

PROAKTIV

Innholdsrik familie-
bolig med solrik tomt
og utleie i sokkel

Familevennlig og attraktiv
beliggenhet på Nardo/Hoeggen.



ULLINS VEG 31



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 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: Ullins veg 31, 7033 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 78, bnr. 72, i Trondheim kommune

Prisantydning: 6.900.000,-

Omkostninger: 191.490,-

Totalpris: 7.091.490,-

Kommunale avgifter: 33.806,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1967

Rom/soverom: 7/5

BRA: 200 m²

BRA-i: 184 m²

BRA-i: 184 m²

BRA-e: 16 m²

TBA: 90 m²

Garasje/Parkering:
Parkering i garasje, under carport eller på øvrige biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 1161 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	22	42
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
50	56	57	65
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
90	97	104	128
A2020-1171893 Energiattest Ullins veg 31	Husleiekontrakt	Kommunale opplysninger	Budskjema



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Aurora Marie Fredriksen



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder
Mobil: 910 06 616
E-post: cap@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Innholdsrik enebolig med familievennlig beliggenhet.
Romslig og solrik tomt. Garasje og carport. Utleie i sokkel.

Proaktiv Eiendomsmegling ved
Christer A. Pedersen og Aurora M.
Fredriksen har gleden av å ønske
velkommen til Ullins veg 31.

Eiendommen ligger i et
familievennlig område med kort
gangavstand til skoler, barnehager,
dagligvarebutikker, kollektivtilbud og
flotte tur- og rekreasjonsområder.

Boligen har gode
parkeringsmuligheter på egen tomt
med både carport og garasje.
Tomten er romslig og byr på gode
solforhold, samt flotte utearealer
med en romslig balkong og terrasse.

Hovedetasjen i boligen består av tre
gode soverom, en romslig stue med
flere soner for møblering, et lyst
kjøkken og et pent bad.
Sokkeletasjen gir gode
oppbevaringsmuligheter, og består i
tillegg av to soverom, stue, bad og
bod innredet som kjøkken.

Deler av sokkelen er i dag utleid for
kr 16 500,- per måned.

Aurora M.F.

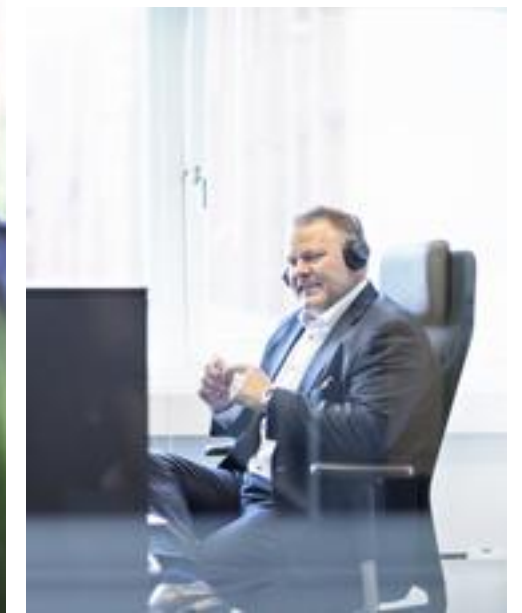
Eiendomsmeglerfullmektig
Aurora Marie Fredriksen

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



NARDO / HOEGGEN

Kommune: Trondheim / Område: Nardo / Hoeggen

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

Boligen ligger i et fredelig og attraktivt boligområde med kort gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtilbud samt flotte tur- og rekreasjonsområder. Området byr på trygge og familievennlige omgivelser, samtidig som nærheten til servicetilbud og fritidsaktiviteter legger til rette for en enkel og aktiv hverdag.

Det er kort avstand til flere dagligvarebutikker og et bredt utvalg av servicetilbud. NardoCenteret har nylig gjennomgått en oppgradering og har blant annet fått en ny og moderne Rema 1000. Senteret rommer også apotek, blomsterbutikk, bakeri, frisør, spisested og legesenter. I tillegg finnes Bunnpris Vestlia i nærheten, med søndagsåpen butikk.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Sollia Linje 11, 51, 115	5 min 0.4 km
🚶	Lerkendal stasjon Linje R70	6 min 2.7 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 5.6 km
✈️	Trondheim Værnes	27 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nardocenteret Post i butikk	6 min 0.5 km
Coop Mega Nardo	6 min

VARER/TJENESTER

🏪 Nardo centeret	6 min
🏪 Boots apotek Nardo	6 min

SPORT

⚽ Risvollan aktivitetsområde Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm...	8 min 0.5 km
⚽ Steindal skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
🚶 TrenHer Nardo	13 min
🚶 3T-Sluppen	23 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Circle K Nidarvoll	14 min
🚗 Recharge-St1 Bilbyn	16 min



Adkomst

Fra NardoCenteret følg Utleirvegen i retning Risvollan og Stubban. Etter omtrent 550 meter ta til venstre inn Ullins veg. Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Barnehage/Skole/Fritid

For den treningsinteresserte er det nærhet til et bredt utvalg av både inne- og utendørsaktiviteter. Blant annet har man gangavstand til TrenHer Nardo. For turglade er det kort vei til populære Estenstadmarka, som byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Vinterstid finner man et omfattende løypenett for skientusiaster, mens man om sommeren kan ta et forfriskende bad i Tømmerholtdammen. Estenstadhytta er et populært turmål, tilgjengelig både til fots og på ski. I åpningstiden kan man nyte ferske kanelboller, kaffe og rømmegrøt på utvalgte dager.

Området er svært familievennlig og godt tilrettelagt for både store og små. I nærområdet finner man blant annet Motbakken barnehage, Nidarvoll barnehage og Sollia barnehage innen gangavstand. Barna sogner til Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

Skolekrets

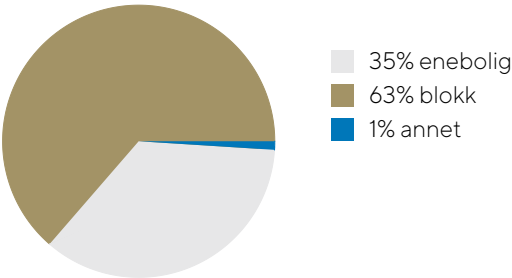
Steindal / Hoeggen



Offentlig Kommunikasjon

Området har svært gode kollektivforbindelser med flere bussruter og hyppige avganger. Fra holdeplassen ved Nardo Centeret går blant annet busslinje 11 og 22. Området regnes som sentrumsnært, med en kjøretid på omtrent ti minutter til sentrum. Det er også enkel tilgang til omkjøringsvegen, som gir effektiv adkomst både nord- og sørover i byen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 455 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 3.3 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	9 min 4.3 km

BARNEHAGER

Motbakken barnehage (0-2 år) 15 barn	9 min 0.8 km
Nidarvoll barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Sollia barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.8 km



Livet i Ullins veg

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Vi kommer særlig til å savne hagen og den fine uteplassen!"
Selger: Marte og Eirik

Når kjøpte dere boligen?

Vi kjøpte boligen i 2018.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi ønsket en bolig med stor hage, samtidig som den hadde nærhet til butikk og gode bussforbindelser. Vi ønsket også et hjem som kunne bli et naturlig samlingspunkt for familien.

Hvorfor skal dere flytte/selge?

Vi har fått et endret behov for boligstørrelse.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen?

Vi likte spesielt godt den fleksible planløsningen. For oss var det viktig å ha alle soverommene samlet på samme plan. Vi har også satt stor pris på hagen og uteområdene.

Hva kommer dere til å savne mest?

Vi kommer særlig til å savne hagen og den fine uteplassen. I tillegg kommer vi til å savne den gode lagringsplassen.

Hva har dere likt best med området?

Gangavstand til det meste vi trenger i hverdagen, blant annet matbutikk, apotek og restauranter. Det er også kort vei til barnehager og gode bussforbindelser. I tillegg har vi trivdes veldig godt i et trygt og godt nabolag.

Hvordan er naboene?

Vi har veldig hyggelige naboer. Det er en fin blanding av barnefamilier og pensjonister.



Har det blitt gjort noe med boligen etter at dere kjøpte den?

I 2018 pusset vi opp sokkelleiligheten og boligens to bad, inkludert vaskerommet. Det ble også gjort delvise oppgraderinger av elanlegget og installert nytt rør-i-rør-system i huset.

I 2020 byttet vi kledning og bygde en veranda på ca. 30 kvm. Vi bygde også to carporter.

I 2021/2022 rettet vi ut hagen på oversiden av huset, bygde platt, nytt inngangsparti og oppgang fra carporten til hagen. Det ble også blåseisolert mellom etasjeskillene og på loftet.

I 2024 startet vi oppussing av en bod i kjelleren, med planer om å gjøre den om til kjellerstue eller et ekstra soverom. På grunn av familieforøkelse kom vi dessverre ikke i mål med dette prosjektet.

Hvordan er solforholdene?

Vi har svært gode solforhold. Ved inngangspartiet er det sol fra morgen til formiddag, mens balkongen har sol fra formiddag og helt til sen kveld. På sommeren kan vi nyte solen på balkongen frem til ca. kl. 23:00.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Boligen og området byr på fine kvaliteter gjennom alle årstidene. Om vinteren er det kort vei til gode akebakker, og vi har også hatt mye glede av å lage vår egen akebakke bak huset. Våren er spesielt fin når blomstene kommer i skrånningen ved hagen. Sommeren byr på mange fine ettermiddager og kvelder ute, enten i solen på verandaen eller i hagen. Også høsten er flott, med mulighet for mange hyggelige høstkvelder utendørs. Uteområdene har vært en kjempefin samlingsplass for både store og små gjennom hele året.

Kan dere beskrive eiendommen med 3 ord?

Innholdsrik, familievennlig og romslig.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL ULLINS VEG 31

Vi starter utendørs – Boligen har gode parkeringsmuligheter og en romslig tomt opparbeidet med plen, diverse beplantning, terrasse, balkong og platting.

Parkering

Parkering i garasje, under carport eller på øvrige biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

1161 m²

Beskrivelse av tomt

Tomt på 1161 kvm i henhold til matrikkelutskrift mottatt fra kommunen. Tomten er opparbeidet med plen, asfaltert innkjørsel, variert beplantning, terrasse, samt carport med balkong.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Trøndelag fylkeskommune vil erverve deler av eiendommens areal til anleggelse av offentlig infrastruktur, herunder gang- og sykkelvei og støyskerm. Tomtens størrelse vil i den forbindelse bli mindre enn oppgitt areal, men det er på nåværende tidspunkt usikkert hvor stort areal som vil bli ervervet. Dette gjelder deler av tomtarealet som grenser mot Utleirvegen i vest.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig med utleie som er oppført i to etasjer. Hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak som er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 2-lag glass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 3

TG1: 21

TG2: 13

TG3: 0

TG-IU: 1

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Grunnmur og fundament: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flere riss/sprekker ved inspeksjon av tilgjengelige utvendig overflater.

Krypkjeller: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert manglende fuktsperre mot grunn i krypkjelleren. Videre bemerkes at det er registrert fuktmerker på bakken, grunnmur og i treverket.

Rom under terreng: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at det er registrert utslag ved fuktsøk mot overflater på nedre del av grunnmur.





Taktekking: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert avskaling på maling på beslag rundt takgjennomføringer. Videre bemerkes at det er åpninger mellom dryppbeslag og takrenne og vann kan dermed renne ned bak takrenne. Det er også registrert noe begroing på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje. Vanlige problemer er sprekker, forvitring og dårlig trekk. Montering av moderne ildsteder kan også medføre kondensproblemer.

Kjøkken: 1. etasje, overflater og innredning: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flis på vegg som har falt av og deler av innredningen som mangler kjøkkenfront/foring.

Toalettrom: Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke anses som tilstrekkelig i henhold til gjeldende standard.

Avløpsrør: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Varmesentral: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt i tiden som kommer.

Bad 1. etasje, overflater: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at gulvet utenfor dusjkabinettet er tilnærmet flatt.

Bad sokkel, overflater: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør.

Vaskerom, ventilasjon: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden.

Følgende bygningsdeler har fått TG-IU (ikke undersøkt):

Skorstein over tak: Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og det er dermed ikke tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.

Lovlighet / HMS:

- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesgodkjente tegninger. Det er registrert endringer fra opprinnelig planløsning. Badet i 1. etasje er utvidet inn i et areal som tidligere var disponert som soverom. Videre er deler av stuen omgjort til soverom. I sokkeletasjen har kjøkken og bod byttet plass, og rom benevnt som bod er innredet og tatt i bruk som vaskerom. Rom benevnt som hybel på godkjente tegninger benyttes i dag som stue.

- Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Det er foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i dokumenter forevist fra det kommunale arkivet.

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

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Christer A. Pedersen og Aurora M. Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til Ullins veg 31. Eiendommen ligger i et familievennlig område med kort gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtilbud og flotte tur- og rekreasjonsområder på Nardo/Hoeggen.

Utvendig har boligen gode parkeringsmuligheter, med parkering i garasje, under carport og på øvrige biloppstillingsplasser på eiendommen. Tomten er romslig og pent opparbeidet med plen, diverse beplantning, terrasse, balkong og platting. Ved inngangspartiet er det gode solforhold på morgen og formiddag, mens balkongen har gode solforhold fra formiddag og til sen kveld. Uteområdet er tilrettelagt med flere ulike soner, noe som gir god plass til utemøbler, grill og eventuelt trampoline og lekestativ i hagen.

Innholdsrik 1. etasje

Hovedetasjen består av en romslig stue, kjøkken, tre soverom, toalettrom og et flott badrom. Planløsningen oppleves som praktisk og funksjonell, med alle soverommene samlet på samme plan. Det er også gode muligheter for ulike møbleringsløsninger og etablering av flere naturlige oppholdssoner.

Stuen har et samlet areal på ca. 34 kvm og er utformet på en måte som gjør det enkelt å møblere med spisebord i tilknytning til kjøkkenet, samt sofagruppe og mediemøblement i den andre delen av rommet. Her er det god plass til et stort spisebord med plass til hele familien. Det er videre plass til en stor sofagruppe, noe adskilt fra spisestuen.

Det er etablert varmepumpe i etasjen som sørger for en behagelig temperatur gjennom hele året. Hovedetasjen er også utstyrt med balansert ventilasjon som gir et godt inneklima.

Kjøkkenet i boligen fremstår som romslig og lyst, med hvite fronter og downlights i himlingen. Det er rikelig med oppbevaringsplass i både skuffer og skap, samtidig som kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig med benkeplass. Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Det er tre gode soverom i boligen, målt til henholdsvis 13, 19 og 9 kvm. Det minste soverommet har inngang fra kjøkkenet, mens de to øvrige soverommene har adkomst fra stuen. Alle soverommene fremstår som romslige, med god plass til stor seng, ulike garderobeløsninger og nattbord.

Baderommet i etasjen ble oppgradert i 2018 og fremstår lekkert med flislagt gulv og vegger. Rommet er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusj med infrarød sauna. I etasjen finner man også et separat toalettrom med servant.

Sokkeletasje med utleie

Tar man trappen ned til sokkeletasjen, finner man et rom innredet som vaskerom, samt rikelig med bodareal. Vaskerommet har downlights i himlingen og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





Deler av sokkeletasjen leies i dag ut for kr 16 500 per måned, og består av to soverom, stue, et lekkert bad, bod på 3 kvm og et rom innredet som kjøkken. Den delen av boligen som i dag er utleid, ble pusset opp i 2018 og fremstår moderne, med fine overflater og downlights i himlingen. Det er også installert varmepumpe i etasjen, som bidrar til en behagelig temperatur gjennom hele året.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 16 kvm
Total BRA: 95 kvm

1. etasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 13 kvm

1. etasje: 77 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

- Elektrisk
- Varmepumpe
- Vedfyring

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 22 653 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

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 riktig. 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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



Modernisering og påkostninger

2021:
- Blåseisoleret mellom etasjeskillene og på loftet

2020:
- Carport med veranda
- Utlekking og etterisolering, samt utskifting av kledning
- Bytte av sikringsskap
- Montert balansert ventilasjon
- Nye ytterdører

2018/2019:
- Oppussing av utleid del av sokkeletasjen
- Oppgradering av boligens baderom
- Alle vannrør er skiftet til rør i rør
- Utskifting av varmtvannsbederer

Øvrige oppgraderinger fra tidligere eier:
- 2009: drenering
- 2004: nye vinduer
- 2001: taktekking

Energimerke

Gul B

SPISESTUE

Planløsningen oppleves som praktisk og funksjonell, med god plass til et stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet.







OPPHOLDSROM

Stuen har et samlet areal på ca. 34 kvm og byr på gode muligheter for ulike møbleringsløsninger og etablering av flere naturlige oppholdssoner.





LYST KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår romslig og lyst, med hvite fronter og downlights i himlingen. Det er rikelig med oppbevaringsplass og gode arbeidsflater.



TRE GODE SOVEROM

Alle soverommene samlet på samme plan, og er målt til henholdsvis 13, 19 og 9 kvm. Det minste soverommet har inngang fra kjøkkenet, mens de to øvrige soverommene har adkomst fra stuen.



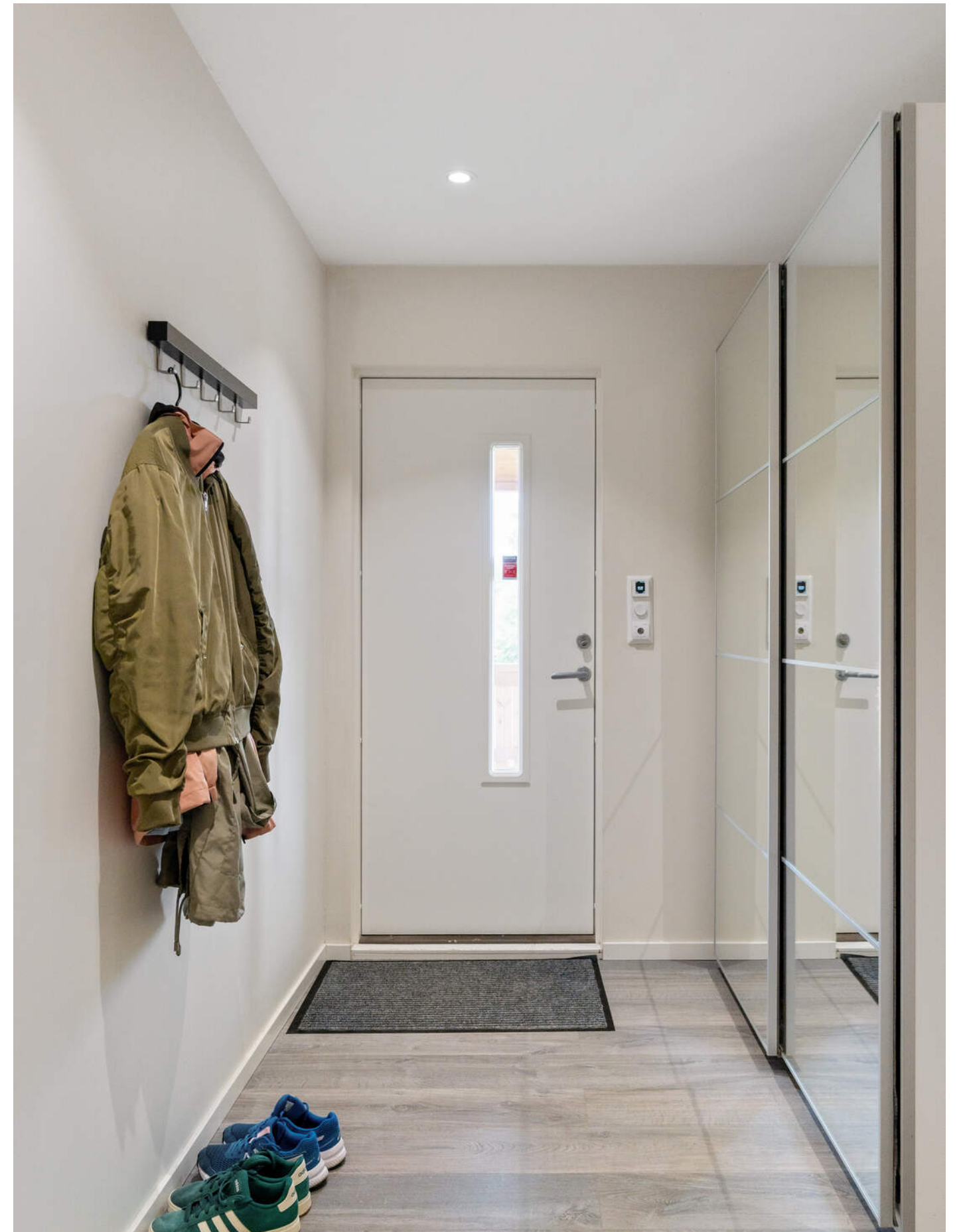
FLISLAGT BADEROM

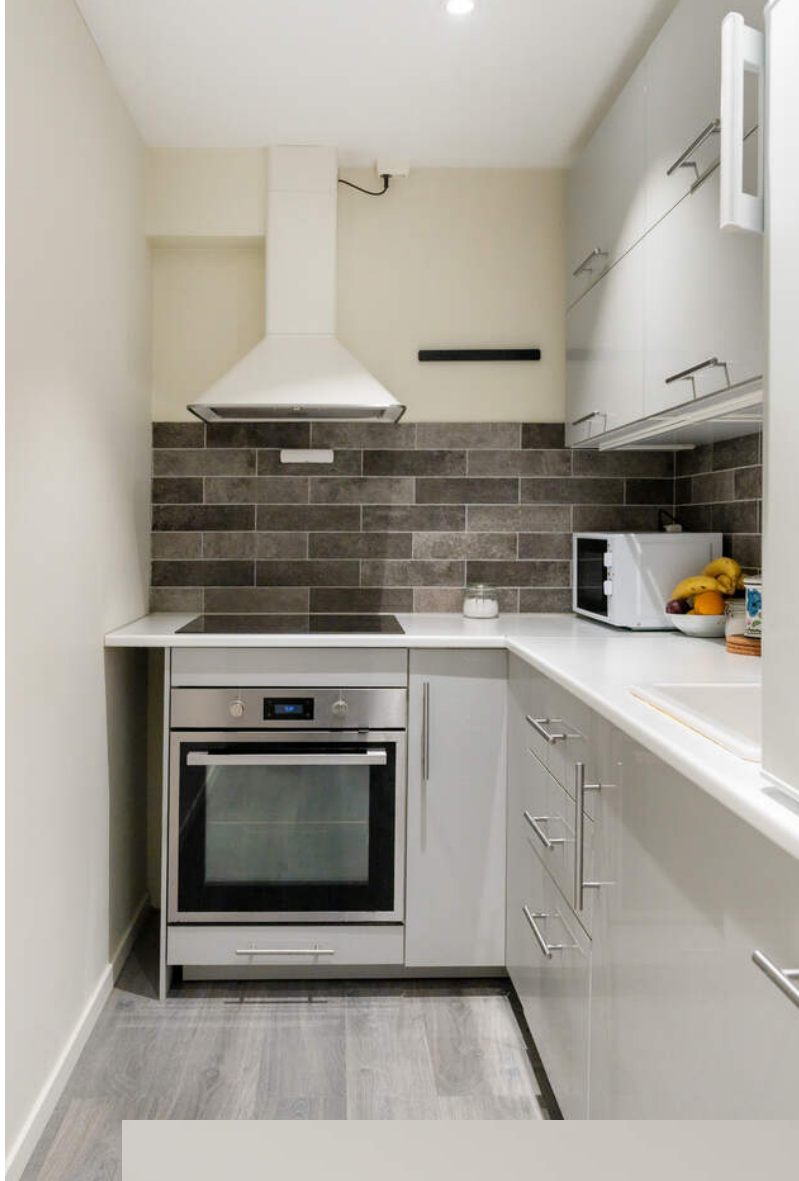
Baderommet i etasjen ble oppgradert i 2018 og fremstår lekkert med flislagt gulv og vegger. I etasjen finner man også et separat toalettrom med servant. I sokkeletasjen er det rom innredet som vaskerom.





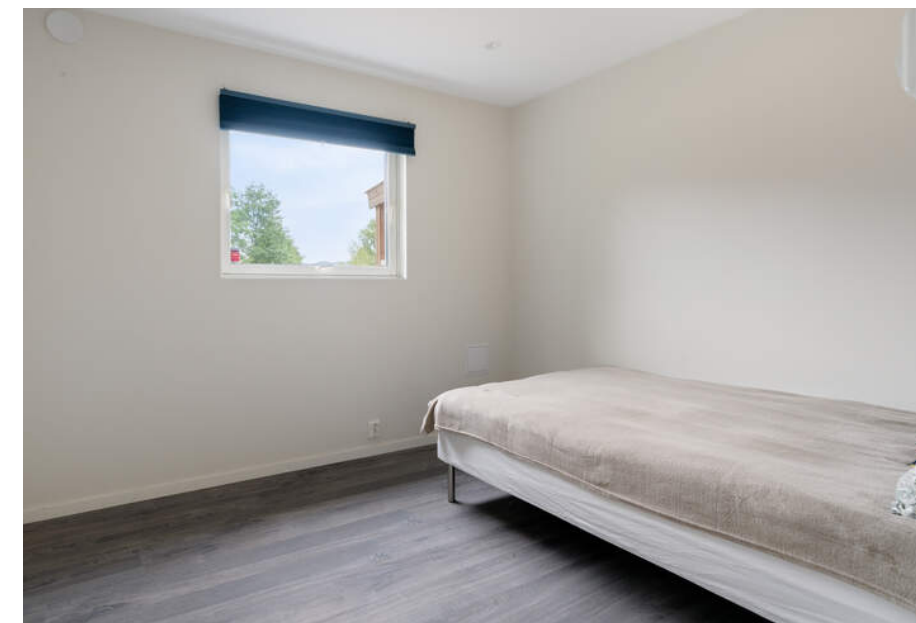
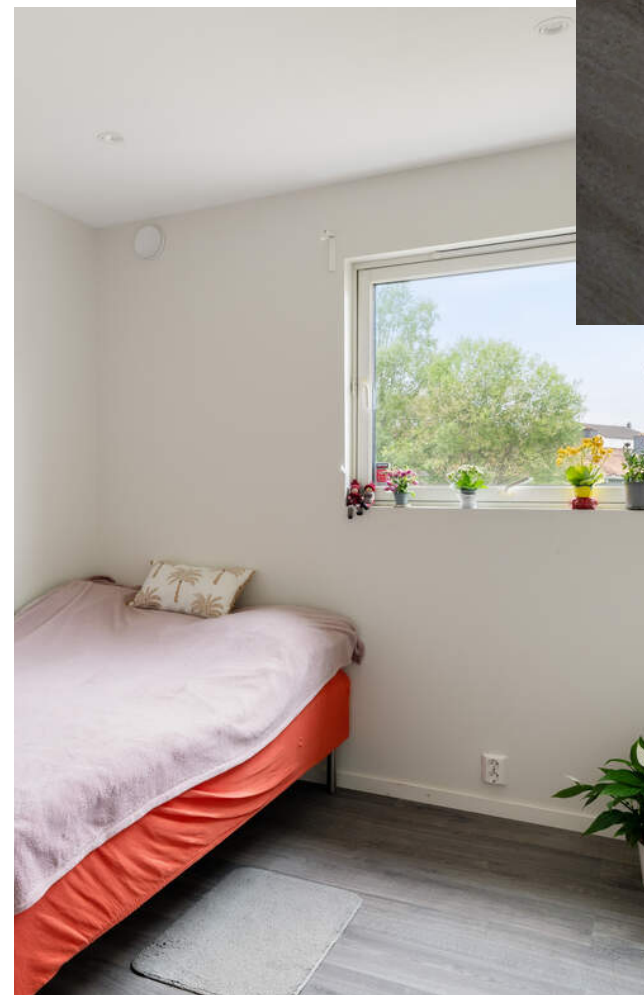
UTLEIE I SOKKEL





KR 16 500,- PER MÅNED

Deler av sokkeletasjen leies i dag ut og består av to soverom, stue, et lekkert bad, en bod på 3 kvm og et rom innredet som kjøkken. Rommene ble oppgradert i 2018.



PLANTEGNINGER

Ullins veg 31
1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



Ullins veg 31
Sokkel



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1161 m²

Beskrivelse av tomt
Tomt på 1161 kvm i henhold til matrikkelutskrift mottatt fra kommunen. Tomten er opparbeidet med plen, asfaltert innkjørsel, variert beplantning, terrasse, samt carport med balkong.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Trøndelag fylkeskommune vil erverve deler av eiendommens areal til anleggelse av offentlig infrastruktur, herunder gang- og sykkelvei og støyskjerm. Tomtens størrelse vil i den forbindelse bli mindre enn oppgitt areal, men det er på nåværende tidspunkt usikkert hvor stort areal som vil bli ervervet. Dette gjelder deler av tomtearealet som grenser mot Utleirvegen i vest.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.572.228,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.288.912,- for 2024

Info kommunale avgifter
For perioden april 2025 til mars 2026 beløp de kommunale avgiftene seg til totalt kr 33 806. De kommunale avgiftene forfaller månedlig og inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
33.806,- for 2025

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

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

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Selger opplyser følgende om sine kostnadene knyttet til dette:
- Årlig strømforbruk: ca. 22 653 kWh
- Årlig strømkostnad: ca. kr 21 200 inkl. nettleie
- Kommunale avgifter: ca. kr 30 000
- Tv og internett: ca. kr 12 000

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger en godkjent byggemelding datert 19. oktober 1966, og eiendommen er registrert som "tatt i bruk" 15. april 1967 i kommunens matrikkelregister. Videre foreligger det ferdigattest for veranda med carport under, datert 11.02.2020, samt ferdigattest for levegg/støyskjerm, også datert 11.02.2020.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger, og har registrert følgende avvik:
- I sokkeletasjen er dagens kjøkken etablert i et rom som er godkjent som bod, mens rommet som på godkjente tegninger er benevnt som tekjøkken, i dag benyttes som bod.
- Deler av rommet benevnt som bod i sokkeletasjen er innredet og tatt i bruk som vaskerom.
- Wc og bad i sokkeletasjen er sammenslått til et større baderom (ikke søknadspliktig).
- Rom benevnt som hybel på godkjente tegninger benyttes i dag som stue (ikke søknadspliktig).
- Badet i 1. etasje er utvidet inn i et areal som orginalt er godkjent som soverom (ikke søknadspliktig).

- Deler av stuen i 1. etasje er omgjort til et soverom på ca. 10 kvm (ikke søknadspliktig).
- Soverommet målt til ca. 9 kvm i 1. etasje er utvidet ved å innlemme arealet som tidligere var et soverom, og som i dag er innredet som bad (ikke søknadspliktig).

- Det gjøres videre oppmerksom på at det er avvik mellom dagens plassering, antall og størrelse på flere av vinduene og verandadør sammenlignet med de sist godkjente bygningstegningene. Dette omfatter blant annet en innsatt verandadør fra soverommet i 1. etasje, samt flere endringer i vinduenes størrelse og plassering.

Bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (kjøkken og vaskerom), samt fasadeendringer (bl.a. utskifting av vinduer som endrer bygningens karakter), er søknadspliktige tiltak. Ovennevnte tiltak er ikke omsøkt/byggemeldt, og godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en eventuell søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring av rommene og fasaden til opprinnelig bruksformål, standard eller til å samsvare sist byggegodkjente tegninger, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r1112 vedtatt 26.11.1968. Eiendommen er også regulert til fortau, kjøreveg, sykkelveg/-felt, annen vegggrunn og boligbebyggelse av r20220029 vedtatt 19.12.2024. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til nåværende sentrumsformål og byggesone 2 i kommuneplanens arealdel 2022-2034.

Følgende reguleringsplaner og reguleringsarbeid vil ha betydning for eiendommen:

r20220029: Det er vedtatt detaljregulering for Utleirvegen, strekningen Steindalsvegen – Blaklivegen. Hensikten med planen er å legge til rette for sykkelveg med fortau som del av et sammenhengende hovedsykkelnett, og grenser til eiendommen i vest. Detaljreguleringen vil påvirke eiendommen, da det er planlagt ny støyskjerm samt etablering av sykkelveg og fortau mellom boligen og Utleirvegen. Støyskjermen er planlagt å være ca. 50 meter lang og ha en maksimal høyde på 2,2 meter over gangvegen.

Følgende reguleringsplaner og reguleringsarbeid kan ha betydning for eiendommen:

r20240022: Det er igangsatt planlegging fro detaljregulering av Utleirvegen fra Omkjøringsvegen til Steindalsvegen.

r20240023: Det er igangsatt planlegging for detaljregulering av Utleirvegen 27, 29 og 31, Tors veg 2, 4, 4B og 6 og Mjølnervegen 2 og 2B. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av kombinert næring- og boligbebyggelse.

r20120024: Det er vedtatt detaljregulering for Fredlybekken, øvre del. Hensikten med planen er å sikre areal for framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, og å synliggjøre flomutsatt areal innenfor planområdet.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap 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.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Deler av sokkeletasjen leies i dag ut for kr 16 500,- per måned. Leieforholdet er tidsbestemt og følger eiendommen ved salg. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på 3 måneder. Forbruk av strøm, vann og avløp er inkludert i leien, i tillegg til kabel-TV og internett. Det er utstedt en garantierklæring fra NAV pålydende kr 90 000,-, i stedet for innbetalt depositum. For flere detaljer, se leiekontrakten som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 900 000,00 (Prisantydning)

6 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
172 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

173 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
191 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 073 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 091 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvisisjon 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

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.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's

normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Selger opplyser videre at følgende inventar i den utleide delen av boligen tilhører selger og medfølger handelen: sofa, spisebord, spisestoler, stuebord, fryser, kjøleskap, vaskemaskin, integrert oppvaskmaskin og klesskap i yttergang.

Tørketrommel, vaskemaskin, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap kan medfølge handelen dersom det er ønskelig.

Eier

Marte Sæter
Eirik Hauglid Musum

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 70 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti kr 10 000,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 71 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 6 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 524,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00, Tilstandsrapport kr 23 543,75. Sum utlegg og andre utgifter kr. 34 093.

Totale kostnader kr. 105 533.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand,

og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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 kundekontroll 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.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Diverse

Ekspropriasjon / salg av deler av tomten: Trøndelag fylkeskommune vil erverve en del av eiendommens areal til anleggelse av offentlig infrastruktur (gang- og sykkelsti og støyskjerm). Den del av eiendommen der gang- og sykkelvegen blir etablert vil overtas av fylkeskommunen, enten ved frivillig salg eller ved ekspropriasjon. Vederlaget for arealet tilfaller selgerne av eiendommen fullt ut. Kjøperne samtykker til at det kan holdes befaringsareal i forbindelse med salget eller en ekspropriasjonssak. Kjøper av eiendommen må også samtykke til å overføre arealet til fylkeskommunen dersom dette ikke er utført innen overtagelse.

Dato salgsoppgave
18.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Ullins veg 31, 7033 TRONDHEIM

28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ullins veg 31

Postadresse

Ullins veg 31

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Totalt 5 år, ikke bod der siste 2 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Sæter, Marte

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2019

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

3 stk bad pusset opp.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Myran rørservice

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2020

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utlekking og etterisolering Utskifting av kledning

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Henriksen bygg as

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifting av sikringskap

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Almo

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Har hatt en utspyling ved feil i inntak.
Dette er 4 år siden.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2019

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skifting av varmtvannsbereder og alle vannrør til rør i rør.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Myran rør

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2020

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Montert balansert ventilasjon.

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Ved utskifting av kledning ble det oppdaget råte, pga kledning som var spikret rett på stender. Dette er utbedret.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Flytting av kjøkken i uteiedel.

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

24.1.2

Årstall
2020

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Flyttet kjøkken

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Mitek

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja☐ Nei

24.1.8Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja☒ Nei☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja☐ Nei☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Pågående bygging av gang, sykkelveg og støyskjerm. Arbeidet ble påbegynt i mars 2026.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42432323

Egenerklæringsskjema

Name

Marte Sæter

Date

2026-04-28

Identification

Marte Sæter

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Marte Sæter

28/04-2026
20:06:55

BankID OIDC
High

Ullins veg 31

7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Enebolig med utleie

Byggeår:

1967

BRA:

200 m²

BRA-i:

184 m²

Rapportdato:

7.6.2026 (Gyldig til 7.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	21	13	0	1

Supertakst

GNR: 78 BNR: 72

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Ullins veg 31
7033 Trondheim

64 ULLINS VEG 31

PROAKTIV.NO 65

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42293>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det er ikke forevist samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. Dette behøver ikke nødvendigvis å indikere større feil eller mangler ved anlegget, men ved manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en el-kontroll dersom man ønsker å avklare om anlegget tilfredsstillr gjeldende krav og sikkerhetsnivå.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flere riss/sprekker ved inspeksjon av tilgjengelige utvendig overflater.
Krypkjeller	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert manglende fuktsperre mot grunn i krypkjelleren. Videre bemerkes at det er registrert fuktmerker på bakken, grunnmur og i treverket.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at det er registrert utslag ved fuktøk mot overflater på nedre del av grunnmur.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert avskaling på maling på beslag rundt takgjennomføringer. Videre bemerkes at det er åpninger mellom dryppbeslag og takrenne og vann kan dermed renne ned bak takrenne. Det er også registrert noe begroing på taket.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje. Vanlige problemer er sprekker, forvitring og dårlig trekk. Montering av moderne ildsteder kan også medføre kondensproblemer.
Kjøkken: 1. etasje - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flis på vegg som har falt av og deler av innredningen som mangler kjøkkenfront/foring.
Toalettrom	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke anses som tilstrekkelig i henhold til gjeldende standard.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Varmesentral	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt i tiden som kommer.
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at gulvet utenfor dusjkabinettet er tilnærmet flatt.
Våtrom: Bad sokkel - Overflater	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og det er dermed ikke tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er registrert endringer fra opprinnelig planløsning. Badet i 1. etasje er utvidet inn i et areal som tidligere var disponert som soverom. Videre er deler av stuen omgjort til soverom.

I sokkeletasjen har kjøkken og bod byttet plass, og rom benevnt som bod er innredet og tatt i bruk som vaskerom. Rom benevnt som hybel på godkjente tegninger benyttes i dag som stue.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i dokumenter forevist fra det kommunale arkivet.

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

Det mangler håndløper/rekkverk på innvendig trapp.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.5.2026	7.6.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Marte Sæter	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Eirik Hauglid Musum	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Gjermund Ekren	Telefon:	47294356
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	ge@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende		
			

Informasjon om boligen

Adresse:	Ullins veg 31, 7033 Trondheim						
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	78	Bruksnr:	72	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1967 - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.						
Boligtype:	Enebolig med utleie						
Generell beskrivelse av boligen:							
Enebolig med utleie som er oppført i to etasjer. Hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak som er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 2-lag glass.							

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	105	105 Romfordeling: Entre, 3 soverom, toalett, kjøkken, bad og stue.	0	0	77
Sokkel	95	79 Romfordeling: Entre, 2 soverom, boder, bad, stue og kjøkken.	16 Romfordeling: Garasje.	0	13
Totalt m²	200	184	16	0	90

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at drenering ble skiftet i 2009.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det ble på befaringsdag registrert at grunnmursplasten hadde løsnet fra klemlist i topp. Selger har ettersendt billedokumentasjon på at forholdet er utbedret og tilstandsgrad er satt med bakgrunn i dette og at det ikke er registrert vesentlige tegn til svikt i utvendig fuktsikring.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flere riss/sprekker ved inspeksjon av tilgjengelige utvendig overflater. Det er ikke registrert tegn som tilsier at dette har vesentlig konstruksjonsmessig betydning. Videre opplyses at det er registrert noe maling på murpussen som har falt av.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å pusse igjen sprekken i grunnmuren, slik at videre utvikling kan observeres over tid. Tiltaket vil bidra til å avdekke om riss/sprekkdannelsen er stabil eller under utvikling.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er etablert en krypkjeller under boligen med adkomst via luke i gulv i garasje.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det er registrert en luftfuktighet på 57.2% RH ved 19.9°C, og 21.1 vektprosent ved stikktakning i treverk.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert manglende fuktsperre mot grunn i krypkjelleren. Videre bemerkes at det er registrert fuktmerker på bakken, grunnmur og i treverket.	
Til opplysning så er kun deler av krypkjelleren inspisert på grunn av at adkomsten til øvrige deler er begrenset.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling siden krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon. Etablering av plastfolie på bakken kan være et godt forebyggende tiltak.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	TG-1
Støttemuren fremstår uten vesentlige tegn til svikt.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Grunnmuren er i all hovedsak fritt eksponert slik at eventuell fuktvandring i grunnmuren kan være lett å oppdage. Til opplysning så er det uforet vegg mot terreng på badet. Det er ikke foretatt hulltaking siden store deler av konstruksjonen består av fritt eksponerte vegger, og en hulltaking på bad lar seg ikke gjennomføre. Innvendig utforet yttervegg under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuksikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuksikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at det er registrert utslag ved fuksøk mot overflater på nedre del av grunnmur. Siden det ikke er registrert synlige tegn som tilsier skade så anbefales kun jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er utført oppgradering/utskiftninger i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det er ikke registrert vesentlige tegn til skader på befaringsdag.	
Til opplysning så er ikke tettesjikt på balkongen tilgjengelig for visuell inspeksjon.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Det er montert ytterdør med innfelt glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at vinduer er skiftet i 2004 og at dører ble skiftet i 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fukskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Det er til opplysning registrert ett vindu med merker fra byggskum på innsiden.	

6.8 Yttervegg og fasade

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at utvendig kledning er skiftet i 2020.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-1
Boligens ytterkledning fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og det er dermed ikke tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Via stige
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Ved befarng ble det ikke registrert indikasjoner på konstruksjonsmessig svikt eller skade i takkonstruksjonen.	
Det gjøres oppmerksom på at kun deler av kaldloftet har vært tilgjengelig for visuell inspeksjon, da adkomsten til øvrige områder er begrenset.	

6.11 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metalplater
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekking ble skiftet i 2001.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Oppsummering av taktekking	TG-2
Taktekkingen fremstår uten vesentlige tegn til skader.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert avskaling på maling på beslag rundt takgjennomføringer. Videre bemerkes at det er åpninger mellom dryppbeslag og takrenne og vann kan dermed renne ned bak takrenne. Det er også registrert noe begroing på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning/overflatebehandling anbefales. Dryppbeslag kan med fordel forlenges. Begroing bør fjernes som et skadeforebyggende tiltak.	



6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Kontrollen gjennomføres på relevante rom og det er minimum to rom per etasje som kontrolleres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, da eventuelle tiltak i stor grad vil være avhengige av personlig preferanse, møblering og bruk.	

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje. Vanlige problemer er sprekker, forvitring og dårlig trekk. Montering av moderne ildsteder kan også medføre kondensproblemer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at pipe/ildsted kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.14 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen fremstår uten vesentlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flis på vegg som har falt av og deler av innredningen som mangler kjøkkenfront/foring.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utbedringer er påregnelig.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.15 Kjøkken: Sokkel

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet fremstår i god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er registrert endringer fra opprinnelig planløsning. Badet i 1. etasje er utvidet inn i et areal som tidligere var disponert som soverom. Videre er deler av stuen omgjort til soverom.	
I sokkeletasjen har kjøkken og bod byttet plass, og rom benevnt som bod er innredet og tatt i bruk som vaskerom. Rom benevnt som hybel på godkjente tegninger benyttes i dag som stue.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i dokumenter forevist fra det kommunale arkivet.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det mangler håndløper/rekkverk på innvendig trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke anses som tilstrekkelig i henhold til gjeldende standard.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilerings anbefales.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at store deler av avløpsrør er skiftet i 2020.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte eldre avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at innvendige vannledninger er skiftet i 2020.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.	

6.20 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forevist dokumentasjon (samsvarserklæring) for utførelsen på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det er ikke forevist samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. Dette behøver ikke nødvendigvis å indikere større feil eller mangler ved anlegget, men ved manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en el-kontroll dersom man ønsker å avklare om anlegget tilfredsstiller gjeldende krav og sikkerhetsnivå.	
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er datomerket 2017.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	

Totalvurdering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt i tiden som kommer.	
Siden anlegget fungerer i dag anbefales ingen umiddelbare tiltak utover å følge anbefalt serviceintervall.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Selger opplyser at berederne ble satt inn i 2018.	
Størrelse	
ca. 150 og 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Beredere fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Selger har ettersendt opplysning om at det er utført bytte av filter.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	
Sokkeletasjen er ikke tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget, og rommene har derfor egne ventilasjonsløsninger i form av naturlig ventilering og avtrekksvifter.	

6.24 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
På grunn av innredningen så er det ikke kontrollert fall til sluk. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at gulvet utenfor dusjkabinettet er tilnærmet flatt.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser.	
Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.	
Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Våtrom: Bad sokkel

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Det er flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.	

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	

Sanitærutstyr	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra bod uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Det er flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2018.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Bedre ventilering anbefales.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt fuktmåling i synlig eksponert svill fra bod, uten at det er registret unormale forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse	Ullins veg 31
Postnr	7033
Sted	TRONDHEIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	78
Bnr.	72
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	182379190
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1171893
Dato	31.08.2020



Innmeldt av	ARNE STRØM
-------------	------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1967	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	188	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved	
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft	
Ventilasjon:	Balansert	
Detaljerings varmesystem:	Elektriske panelovner Elektriske varmekabler Varmepumpe som avgir punktvarme Lukket peis	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Ullins veg 31	Gnr: 78
Postnr/Sted: 7033 TRONDHEIM	Bnr: 72
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 31.08.2020 21:03:11	Bygnnr: 182379190
Energimerkenummer: A2020-1171893	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: ARNE STRØM	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Utsiktede luftlekkasjer tettes fortrinnsvis fra utside.

Tiltak 2: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt lufta loft tilleggsisoleres til totalt 300mm. (Blåseull eller matter). NB Lifting MÅ opprettholdes.Gjenbruk gjerne isolasjon som er funksjonell. Loftsluke isoleres.Dampsperre må vurderes og skiftes om nødvendig.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Garasjetak mot bolig isoleres 100mm steinullplater

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegger isoleres. Tiltaket krever stripping av ytterkledning, lekter,papp og mineralull. Eksisterende mineralull vurderes og skiftes/utbedres.Isoleres 100mm+100mm. Totalt 200mm. (Innvendig isolering 50mm med "inntrukket dampsperre kan vurderes på sikt. Ikke medtatt i disse beregninger)

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Sokkel isoleres innvendig min. 50mm. (Sintef Byggforskserien byggdetaljblad)

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Vegg mot garasje, kald bod isoleres 100mm

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Frivillig tiltak. Skifte vinduer mot hovedveg til 3-lags energi U=0,8

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det monteres balansert ventilasjon med varmegjenvinning av avtrekksluft i begge etasjer. Alt 1. Sentralaggregat med kanalanlegg. Alt 2: Desentralisert ventilasjon rom for rom.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
Ny rentbrennende vedovn.

Brukertiltak
Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Gjør det til en vane å følge med på energibruken i huset.

Generell informasjon

Villa 1967 vurderes oppgradert til energieffektivt nivå og støyisolert.Ferdigbefaring 31.08.20



Husleiekontrakt

Innsendt	02.03.2026 14:16:10
ReferanseID	FRA0196-4989634
Partene	
Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leieboerens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet.	
Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leieboer enn det som følger av husleieloven.	
Når kontrakten er fylt ut kan du enten signere med e-signering hos Posten eller laste ned kontrakten som PDF.	
Du finner mer informasjon om rettigheter og plikter knyttet til husleie på våre nettsider .	
Dersom leieboer eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.	
Er utleier privat eller næringsdrivende?	
☒ Privat ☐ Næringsdrivende	
Informasjon om utleier	
Fødselsnummer	

Husleiekontrakt (v. 276) - FRA0196-4989634
1 / 7

Dokumentet er signert digitalt av:

:

Forseglet av



Posten Norge

Informasjon om leieboer

Fødselsnummer

Bofellesskap

Er dere flere leieboere som skal bo i bofellesskap? (Hver leieboer må skrive egen kontrakt med utleier.)

☒ Ja

☐ Nei

Hvor stor prosentandel av fellesarealene skal hver leieboer stå økonomisk ansvarlig for?

50

Om avtalen

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ullins veg 31

Postnr/sted

7033 TRONDHEIM

Gr.nr.

78

Br.nr.

72

Seksjonsnr.

Leilighetsnr.

Leieavtalen gjelder

☐ Hus eller leilighet

☒ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

☐ Ett beboelsesrom der leieboer etter avtalen har adgang til utleiers bolig

☐ Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år

☐ Lager/annet lokale

Følger det med boder og/eller parkering?

☐ Ja

☒ Nei

Dokumentet er signert digitalt av:

:

Forseglet av

Posten Norge

Forbrukerrådet anbefaler utleier og leieboer å ta bilder av bolig og inventar før innflytting, og skrive ned eventuelle synlige skader.

Utleier må regne med normal slitasje av både bolig og inventar, og kan ikke kreve dette erstattet når leieboer flytter ut.

Husrommet leies ut

☒ Møblert (legg ved inventarliste)

☐ Umøblert

Spesielle forhold eller skader - spesifiser

Inventarliste vedlagt tidligere kontrakt.

Er det målt radon i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Strålevernforskriften krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger. Gjelder ikke 3. etasje eller høyere over bakkenivå.

Hvilket energimerke har boligen?

☐ A

☒ B

☐ C

☐ D

☐ E

☐ F

☐ G

Alle boliger som leies ut eller selges i Norge skal ha en egen energiattest. [Les mer hos Enova.](#)

Avtalt husleie

Utenom strøm/oppvarming og forbruksmålt vann- og avløp, er det ikke lov å kreve betaling, gebyrer eller andre ytelser, utover avtalt husleie. Ikke avtal arbeid i kontrakten. Husleien skal kun betales i penger. Dersom det er enighet om at leieboer skal utføre arbeid skal dette avtales i en arbeidskontrakt. [Les mer om forenklede arbeidsavtaler hos Skatteetaten.](#)

Avtalt husleie per måned er kroner:

16 500

Leien betales forskuddsvis denne dag hver måned:

4

Leien betales til dette kontonummeret:

1208.83.46279

Strøm og oppvarming

☒ Inkludert i leien.

☐ Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnadene.

☐ Ikke inkludert i leien.

☐ Leier betaler en andel av utleiers kostnader. Betales etter mottak av utleiers faktura.

Husleiekontrakt (v. 276) - FRA0196-4989634
3 / 7

Dokumentet er signert digitalt av:

:

Forseglet av

Posten Norge

98

ULLINS VEG 31

PROAKTIV.NO

99

Vann og avløp

☒ Inkludert i leien

☐ Beregnes etter målt forbruk. Det bregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst en gang i året og utleier dokumenteres de faktiske utgifter til vann- og avløp.

☐ Leier betaler en andel av utleiers totale vann- og avløpsavgifter. Betales etter mottak av utleiers faktura.

TV/internett

☒ Kabel-TV er inkludert

☒ Internett er inkludert

Retten til privatliv

Leieboer har enerett til å bruke boligen.

Utleier kan **ikke** ta seg inn i boligen uten tillatelse fra leieboer. Hvis utleier tar seg inn i boligen uten tillatelse, kan leieboer kreve avslag i leie etter husleieloven § 2-11. Hvis utleiers adgang til boligen er nødvendig etter husleieloven § 5-4 eller § 5-6, plikter utleier å varsle leieboer innen rimelig tid. Leieboer må sørge for at utleier får adgang på et tidspunkt som passer begge. Varslingsfristene gjelder ikke dersom det gjelder tiltak som er nødvendige for å hindre skade og det ikke er mulig å varsle leieboer, for eksempel en akutt vannlekkasje. Utleier skal etterpå informere leieboer om at hen har vært inne i boligen uten godkjenning i forkant.

Bekreftelse

☒ Jeg bekrefter å ha lest punktene om retten til privatliv

Forbud mot diskriminering

Diskriminering er forbudt før, under og etter leieforholdet. Se husleielovens § 1-8. [Les mer på likestillings- og diskrimineringsombudet.](#)

Bekreftelse

☒ Jeg bekrefter å ha lest punktene om forbud mot diskriminering

Husleie/varighet

Avtaler

Hvis én av partene ønsker et langvarig leieforhold, anbefaler Forbrukerrådet tidsubestemt leiekontrakt.

En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. For lofts- eller sokkelbolig hvor utleier bor i samme hus kan minstetiden være 1 år.

Regler om minstetid gjelder ikke for del av bolig som utleier selv har bodd i og som leies ut ved midlertidig fravær i inntil 5 år.

En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med husleieloven anses som tidsubestemt.

Dokumentet er signert digitalt av:

:

Forseglet av



Posten Norge

☒ Tidsubestemt avtale

☐ Tidsbestemt leieavtale 3 eller 1 år

☐ Tidsbestemt leieavtale hvis spesielle grunner til kortere leietid

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av en av partene og starter:

Dato

02.04.2026

Klokkeslett

15:00

Partene trenger ikke å ha lik oppsigelsesfrist. Oppsigelsesfrist regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden.

Hvis leieboer sier opp, anbefaler vi en oppsigelsesfrist på 3 måneder **eller mindre**. Hvis utleier sier opp, anbefaler vi en oppsigelsesfrist på 6 måneder **eller mer**.

Leieboers oppsigelsestid (Forbrukerrådet anbefaler ikke mer enn 3 måneder) Antall oppsigelsesmåneder

3

Utleiers oppsigelsestid (Forbrukerrådet anbefaler 6 måneder eller mer)

3

Gjensidig tapsbegrensningsplikt

Hvis én av partene ikke begrenser et økonomisk tap de vil kreve erstattet, må parten selv bære tapet.

For eksempel hvis utleier ikke prøver å leie ut en bolig som er fraflyttet. Leieboere som må gjennomføre utbedringer på boligen må gjennomføre dette på rimeligste måte.

Bekreftelse

☒ Jeg bekrefter å ha lest punktet om tapsbegrensningsplikt.

Annet

Depositum/garanti

Utleier dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leieboers navn. Depositum/garanti er vanligvis maksimum på tre måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.

Depositum/garanti er sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.

☐ Depositum

☒ Garanti

Garanti på kr:

90 000

Garantierklæring (vedlagt) utstedt av:

NAV

Ordensregler

Husleiekontrakt (v. 276) - FRA0196-4989634
5 / 7

Dokumentet er signert digitalt av:

:

Forseglet av



Posten Norge

100

ULLINS VEG 31

PROAKTIV.NO

101

Leieboer må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen.
Leieboer må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleier. Utleier skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.

Er dyrehold tillatt?

☐ Ja

☒ Nei

Er røyking inne tillatt?

☐ Ja

☒ Nei

Stilletid i boligen fra klokken til klokken

2300

Andre forhold - spesifiser

Leiligheten kan ikke fremleies.

Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

Som leieboer kan du bli kastet ut dersom du ikke betaler husleien. Du kan få varsel om utkastelse allerede etter 14 dager etter forfall av husleien. Du kan unngå å bli kastet ut dersom du rekker å betale husleien med renter og eventuelt andre ekstrakostnader, før utkastelsen blir gjennomført.

Leieboer godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, 3.ledd a.

Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieboeren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.

Leieboers rett til å gjøre boligen om til et hjem

Hvilke endringer/oppgraderinger kan leieboer gjøre?

☐ Male vegger

☐ Male tak

☐ Bytte gulv

☐ Male kjøkkenfronter/baderomsfronter

☐ Bytte kjøkkenfronter/baderomsfronter

☒ Henge opp hyller

☒ Henge opp TV

☐ Universell utforming

Annet

Vi oppfordrer begge parter til å sette seg inn i hva som er gyldige oppsigelsesgrunner for utleier. Se husleieloven § 9-5. *For eksempel så er salg av bolig ikke nødvendigvis gyldig oppsigelsesgrunn.*

Husleietvistutvalget

Dersom det oppstår konflikt i leieforholdet anbefaler vi begge parter å kontakte [Husleietvistutvalget](#).

Brannalarm

Utleier plikter å sette leieboer inn i brannvernrutinene.

Det er utleiers hovedansvar å sørge for at brannalarmsystem fungerer. Utgifter utløst ved alarm pga ordinære aktiviteter som dusjing, matlaging eller lignende er det i utgangspunktet utleier som må betale.

Det er leieboers ansvar å teste og bytte batteri.

Andre vilkår eller forbehold:

Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert.

Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.

Husleiekontrakt (v. 276) - FRA0196-4989634
6 / 7

Dokumentet er signert digitalt av:

:

Forseglet av

Posten Norge

Husleiekontrakt (v. 276) - FRA0196-4989634
7 / 7

Dokumentet er signert digitalt av:

:

Forseglet av

Posten Norge

102

ULLINS VEG 31

PROAKTIV.NO

103



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-20/84302-2

Marte Sæter

Ullins Veg 31
7033 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Benedicta Kiplesund

Saksnummer
BYGG-20/84302
oppgis ved alle henvendelser

Dato
11.02.2020

Ullins veg 31, ferdigattest for veranda med carport under

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 78/72/0/0
Bygningsnummer: 182379190
Tiltakshaver: Marte Sæter

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Benedicta Kiplesund
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

Side 2

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-20/84302	Dato 11.02.2020
--	-----------------------------	--------------------

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 24.01.2020.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-19/81643-8.

Dokumentnr.: BYGG-20/84302-2

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-20/84302	Dato 11.02.2020
--	-----------------------------	--------------------

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom du mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Marte Sæter

Ullins Veg 31
7033 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Benedicta Kiplesund	Saksnummer BYGG-20/84283 oppgis ved alle henvendelser	Dato 11.02.2020
--	---	--------------------

Ullins veg 31, ferdigattest for levegg/støyskjerm

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	78/72/0/0
Bygningsnummer:	182379190
Tiltakshaver:	Marte Sæter

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem bygningssjef	Benedicta Kiplesund saksbehandler
---------------------------------	--------------------------------------

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-20/84283	11.02.2020

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 24.02.2020. Søknaden er komplettert 05.02.2020.

Alle søknadsppliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen med unntak fra hjørnet i krysset Ullins veg og Utleirvegen. Tiltakshaver opplyser at dette hjørnet ble bygget på skrå for å sikre fri sikt inn mot krysset. Byggesakskontoret har ingen innvendinger mot tiltaket.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-19/80232-11.

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-20/84283	11.02.2020

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom du mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

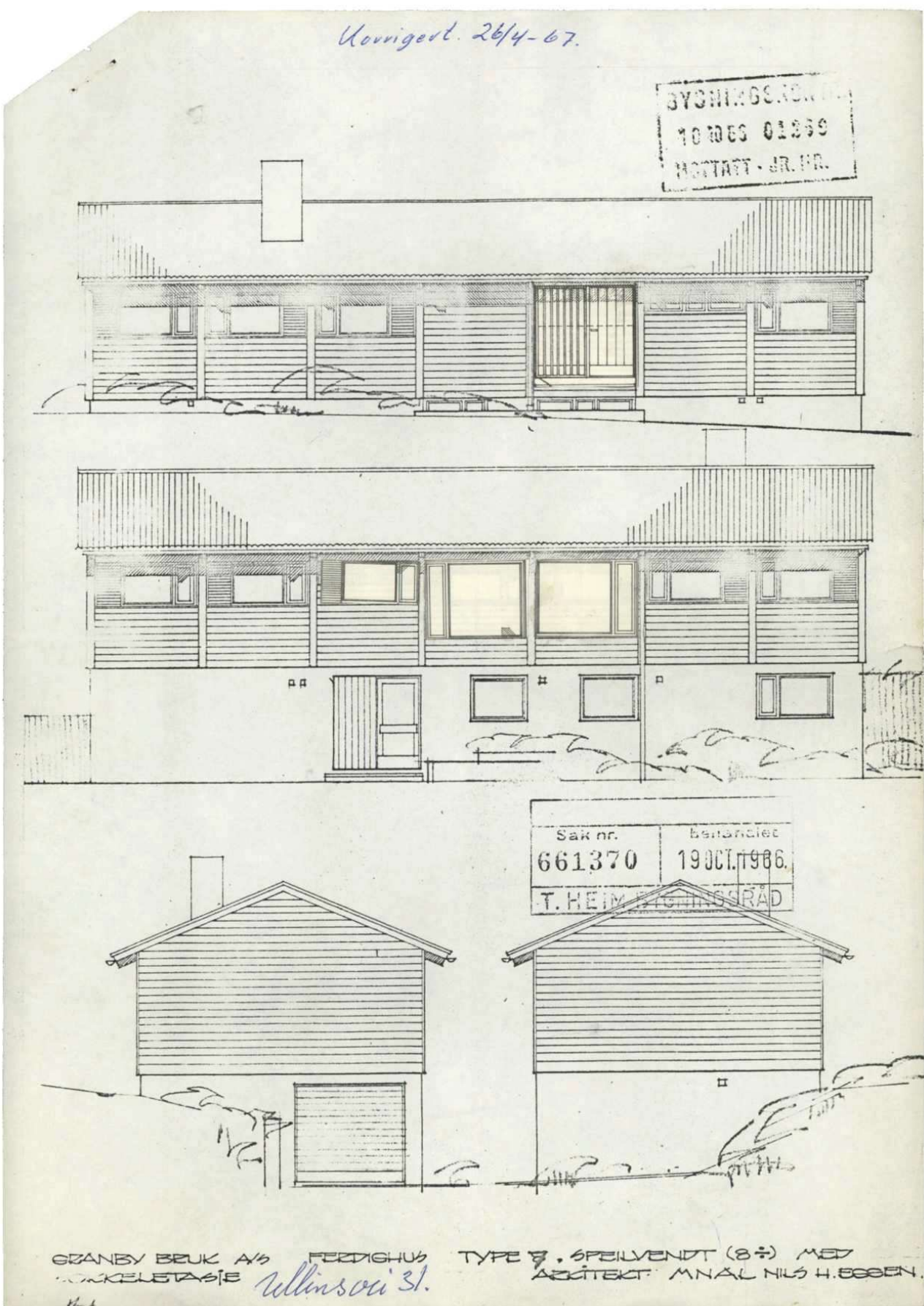
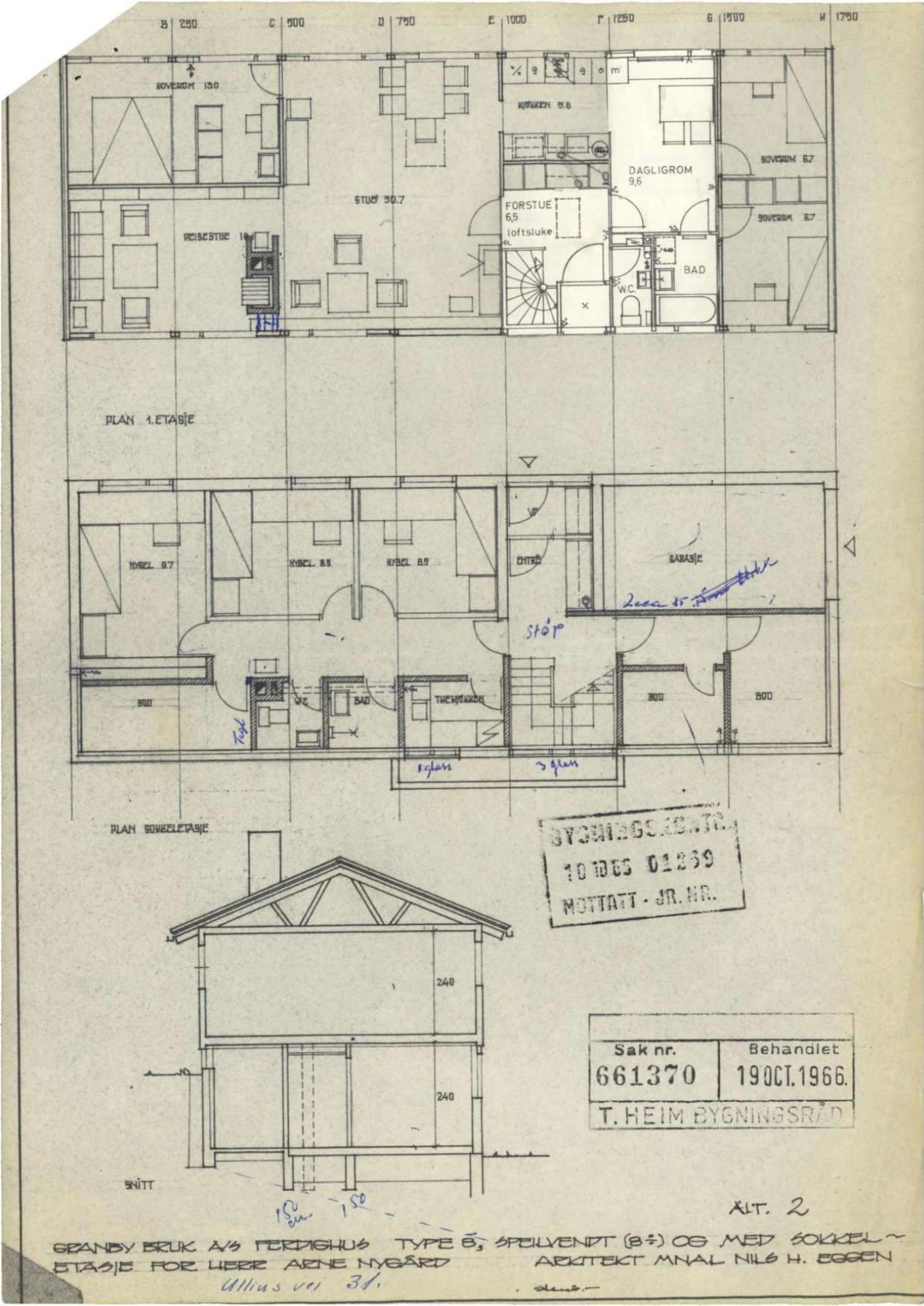
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

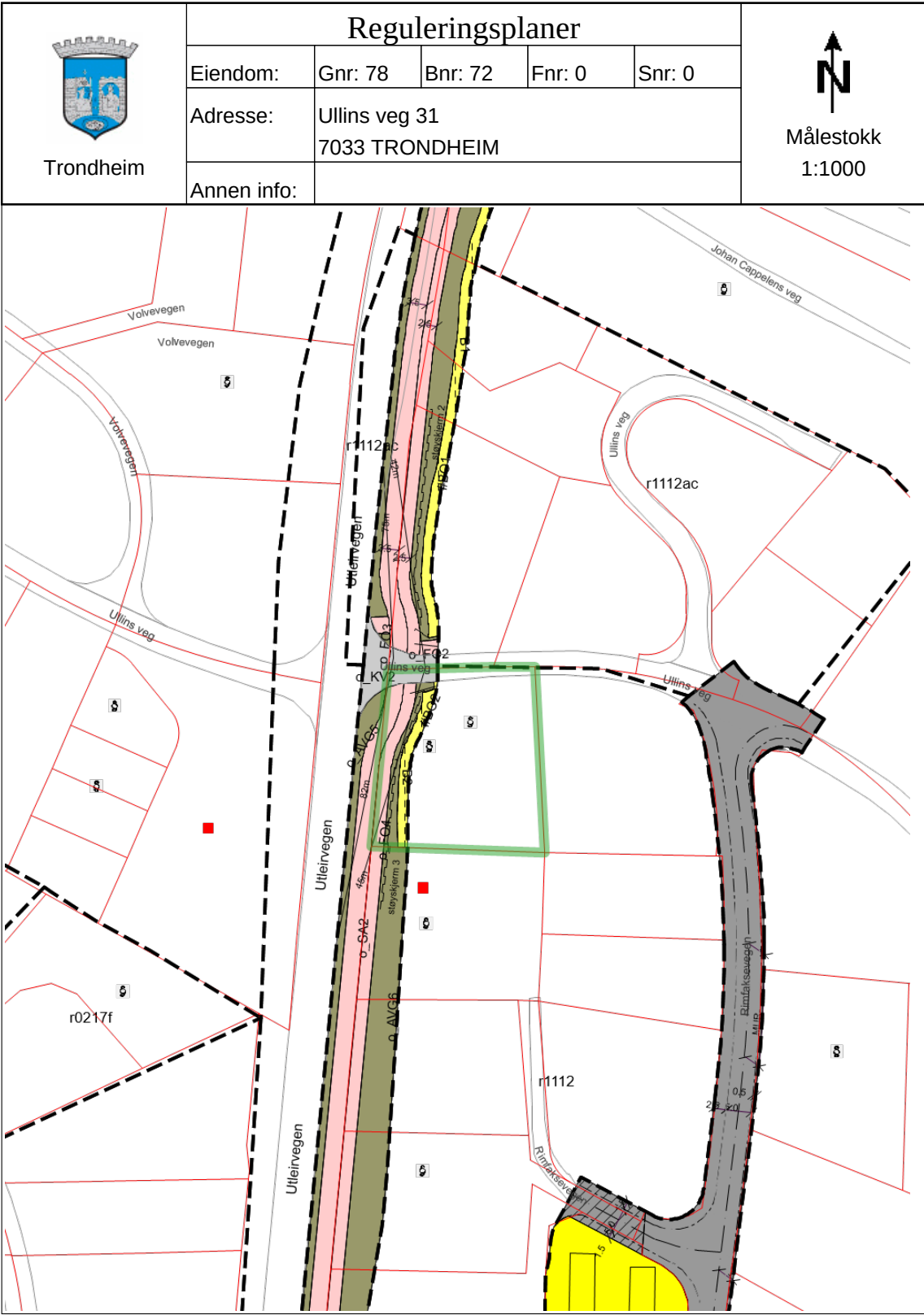
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.







Tegnforklaring			
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	Avslag dispensasjon		RpGrense
	Planlagt bebyggelse		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje
	Midlertidig bygg- og anleggsområde		Gate m/fortau
	Felles avkjørsel		Kjøreveg
	Fortau		Annen veggrunn - grøntareal
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		
	Fylkesveg gatenavn .		
	Midlertidig bygge- og anleggsområde		
	RpFormålGrense		
	Regulert senterlinje		
	Regulert støyskjerm		
	Bolig		
	Boligbebyggelse		
	Sykkelveg/-felt		



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjjelte

Utleirvegen, strekningen Steindalsvegen - Blaklivegen sykkelveg med fortau og støyskjerming, r20220029, detaljregulering, sluttbehandling

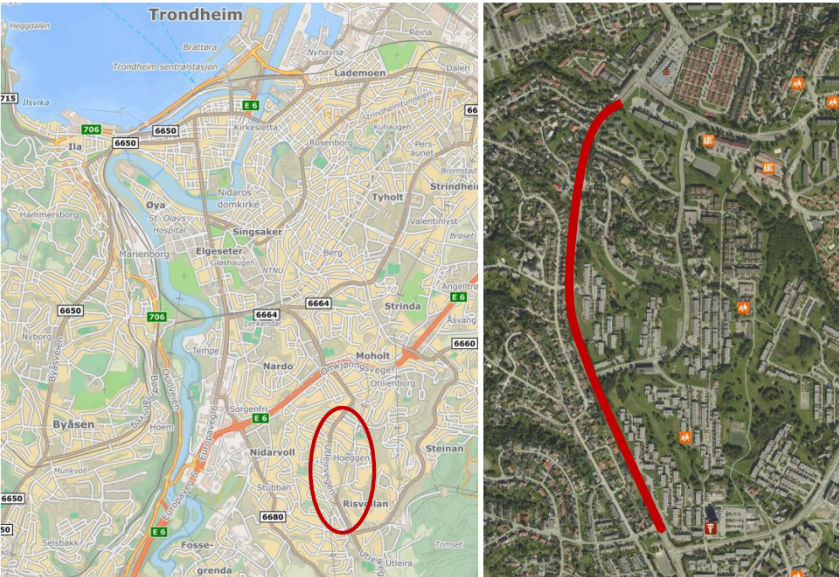
Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 8.11.2024
Dato for godkjenning av bystyret : 19.12.2024

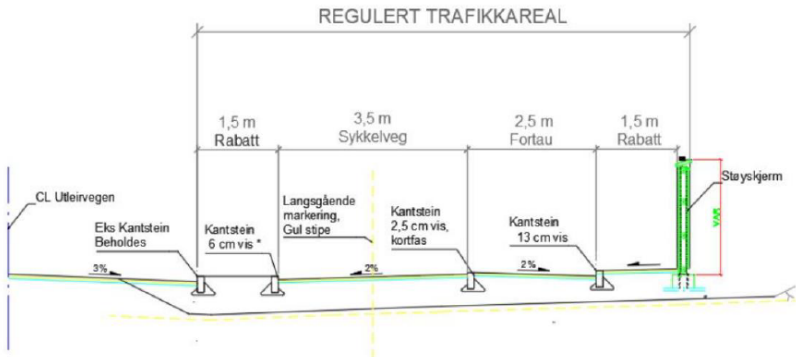
Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Henning Larsen som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trøndelag fylkeskommune.

Hensikten med planen er å legge til rette for ny sykkelveg med fortau samt støyskjerming langs Utleirvegen på strekningen mellom Steindalsvegen og Blaklivegen, en strekning på ca. 1,44 km. Traseen ligger på Utleirvegens østside. Strekningen er delstrekning 3 av Nardoruta, som er en sammenhengende hovedsykkelveg mellom Lerkendal og Risvollan.



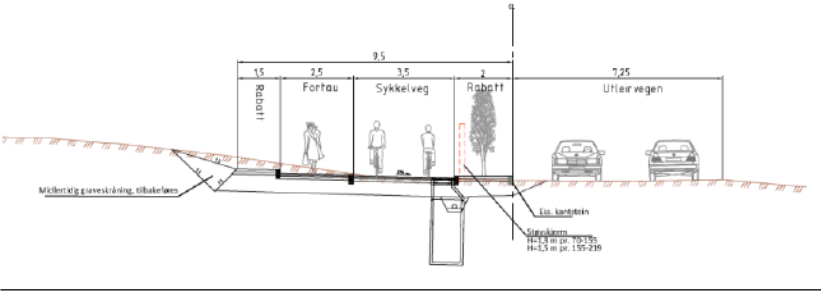
Varslet planområde ligger langs Utleirvegen på Nardo i Trondheim



Fra premissnotat for Utleirvegen

Profil 0 – 300 meter, Steindalsvegen til Ullins veg

Sykkelvegen med fortau starter i nord, ved krysset til Steindalsvegen. Traséen starter som en samlet gang- og sykkelveg med 5 meters bredde, som etter ca. 15 meter separeres. Sykkelvegen starter med ca. 3 meters bredde og øker gradvis til normløsningen på 3,5 meter. Tilsvarende øker fortauet fra 2 meter til 2,5 meter.



Normalprofil for profil 0-300 meter

Snarveg til parkeringsplassen sør for Johan Cappelens veg 31 hensyntas i utformingen.

Støyskjerm 1, som er 150 meter lang og har maksimalt 1,8 meter høyde over fortau. Den etableres mellom sykkelveg og kjøreveg for bil på strekningen Olav Vasseljens veg 6 – Johan Cappelens veg 32.

Støttemur 1 er ca 110 meter lang og etableres mot bebyggelsen øst for nytt fortau fra snarvegen til parkeringsplassen sør for Johan Cappelens veg frem til litt før kryssing med Ullins veg.

Støyskjerm 2 er ca 50 meter lang, har en høyde på maksimalt 2,2 meter over gangveg og står i stor grad på Støttemur nr 1. Støttemurene etableres for å minimere inngrepet i sideterenget.



Tegnforklaring	Hatch veg	Merknader
--- Endringsgrense	--- Eks. kjørevegløstfjernet areal	1 Eksisterende trafikkdel - Kløver
--- Ny støyskjerm	--- Fortau	2 Trær innenfor siktsoner skal være oppfyllende
--- Ny beplantning, tre	--- Sykkelveg	3 Midlertidig utslag ved etablering av tiltak
		4 Ny støyskjerm (1) høyde 1,8 m pr. 70-155, høyde 1,5 m pr. 155-219
		5 Ny støyskjerm (2) høyde 2,2 m
		6 Overgang mellom støyskjerm og mur, evt. kombinert mureg
		7 Eks. støyskjerm (3) må delvis reetableres

Illustrasjonstegning for profil 0-300 meter



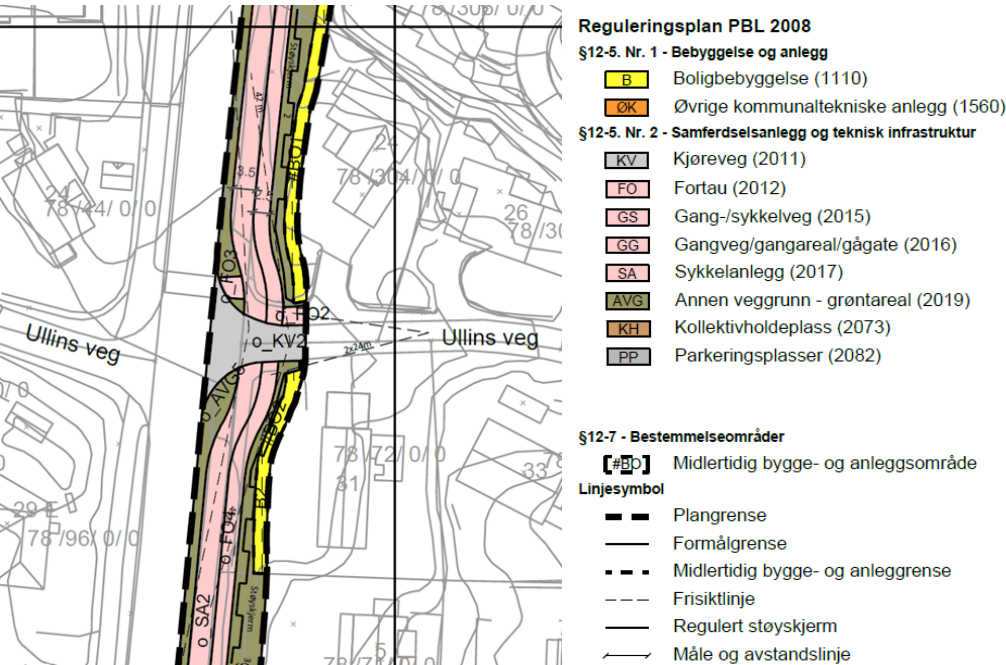
Den nordligste delen av ny sykkelveg med fortau sett fra krysset med Stendalsvegen sørøver. Støyskjerm 1 står på midtdeleren.



Ny sykkelveg med fortau sett omtrent fra krysset med Ullins veg sørøver. Støyskjerm 2 på Støttemur 1 til høyre i bildet.

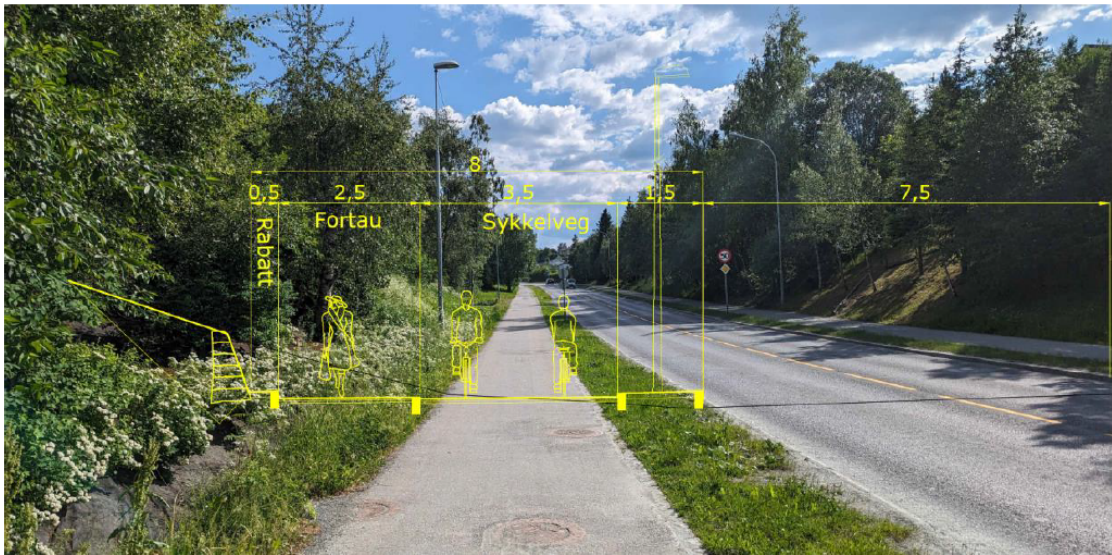
Profil 300 – 600 meter, Ullins veg – Adolf Øiens veg

Traséen krysser Ullins veg 5 meter inntrukket fra Utleirvegen, som gir bedre trafiksikkerhet, og gir rom for at bil kan stanse mellom sykkelveg og Utleirvegen.

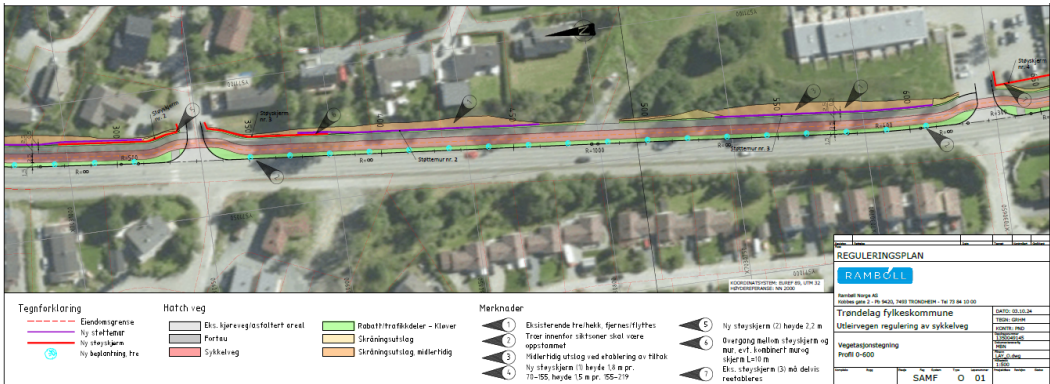




TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjjelte

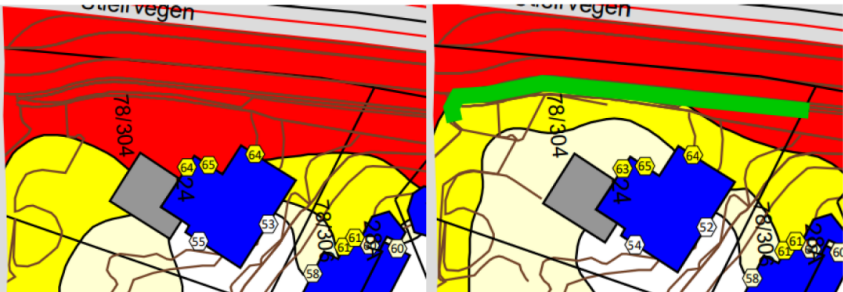


Illustrasjonssnitt for denne strekningen. Den nåværende rabatten smalnes litt og vegtraseen utvides med sykkelveg, fortau, rabatt og støttemur østover.

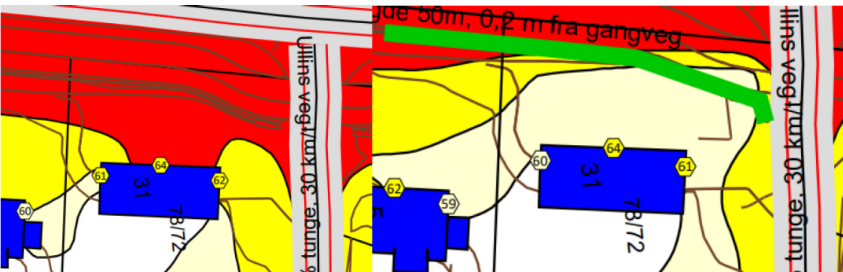


Støyskjem 3 er ca 50 meter lang og har maksimal høyde 2,2 meter over gangveg.
Støttemur 2 er ca 90 meter lang og overlapper støyskjem 3 med ca 10 meter.
Støttemur 3 ligger i slutten av denne delstrekningen og er ca 80 meter lang.

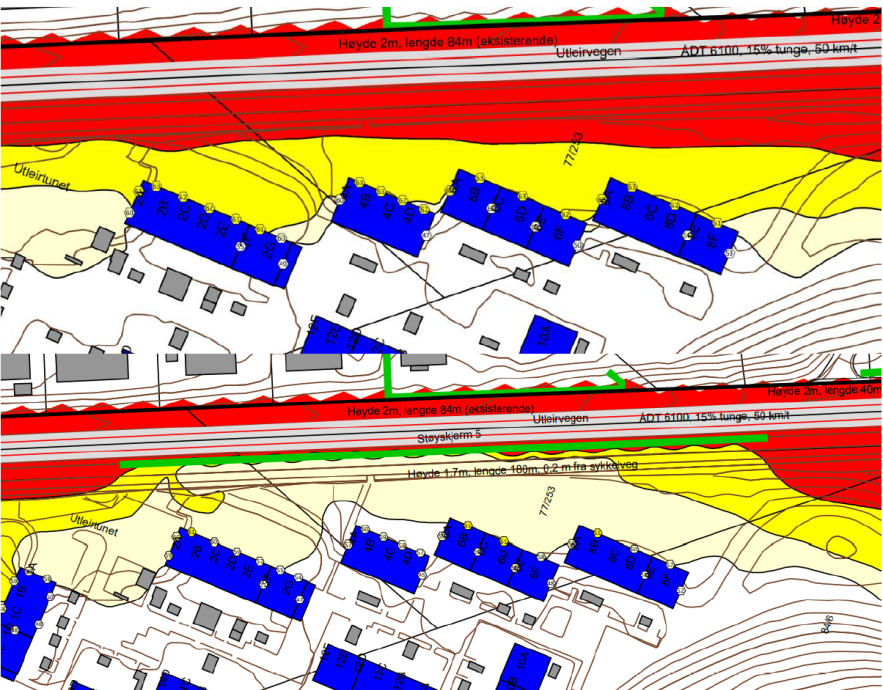
Profil 600 – 850 meter, Adolf Øiens veg – Risvollvegen
Breddene på vegarealene er likt som i illustrasjonssnittet i den foregående delstrekningen.
Krysningspunktet for sykkelveg og fortau er trukket 5 meter tilbake.



Støysonekart Ullins veg 24. T.v.: Uten støyskjem, t.h.: med støyskjem



Støyskjem forbi Ullins veg 31. T.v.: Uten støyskjem, t.h.: med støyskjem

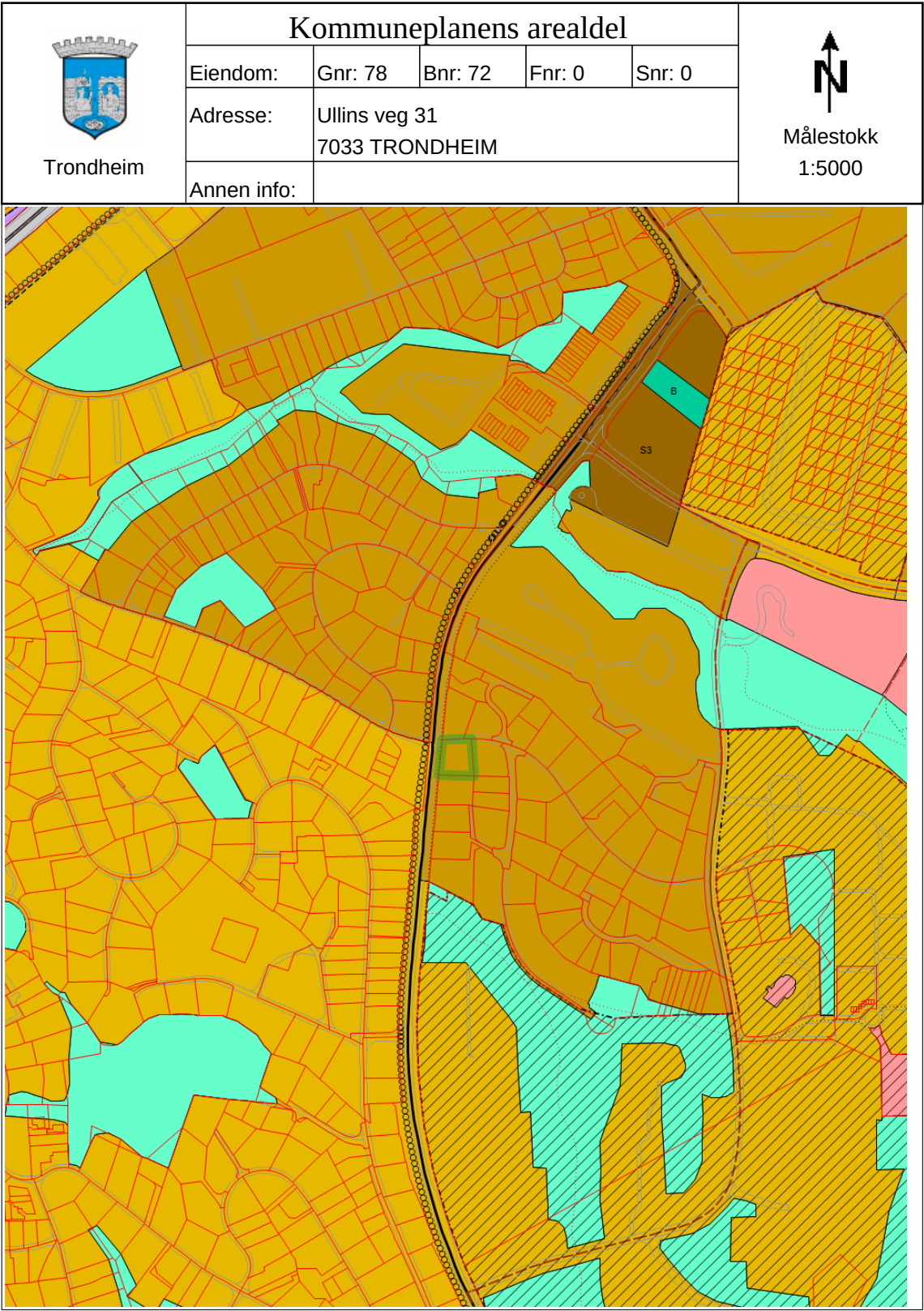


Støyskjem langs Utleirtunet 2-8. Øverst: Uten støyskjem, nederst.: med støyskjem

7538/2/025

Postadresse: ORNGAVN Byplankontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM	Besøksadresse: Holtermanns veg 7	Telefon: 72 54 25 00	Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
--	-------------------------------------	-------------------------	--

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no



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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



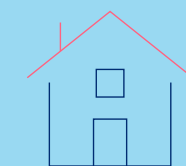
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 nettannonsen, 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:

Ullins veg 31, 7033 TRONDHEIM. Gnr. 78, bnr. 72, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260131
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@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

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

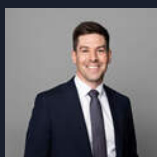
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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.



proaktiv.no



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
910 06 616
cap@proaktiv.no



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
482 93 929
aurora@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no