

PROAKTIV



ULSTADLØKKVEIEN 9B





Våre kontorer

NORDLAND

• **Bodø**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moheolt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, Ålesund
Tlf: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, Sandnes
Tlf: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lorenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, Drammen
Tlf: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ulstadløkkveien 9B, 7067 Trondheim

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 411, bnr. 164, snr. 11 i Sameiet Ulstadløkkveien 9

Prisantydning: 3.150.000,-

Andel fellesgjeld: 0,-

Omkostninger: 96.450,-

Totalpris: 3.489.327,-

Kommunale avgifter: 16.092,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1913

Rom/soverom: 3/1

BRA: 53 m²

BRA-i: 48 m²

BRA-e: 5 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Tomt: 621 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.836,-

Felleskostnader inkl.: Brøkfordelte felleskostnader, kapitalkostnader, kabel-TV og internett.

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	32	34	39
Boligen i bilder	Planskisse	Kjerneinformasjon	Vedlegg
40	44	62	72
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Sameiet	Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



LADEMOEN

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og sentrumsnært boområde på Lademoen. Beliggenheten byr på herlig parkliv, sjarmerende kaféer og nærhet til kollektiv- og servicefunksjoner som gjør området svært ettertraktet, spesielt for unge og studenter. Det er sykkel- eller gangavstand til Solsiden, samtidig som hyppige buss- og togavganger bringer deg til bykjernen og Trondheims øvrige lokasjoner på kort tid.

Lademoen har de senere årene vært under stor utvikling og nå har også Innherredsveien blitt miljøgate som gjør at området blomstrer som aldri før. Like ved leiligheten finner du f.eks. Taqueros som kan by på herlig meksikansk taco, Ramp Pub & Spiseri som bl.a. kan by på herlige burgere, i tillegg til Mellomveien sportsbar som viser fotball på storskjerm og serverer det du ønsker i glasset.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Buran Totalt 12 ulike linjer	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Lademoen stasjon Linje R60, R70	6 min 🚶 0.5 km
🚉 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	20 min 🚶 1.4 km
🚉 St. Olavs gate Linje 9	10 min 🚗 2.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Buran Post i butikk	1 min 🚶 0.1 km
Rema 1000 Solsiden Post i butikk, søndagsåpent	6 min 🚶 0.5 km

VARER/TJENESTER

🛒 Solsiden Kjøpesenter	11 min 🚶
🏪 Apotek 1 Solsiden	10 min 🚶

SPORT

⚽ Buranbanen Fotball	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Jarlebanen - kgb Fotball	9 min 🚶 0.7 km
🏊 EasyFit Buran	3 min 🚶
🏊 3T-Solsiden	7 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Logopedisk senter, Trondheim	5 min 🚶
--------------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

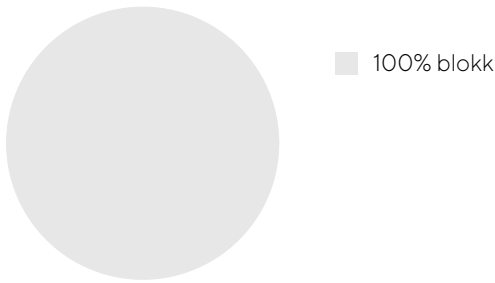
Stedet du bor blir en del av deg



Ønsker du en bedre middag og kanskje også å sitte ute, har du Ladejarlen gastropub, pizzeria og restaurant. I tillegg til de ovennevnte stedene er det også mange nisjebutikker og dagligvarebutikker i området.

Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Innherredsveien og Kiwi Lilleby som ligger ca. 5 minutter unna. Bunnpris har i tillegg til dagligvareartikler, post i butikk. Like i nærheten finner du også treningssentre, tannlege, frisør og mye mer.

BOLIGMASSE



Det tar kun ca. 5-10 minutter å gå til Solsiden. Ved Portalen på Solsiden finnes det dagligvarebutikk, samt interiørforretning. I andre etasje er det to treningssentre, SIT og 3T Solsiden. På Solsiden kjøpesenter finner du mange forskjellige butikker med noe for enhver smak. Solsiden kjøpesenter legger stor vekt på god atmosfære og trivsel og er et senter for alle med fokus på alt fra inne- og uteliv, til kulturliv. På utsiden av senteret ligger det flere sjarmerende serveringssteder. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og stemningsfylt uteliv på kveldstid. Fra Solsiden kan man spasere over Blomsterbroen for å komme seg hurtig inn til bykjernen.

Den flotte bydelsparken Lademoparken ligger like over veien for leiligheten. Parken er pent opparbeidet og innbyr til rekreasjon og sommerlek - et perfekt og populært sted å nyte godværsdagene på. Parken er også arena for flere konserter under blant annet Musikkens dag. Videre byr Lade på flotte badestrender i bl.a. Korsvika, samt idylliske turmuligheter langs Ladestien.



Bussene går ofte til og fra bykjernen fra holdeplassen som ligger rett utenfor leiligheten. Man kommer seg dermed lett rundt omkring i byen og til Trondheims studiesteder (det går direktebuss til Handelshøyskolen og St. Olavs like i nærheten). Flybussen stopper kun 5 minutters gange fra leiligheten. Det er også kort avstand til togholdeplassen på Lilleby. Her går lokaltoget nordover mot Rotvoll og Værnes flyplass, samt sørover mot Lerkendal og Handelshøyskolen i Trondheim.

Området er fremhevet som et satsningsområde i kommunens miljøpakke. Les mer om dette på <http://miljopakken.no/prosjekter/innheredsveien>.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 208 elever, 15 klasser	10 min 0.7 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 297 elever, 16 klasser	11 min 0.8 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 197 elever, 11 klasser	17 min 1.3 km
Lade skole (1-10 kl.) 660 elever, 34 klasser	21 min 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 549 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	25 min 1.8 km
Bybroen videregående skole 210 elever	25 min 1.8 km

BARNEHAGER

Lademoen barnehage (1-5 år) 53 barn	2 min 0.2 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 43 barn	5 min 0.4 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 0.4 km



Bebyggelse
Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Adkomst
Tast inn "Ulstadløkkveien 9B" på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL ULSTADLØKKVEIEN 9B

Vi starter utendørs – boligen disponerer en sørøstvendt balkong med svært gode solforhold.

BYGGEMÅTE

Bygårdsleilighet i tradisjonell bygård bygget etter at det ble innført murtvang. Boligen ligger i fjerde etasje, med bod i kjeller og på loft. Boligen er noe oppgradert og fremstår generelt i bra stand.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 18.12.2024 av Ståle Myhren v/Aktiva Bygg AS, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Velkommen til Ulstadløkkveien 9B! Denne sjarmerende 2-romsleiligheten har en flott beliggenhet på Lademoen, med kort vei til alt man behøver i hverdagen. Lademoen er et populært byområde i stadig utvikling, med gangavstand til sentrum og Solsiden, samt svært gode kollektivforbindelser. Leiligheten har fått løpende oppgraderinger og fremstår som meget pen. Boligen har en god takhøyde som sørger for en gjennomgående flott romfølelse.

Velkommen inn!

Bygningen har felles inngangsparti med trapp opp til fjerde etasje. Inn i leiligheten ankommer vi først en entré på 2,7 kvm. Videre innover i boligen kommer vi til en gang på 4,7 kvm med adkomst til alle rom. I gangen finner vi også et eget garderobehjørne med god plass til oppbevaring av alt av sko og yttertøy.

Leilighetens stue måler totalt 21,3 kvm og har store vindusflater på endevæggen som sørger for flott naturlig lysinnslipp. Stuen kan enkelt inndeles i flere seksjoner og møbleres deretter med blant annet sofagruppe med tilhørende mediemøblement og egen spisegruppe. Stuen er også innredet med vedovn for ekstra varme og hygge på mørke vinterkvelder.

Boligens kjøkken er pusset opp i 2014 og fremstår som meget pent. Kjøkkenet har integrert ovn og platetopp som medfølger i handelen. På kjøkkenet er det også et stort vindu som sørger for pen naturlig belysning.

Badet måler 2,8 kvm og er malt opp i 2024, og det ble samtidig byttet fuger i overganger. Badet er innredet med klosett, servant med tilhørende skap, speil og dusjhjørne.

Leilighetens soverom oppleves som svært romslig, med god takhøyde og store vindu. Rommet måler 9,6 kvm og kan enkelt møbleres med dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt ønsket garderobeløsning.

Seksjonen disponerer en egen del av balkongen i fjerde etasje, med adkomst via felles trappeløp. Balkongen vender mot sørøst og har svært gode solforhold. Det er også eget vaskerom med adkomst via fellesareal. Leiligheten disponerer i tillegg boder for ekstra lagringsplass.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 48 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 53 kvm

Bodareal på 5 kvm er inkludert som BRA-e.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.



**Standard**

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det at boligen har fått følgende tilstandsgrader:

TG0: 1 punkt
TG1: 7 punkter
TG2: 4 punkter
TG3: 1 punkt
TGIU: 2 punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkt til TG3:

- Bad: Baderommet er gitt TG3 på grunn av alder, og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utbedringskostnader: 100 000-300 000.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Etasjeskille, pipe/ildsted, avtrekk kjøkken og ventilasjon.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder.

Selger opplyser at følgende oppgraderinger er gjort med boligen i senere tid:

- Malt tak, malt og behandlet fliser og lagt nye fuger i overganger på bad (2024)
- Sluk etablert på eksisterende avløp i bod i yttergang (2024)
- Lagt nytt gulv i stue (2024)
- Skiftet pipeløp i regi av sameiet (2023)
- Pusset opp trappeoppgang med brannsikre inngangsdører i regi av sameiet (2023)
- Utført el-tilsyn med ingen feil eller mangler (2018)
- Etablert nye rømningsveier/balkonger, felles for sameiet (2017)
- Montert nye vinduer og tak, felles for sameiet (2011)



Oppvarming

- Elektrisk
- Ved

Energimerking

Energimerke F og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.







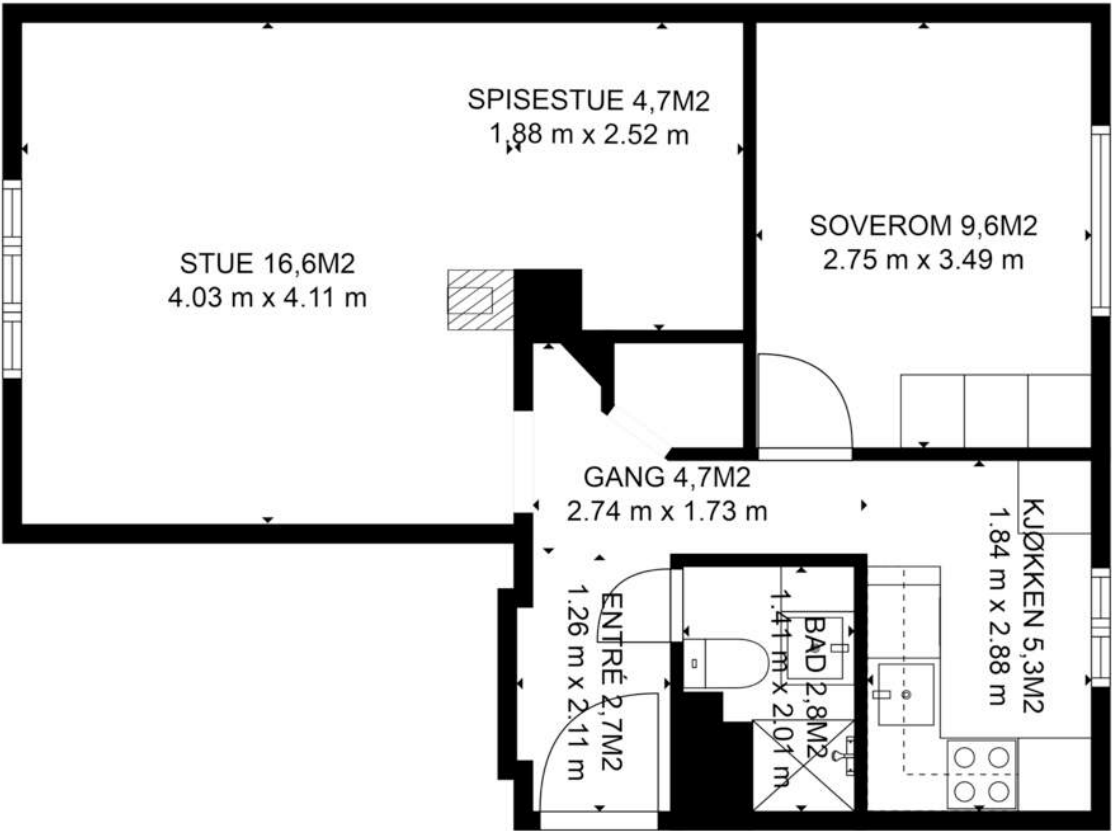








PLANSKISSE



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 621 kvm, Eierform: Eiet tomt

Parkering

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Ulstadløkkveien 9, Orgnr: 994205560

Snr.: 11 av 15

Eierskiftegebyr: kr 6 385,-

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Forretningsfører har ikke mottatt årsregnskapet for 2022 fra klienten, og årsregnskap for 2023 er ikke ferdigstilt. Megler har derfor ingen utfyllende opplysninger om sameiets økonomi.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Forretningsfører er Agio Forvaltning (tlf 92 20 66 55)

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse. Ved overdragelse av seksjonen skal styret informeres.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen jf. vedtektenes § 5 (5).

Forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenummer: 3185627

Innboforsikring tegnes av den enkelte seksjonseier.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 761 517 per 31.12.2022.

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 893 763 per 31.12.2022.

Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

Felleskostnader

Felleskostnader per 21.01.2025: kr 4 836,-

Felleskostnadene er fordelt som følger:
Brøkkfordelte felleskostnader: kr 1 052,-
Kapitalkostnader lån 1: kr 1 329,-
Kapitalkostnader lån 2: kr 1 962,-
Kabel-TV og internett: kr 493,-

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld per 21.01.2025: kr 242 877,-

Andel fellesformue kr 0,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ca. kr 16 092,- per år. Det er tatt utgangspunkt i 4. termin 2023 der beløpet var kr 4 023,-. Avgiften er fordelt på fire terminer i året. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester på eiendommen:

- Ferdigattest for boenhet datert 19.06.2014.

- Ferdigattest for brann- og lydskille i 4. etasje datert 28.05.2009.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Seksjoner kan fritt leies ut. Når en andel leies ut, skal eier underrette styret og forretningsfører om tidspunkt for leieavtalen, om hvem leietaker er og eventuelt om eiers nye adresse. Slik underretting skal skje skriftlig jf. vedtektenes § 7 (2).

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap

Kjerneinformasjon

om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Eiendommen har høy antikvarisk verdi: C.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Erklæring hvor eier av Ulstadløkkveien 9 gir eieren av Ulstadløkkveien 7 rett til passage over eiendommenss sydvestige grunn. Tinglyst 16.10.1925 med dagboknr. 900408.

- Erklæring eier av Ulstadløkkveien 9 gir nårværende eller fremtidig eier av Ulstadløkkveien 7 rett til ved eventuell bebyggelse å knytte den oppførendes bygning til hans eiendom ved 1 1/2 stens mur. Tinglyst 05.02.1932 med dagboknr. 900342.

- Begjæring om oppdeling i 13 seksjoner, der denne seksjonen med seksjonsnummer 11 har en seksjonsbrøk på 49/787. Tinglyst 24.02.1984 med dagboknr. 3863.

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken kan sees hos megler.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2012-2024 hvor området er avsatt til nåværende sentrumsformål. Den er videre regulert av reguleringsplan r0306 for de østlige og sydlige bydeler, stadfestet 12.06.1914.

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. Endel av

bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 411 Bnr. 164 Snr. 11 i Trondheim kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 150 000,- (Prisantydning)
242 877,- (Andel av fellesgjeld)

3 392 877,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
85 200,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 408 082,-))
9 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

96 450,- (Omkostninger totalt)

3 489 327,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved

mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kunded kontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for

eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Håkon Mørch Johnsen

Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med

Kjerneinformasjon

oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget på kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, kredittkostnad kr 3 000,-, visninger kr 2 250,-, salgsgaranti kr 0,-, salgsoppgaver kr 2 000,- og markedsføringspakke kr 9 450,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 26 935.50,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Christopher Haugsdal

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
79230483	

Selger 1 navn	
Håkon Mørch Johnsen	

Gateadresse	
Ulstadløkkveien 9B	
Poststed	Postnr
Trondheim	7067

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?
Ar 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år 2
Antall måneder 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap Gjensidige
Pollise/avtalenr. 90131800

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 Sprekk i flis over toalett og på gulv

Initialer selger: HMJ

1

Document reference: 79230483

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Tak malt, fliser behandlet og malt, Nye fuger lagt ved overgang gulv, tak og i hjørner på bad 2024

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 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Sluk etablert på eksisterende avløp i bod yttergang 2024

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
Beskrivelse Det har vært noen lekkasjer i taket, men styret har tatt seg av og utbedret dette.

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
Beskrivelse Brannvesenet tilrådet å skifte pipeløp i alle teglpipe. Utført av alpha pipe i 2023, organisert av styret.

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse EI-kontroll utført av Trønderenergi nett (november 2018) Ingen feil eller mangler, oppgitt av forrige eier.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HMJ

2

Document reference: 79230483

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Etablert nye rømningsveier/balkonger, 2017 Nye vinduer og nytt tak, 2011 Omhandler hele sameiet.

Arbeid utført av

Aune og Skanke

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 79230483

Initialer selger: HMJ

Tilleggskommentar

Sameiet har hatt fokus på brannsikring av bygningsmassen. Det er dermed gjort en del utbedringer for å nå krav og anbefalinger fra brannvesenet. I 2023 ble innerløp og påkobling til vedovner byttet i alle piper i hele sameiet. Det ble satt inn stålpipe av Alpha pipe. Dette ble organisert for hele sameiet av styret. Trappeoppgang ble pusset opp og nye brannsikre inngangsdører ble montert i 2023 av Etto bygg, organisert av styret.

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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 forsikringskostnader 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: 79230483

Initialer selger: HMJ

4

42

ULSTADLØKKVEIEN 9B

PROAKTIV.NO

43

Tilstandsrapport

 Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
 TRONDHEIM kommune
 gnr. 411, bnr. 164, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 18.12.2024	Rapportdato: 02.01.2025	Oppdragsnr.: 19028-1187	Referansenummer: HI1932
Autorisert foretak: Aktiva Bygg AS	Sertifisert Takstingeniør: Ståle Myhren	Vår ref:	



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk tekst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkdyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Aktiva Bygg AS

Aktiva Takst, en avd i Aktiva Bygg AS



Rapportansvarlig

stid myl

Ståle Myhren
Uavhengig Takstingeniør
post@aktiva-takst.no
959 61 900



Oppdragsnr.: 19028-1187

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 2 av 18

Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 19028-1187

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 3 av 18

Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 19028-1187

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 4 av 18

Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretløa 209
7055 RANHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Bygårdsleilighet i tradisjonell bygård bygget etter at det ble innført mur tvang
Boligen ligger i 4 etasje det er bod i kjeller og på loft.
Boligen er noe oppgradert og framstår generelt i bra stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1913

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tg2 - Etasjeskiller: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Tg3 - Baderom: Våtrommet må rehabiliteres for å tåle bruk i årene framover etter dagens krav. Tg3 er gitt på grunn av alder. Baderommet har vært i bruk fram til befaringen. Det er ikke registrert indikasjon på fukt ved bruk av fuktmåler på vegg i våtsone.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Tg2 - Ventilator: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tg2 - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tg IU - Varmtvannsbereder: Varmtvanns bereder er innebygget i kjøkkeninnredning det er ikke tilgang for kontroll av alder eller volum

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Ikke vurdert

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 19028-1187

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 5 av 18

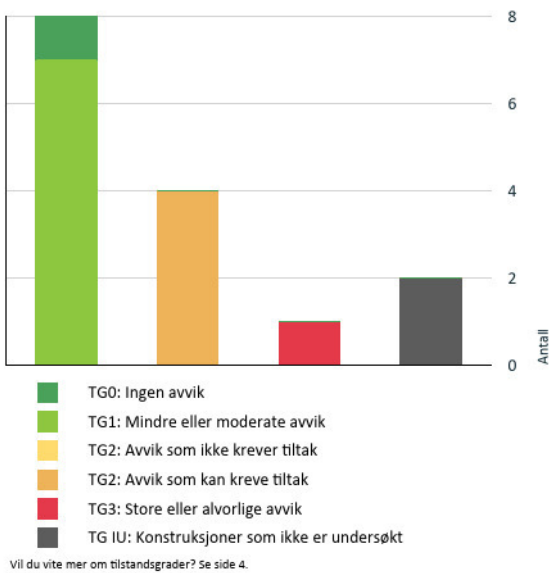
Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretløa 209
7055 RANHEIM

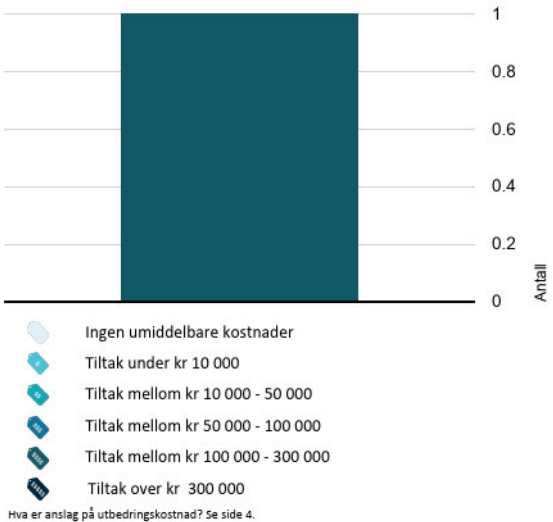


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4-Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4-Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Kjøkken > 4-Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 19028-1187

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 6 av 18

Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisitet i form av panelovner, varmekabler på bad. Det er også vedfyring i vedovn. Ventilasjon er kun naturlig avtrekk

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

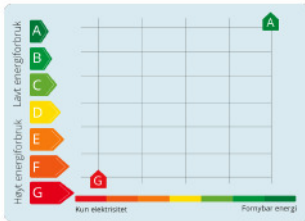
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1913

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Fellesanlegg. Sluk etablert i yttergang
2017	Modernisering	Fellesanlegg: Etablert rømningsveier/balkonger
2011	Modernisering	Fellesanlegg: Nye vinduer og bytt tak
2024	Modernisering	Lagt nytt gulv i stue
2023	Modernisering	Lagt nyt pipeløp

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduene er av Plastmateriale og er innadslående. Kontroll er foretatt visuelt og ved enkel funksjonsprøving. Avvik utover normal slitasje er ikke registrert.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør er malt tredør med Brannklasse B 30.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er laminatparkett på gulvene, (parkett på soverom). Det er malte plater/panel på vegg og panel i himling. Det registreres bruksslitasje på overflatene, men de er i bra stand. Det er opplyst at gulv på stue er lagt i 2024.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot underliggende bebodd etasje.
Etasje-skillet mellom etasjer er i betong. For å måle retthet er det foretatt nivellering. Det ble ikke registrert avvik utover krav i gjeldende tekniske forskrift.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

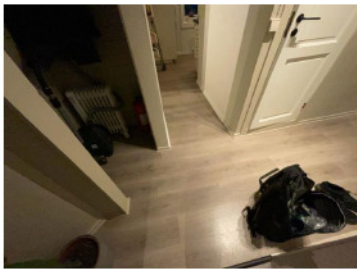
Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM

 Norsk tekst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, ildsted er lukket vedovn. Pipe/ ildsted er ikke prøvet, det er foretatt visuell kontroll. Ingen avvik er registrert. Det er opplyst i egenerklæring at det er byttet pipeløp (stålør)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte profilerte. Det er foretatt funksjonsprøving, og visuell kontroll. Dørene fungerer som forutsatt, og er i god stand.

VÅTROM

4-ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderommet er gitt Tg3 på grunn av alder. Baderommet har vært i bruk den senere tid, og dette ser ut til å ha fungert greit. Det bør allikevel påregnes at baderommet må rehabiliteres i løpet av de nærmeste årene. Ved befaringen er flis og fuger nylig malt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Som en eventuell sikring fram til baderommet blir rehabilitert anbefales det montert tett dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Oppdragsnr.: 19028-1187

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 9 av 18

Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM

 Norsk tekst

Tilstandsrapport

4-ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger i baderommet er av betong med unntak av vegg mot kjøkken. Det er ikke tilgang til boring fra kjøkken innredning

KJØKKEN

4-ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, plate topp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kombinert kjøøl fryseskap. Det er foretatt en enkel funksjonsprøving. Prøvet utstyr har normal funksjon



4-ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator har filter løsning

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det anbefales at kullfilter byttes jevnlig, eventuelt at det monteres plasmafilter.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannledninger er av kobber. Kontroll er foretatt visuelt på tilgjengelige steder, og ved funksjons prøving ved at det ble tappet på flere steder samtidig. Anlegget fungerer normalt.

Oppdragsnr.: 19028-1187

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 10 av 18

Tilstandsrapport

1 TO 1 Avløpsrør

Synlig del av avløpet er av plast, det kan være at deler av anlegget er av støpe jern. Det er kun foretatt kontroll innvendig i leiligheten. Synlige avvik er ikke registrert. Det tas forbehold om at kun mindre deler av anlegget er synlig. Det er foretatt funksjonsprøving ved tapping på flere steder samtidig. Funksjon vurderes å være god.

1 TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk på baderommet. Boligen er utstyrt med vinduer som ikke har ventiler. Det er ingen annen ventilasjon i boligen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventiler i boligen tørre rom. Lufting skjer via åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablert ventilasjonsanlegg i bygget om dette er gjennomførbart.

1 TO 10 Varmtvannstank

Varmtvanns bereder er innebygget i kjøkkeninnredning det er ikke tilgang for kontroll av alder eller volum

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er foretatt el kontroll av Trønderenergi nett i 2018, ingen avvik iflg. egenerklæring

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

Oppdragsnr.: 19028-1187

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 11 av 18

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

1 TO 9 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukkingsapparat er fra 2011, dette skal byttes etter 10 år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Oppdragsnr.: 19028-1187

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 12 av 18

Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

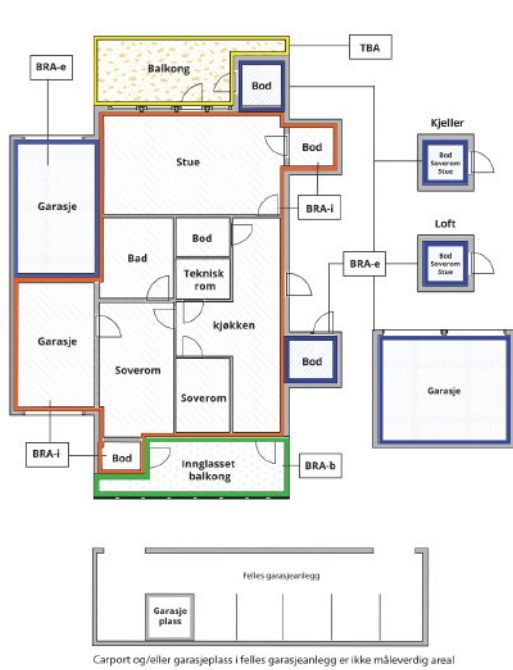
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøa 209
7055 RANHEIM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4-Etasje	48	5		53	
SUM	48	5			
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4-Etasje	Stue , Entré , Kjøkken , Soverom , Bad		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Bodareal på 5 m2 er ikke inkludert i arealet.

Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2024	Ståle Myhren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	411	164		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ulstadløkkveien 9 B							
Hjemmelshaver							
Johnsen Håkon Mørch							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lademoen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næring.

Om tomten

Ikke vurdert

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert

Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøra 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretøra 209
7055 RANHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lystforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HI1932>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 19028-1187

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 17 av 18

Oppdragsnr.: 19028-1187

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 18 av 18

Vedtekter for Sameiet Ulstadløkkveien 9

Behandlet og vedtatt på ekstraordinært møte den 06. juli 2023

Kapittel 1 Innledende bestemmelser

§1 Definisjon

Eiendommen Ulstadløkkveien 9, gårdsnummer 411 og bruksnummer 164, i Trondheim er et sameie opprettet i henhold til lov om eierleiligheter av 4. mars 1983 nr. 7. Gården er inndelt i 15 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk i forbindelse med seksjoneringen. Areal som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

§2 Formål

Formålet med vedtektene er å regulere forholdet mellom sameierne.

§3 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 16. juni 2017

Kapittel 2 Kjøp og salg

§4 Kjøp og salg

Når en andel omsettes, skal selgeren underrette styret om tidspunkt for overdragelsen, og hvem den nye eieren er. Slik underretting skal skje skriftlig.

Andeler kan ikke skilles fra sameiet. Sameiet har ikke forkjøpsrett ved salg av andeler.

Ingen kan eie mer enn 2 andeler.

Kapittel 3 Forholdet mellom sameierne

§5 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har full disposisjonsrett over egen bruksenhet, dog begrenset av ordensregler for sameiet og de offentlige bestemmelser som til en hver tid gjelder.

Den private disposisjonsretten gjelder til og med innsiden av ytterdøren til seksjonene og bodene. Utsiden av dørene skal vedlikeholdes av den enkelte, men omfattende endringer (utskifting av dører, fargesetting og lignende) skal godkjennes av styret på forhånd.

Fellesareal i sameiet, der bruksretten ikke er tillagt en bestemt seksjon, kan fritt brukes av sameierne og eventuelle leietakere. Ved varig bruk til spesielle formål eller bruk som er til sjananse for andre sameiere, må årsmøtet godkjenne forholdet.

Hvis en seksjon står ubrukt i mer enn ett år, kan årsmøtet pålegge eier å selge andelen. Et slikt pålegg skal gis i rekommandert sending med frist på 3 måneder. Slikt pålegg kan ikke gis så lenge oppussing eller ombygging pågår.

Dyrehold er tillatt. Men dyreholdet må ikke være til sjananse for de øvrige brukerne av eiendommen.

§6 Bodfordeling

Det er etablert midlertidig enerett om bruk for den enkelte seksjonseier til enkelte boder i kjeller, oppgang og loft. Den nøyaktige bodfordelingen er angitt på et eget dokument som er tilsendt alle sameierne, og som også oppbevares av styret.

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikt for sine boder.

Den midlertidige eneretten ble vedtatt på årsmøtet 20.03.2019, og er gyldig frem til 19.03.2049. Endring av eneretten krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

§7 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over egen seksjon. Seksjonen kan dog ikke brukes til forretningsdrift uten tillatelse fra styret.

Seksjoner kan fritt leies ut. Når en andel leies ut, skal eier underrette styret og forretningsfører om tidspunkt for leieavtalen, om hvem leietaker er og eventuelt om eiers nye adresse. Slik underretting skal skje skriftlig.

§8 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne – herunder mislighold av ikke økonomisk art – kan vedkommende pålegges å selge andelen.

Mislighold skal ha vedtaket og pålegget meddelt i rekommandert brev.

§9 Fellesutgifter og fellesinntekter

Fellesutgifter er utgifter til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Slike utgifter fordeles i henhold til sameiebrøken. Normalt skal utgiftene dekkes ved månedlige innbetalinger. I motsatt fall kan styret vedta å kreve ekstra innbetalinger.

Årsmøtet kan bestemme at særlige utgifter til innkjøp og vedlikehold skal avregnes kontant. For slikt vedtak kreves to tredjedels flertall.

Fellesinntekter er inntekter på eiendommen som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet. Slike inntekter fordeles i henhold til sameiebrøken.

§10 Ansvar for sameiets forpliktelser

Overfor tredje person er sameierne ansvarlig en for alle og alle for en for fellesutgiftene etter §9.

§11 Indre vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, i tråd med eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmer
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§12 Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold gjelder alle fellesarealer ute og inne. Disse har sameierne felles vedlikeholdsplikt for, i tråd med eierseksjonsloven § 33. Årsmøtet bestemmer om ytre vedlikehold skal settes i gang.

§13 Forsikring og egenandel

Sameiet har boligbyggforsikring. Egenandel på skader innenfor eierseksjonens vedlikeholdsplikt skal betales av eierseksjonen. Dette er uavhengig av det faktiske vedlikeholdet, men brukes som skille mellom hva sameie og eierseksjon skal dekke egenandel på.

Kapittel 4 Sameiets organer

§14 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets høyeste organ.

Møtet består av alle sameierne. En sameier kan være representert ved fullmektig. Gyldig fullmakt må være skriftlig og datert, og gjelder for ett møte hvis ikke annet er skrevet. Fullmakten kan trekkes tilbake når som helst, også under årsmøtet. Alle fullmakter skal godkjennes før årsmøtet kan konstitueres.

Alle husstandsmedlemmene til sameierne kan møte opp på årsmøtet med tale- og forslagsrett.

Styret kaller inn til årsmøte. Innkallingen skal skje skriftlig med frist på 14 – fjorten – dager. Innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet, samt forslag til dagsorden og nødvendige vedlegg. Innkallingens gyldighet skal godkjennes før årsmøtet kan konstitueres.

Møtet er beslutningsdyktig når minst halvparten av andelene er representert. I motsatt fall kaller styret inn til nytt møte med samme frist og likelydende forslag til dagsorden. Dette møtet er beslutningsdyktig selv om færre enn halvparten av andelene er representert.

Årsmøtet velger en ordstyrer og en protokollfører blant de stemmeberettigede på møtet. Det skal føres protokoll over alle sakene som behandles. Alle forslag skal refereres og stemmetall skal føres inn. Protokoll leses opp før møtet heves og underskrives av styrets leder og en av sameierne.

Møtet kan bare fatte vedtak i saker som står oppført på dagsorden. Saker kan stemmes inn på dagsorden når denne skal godkjennes ved møtets begynnelse. Nye saker kan fremmes i løpet av møtet og behandles under punkt eventuelle saker, men vedtak kan ikke fattes.

Hver andel i sameiet gis rett til én stemme på årsmøtet. Møtet fatter vanligvis vedtak med alminnelig flertall, dvs. flertall av de avgitte stemmene, blanke stemmer ikke medregnet. Ved stemmelikhet har ordstyrer dobbeltstemme. Salg og bortfeste av mindre deler av eiendommen, pålegg om salg etter §5 og §8, kontantavregning av fellesutgifter etter §9 og endringer av vedtekter etter §15, krever to tredjedels flertall for å bli vedtatt.

For salg eller bortfeste av hele eller større deler av eiendommen kreves det enstemmighet fra alle sameierne.

Avstemninger skjer ved håndsopprekning med mindre en av sameierne krever skriftlig avstemning.

Det avholdes årsmøte hvert år innen april måned. Årsmøtet skal minimum behandle følgende saker:

- Styrets beretning,
- Revidert regnskap siste kalenderår,
- Styrets forslag til budsjett for inneværende kalenderår,
- Valg av styre
- Valg av revisor.

Andre saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende senest 1. mars.

Det avholdes ekstraordinære årsmøter når styret eller 3 av sameierne krever det.

§15 Styret

Det ordinære årsmøtet velger et styre bestående av 2 medlemmer og 1 leder.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Valgene skal skje skriftlig dersom velgerne krever det.

Ved stemmelikhet stemmes det på nytt over dem som har likt stemmetall etter samme regler.

Styrets virketid er ett år regnet fra ett årsmøte til det neste.

Styreleder innkaller til styremøter ved behov, eller når et av styremedlemmene krever det. Innkallingen skal gis med en ukes frist, og angi tid og sted for møtet, samt forslag til dagsorden. Det skal føres protokoll over styremøtene etter samme regler som for årsmøtet.

Styremøter skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig bare når minst 2 styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Mindretallet kan imidlertid kreve å få vedtaket prøvet for årsmøte før det har gyldighet.

Styrets oppgave er å forvalte sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra årsmøtene. Sameierne forpliktet ved underskrift av 2 styremedlemmer.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og eventuell vaktmester, gir nødvendige instruksjoner til disse og påser at de oppfyller forpliktelser overfor sameiet.

Styrets leder og ett styremedlem, utnevnt av styreleder, har i fellesskap signaturrett for sameiet, og må skriftlig dokumentere til regnskapsfirma.

Styret honoreres slik:

Leder: 12500
Styremedlemmer: 6250

Kapittel 5 Vedtektsendringer

§13 Vedtektsendringer
Bare årsmøte kan endre vedtektene.

Forslaget til vedtektsendring må følge innkallingen til møtet. Andre forslag til samme sak kan fremmes under møtet. Avstemming mellom to eller flere endringsforslag skjer ved alminnelig flertall, mens det endelige endringsforslaget krever to tredjedels flertall for å bli vedtatt.

Etter vedtektsendring skal vedtektene snarest sendes ut på e-post, og gjøres tilgjengelig digitalt til alle sameierne.

På vegne av styret i Sameiet Ulstadløkkveien 9
06.07.2023

Anders Staalø Lauritsen
Styreleder
Digitalt signert av Anders Staalø Lauritsen
Dato: 2023.07.06 20:11:12 +02'00'

Nils Jørgen Selbekk
Styremedlem
Digitalt signert av Nils Jørgen Selbekk
Dato: 2023.07.06 21:33:14 +02'00'

HUSREGLER FOR ULSTADLØKKVEIEN 9

- 1) Vis hensyn til dine naboer. Det er svært lytt i gården vår, derfor ro etter kl.23. Hvis du planlegger å ha en større sammenkomst/fest må du henge opp nabovarsel 2-3 dager i forkant.
- 2) Vaktmesterrutiner går på rullingering i oppgangene.
Trappevask: Innebærer kosting og våtmopping av trapp og avsatser fra loftdør og helt ned til kjelleren. Dørmatte ved inngangsdør nede ristes.
Vinter: Ved behov skal du sørge for at området foran portromsdør er fritt for snø/is, slik at den til enhver tid kan åpnes. Ellers snørydding av fortau/bakgård ved behov. Unngå glatt fortau ved å strø grus/sand, og eventuelt salte for å fjerne issvuller. Sameiet er pliktige til å salte fortauet, og kan bli bøtelagt med 500kr dersom dette ikke gjøres. Hvis det ikke har blitt strødd må seksjonen med ukesansvaret betale boten.
- 3) Restavfall kastes i to beholdere i portrom. Glass, plast, papp og papir sorteres og bringes til nærmeste miljøstasjon (Biskop Sigurds gate). Se ellers sorteringsliste som henger ved postkasser i oppgangene.
- 4) Sameiet har ikke vaktmester. Plenklipping, skift av lyspærer etc., hjelper vi hverandre med. Utstyr finns i fellesrom, kjeller under oppgang A.
- 5) Bruk vaskemaskin kun når du er hjemme. Sørg for at det er sluk i gulvet. Slå av vaskemaskin etter bruk. Dette for å redusere faren for vannlekkasje og brann. Ved vannlekkasje/-skade: Begrens skade; kontakt rørlegger. Meld skaden til styreleder som kontakter If forsikring. NB! Egenandel ved skade på kr.6000,-
- 6) Alle boder i kjeller og på loft skal være merket med seksjonsnr/navn. Fellesarealer på loft, kjeller, oppgang, portrom og hage skal ikke brukes som søppeloppbevaring eller lagerplass. Du er selv ansvarlig for å kjøre bort ditt avfall (gamle møbler, hvite-/brunevarer, bygningsavfall etc.).
- 7) SØRG FOR AT DØRER TIL LOFT, KJELLER, PORTROM, INNGANG OG BAKGÅRD ALLTID HOLDES LÅST! For å unngå innbrudd og ildspåsetting, samt sykkeltyveri.
- 8) RØMNINGSVEI/BRANN: Balkongdører må ikke låses på grunn av rømningsvei i tilfelle brann. Det skal være mulig å komme seg fra den ene oppgangen til den andre via balkong. VIKTIG: sett deg inn i branninstruks som henger i 1.etg i hver oppgang!
- 9) Ingen røyking i oppgangene. Hold fellesareal fritt for sneiper.

TA KONTAKT MED STYRET HVIS DU HAR SPØRSMÅL!

Styret i Sameiet Ulstadløkkveien 9:
13.06.2021

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



[Les mer om Boligkjøperpakken](#)



Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ulstadløkkveien 9B, 7067 Trondheim. Gnr. 411, bnr. 164, snr. 11 i Sameiet Ulstadløkkveien 9, oppdragsnr.: 79230483
Megler: Christopher Haugsdal, mobil: 46 65 00 07, e-post: christopher@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



Christopher Haugsdal
Eiendomsmegler
46 65 00 07
christopher@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, 73 99 22 55, Trondheim@proaktiv.no