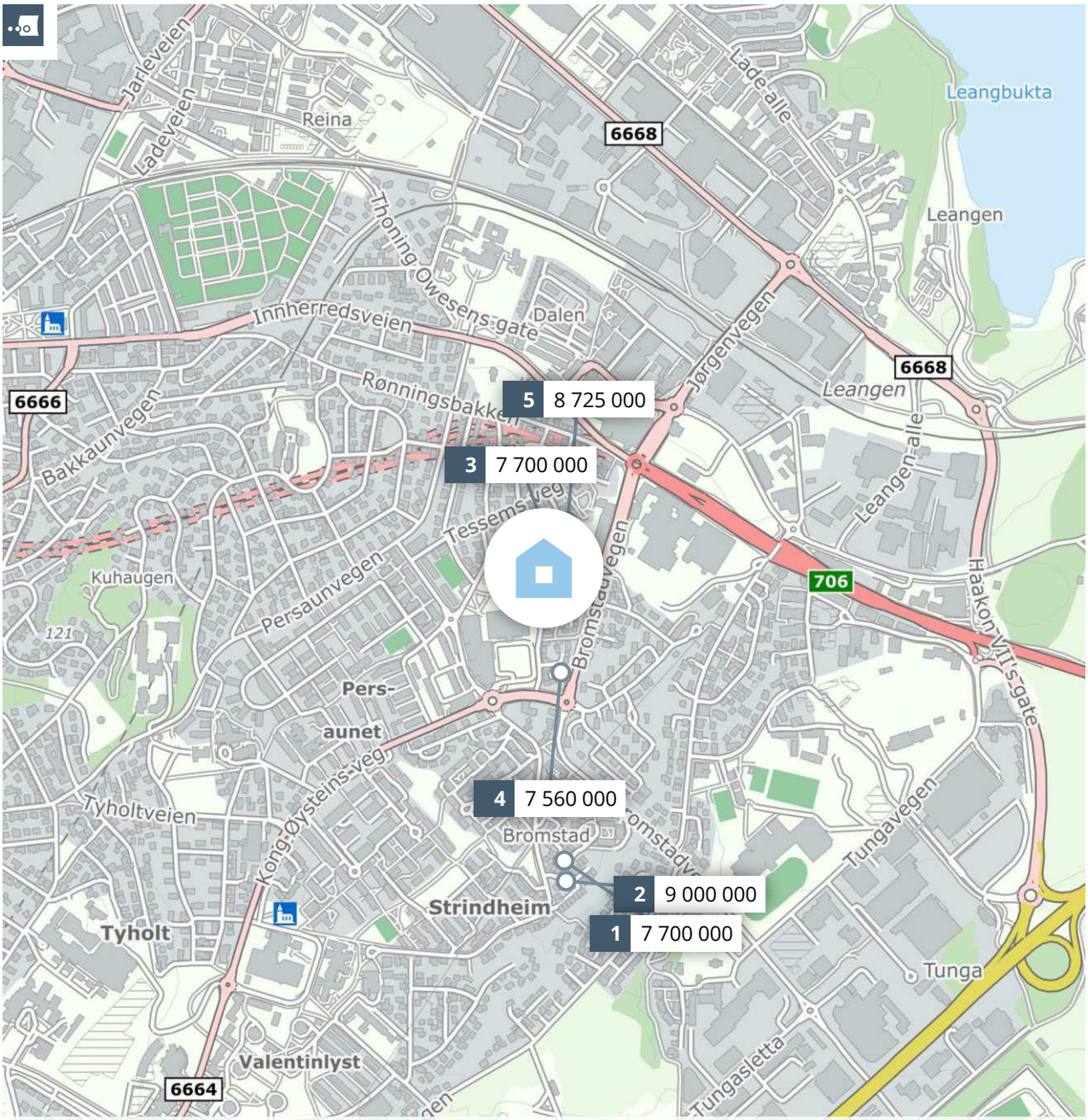
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet 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

Jonas Paulsen
PrivatMegleren Trondheim
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+47 915 11 559

PRIVATMEGLEREN

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



Meglers verdivurdering

BALDERSHAGE 109

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 02.10.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Baldershage 109, 7045 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 12 BNR 266 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STRINDHEIM 6

Verdivurdert til

7 490 000

-	7 490 000	53 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	140 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						398 m²
Byggeår						1997

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bromstadekra 64				20.08.2025	6 590 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**55 797**
	138 m²	1992	264 m²	3 sov						
2	Bromstadekra 120				17.08.2025	8 490 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**50 000**
	180 m²	1992	310 m²	3 sov						
3	Baldershage 83				13.06.2025	7 290 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**57 037**
	135 m²	1997	282 m²	3 sov						
4	Baldershage 11				21.06.2024	7 100 000	**7 560 000**	0	7 560 000	**50 400**
	150 m²	1995	231 m²	3 sov						
5	Strindheimvegen 4 E				19.12.2024	8 950 000	**8 725 000**	0	8 725 000	**46 164**
	189 m²	1958	507 m²	6 sov						

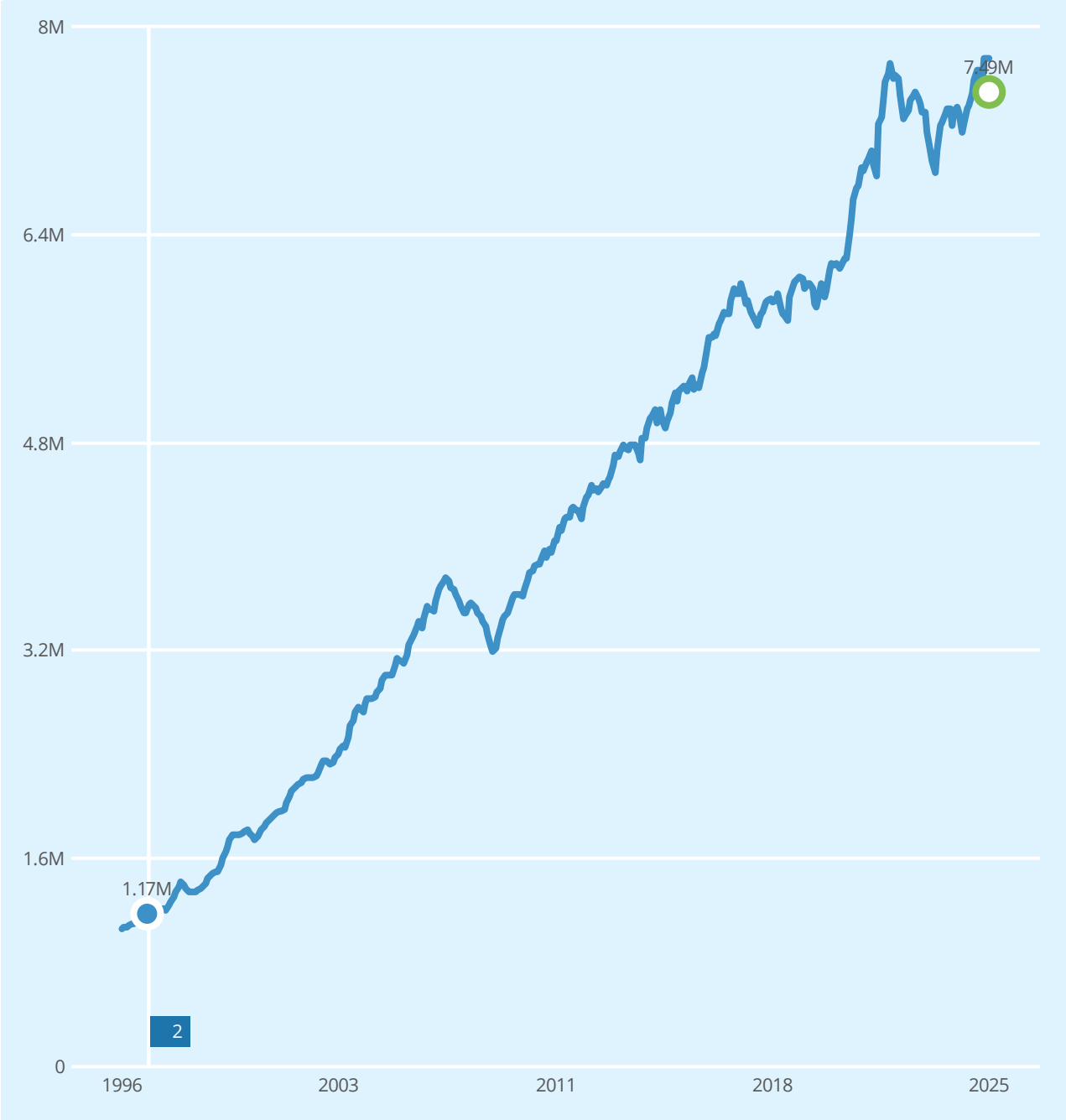
Pen og innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet i et veletablert og rolig strøk på Strindheim. Eiendommen ligger fint til i enden av en blindvei, helt uten gjennomgangstrafikk og med kort vei til bl.a. dagligvarebutikk, kollektivforbindelser, barnehager og Strindheim skole. Boligen har en godt utnyttet planløsning fordelt over to etasjer, i tillegg nyter man godt av flotte uteområder med sol store deler av dagen.

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 Enebolig m/hybel

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.03.1997		07.03.1997	-	1 170 000	-	1 170 000

Eneboliger til salgs i Østbyen bydel nå

34
eneboliger til salgs

10.5M
10.2M
9.9M
9 684 000 Prisantydning i snitt
9.3M
9.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Eneboliger solgt i Østbyen bydel siste 3 mnd

48
eneboliger solgt

8 010 000 Prisantydning i snitt
7 981 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

53 500 Baldershage 109 Totalpris 7 490 000
46 821 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd
38 134 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Baldershage 109, 7045 Trondheim
Gnr. 12, Bnr. 266, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251138

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

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

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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