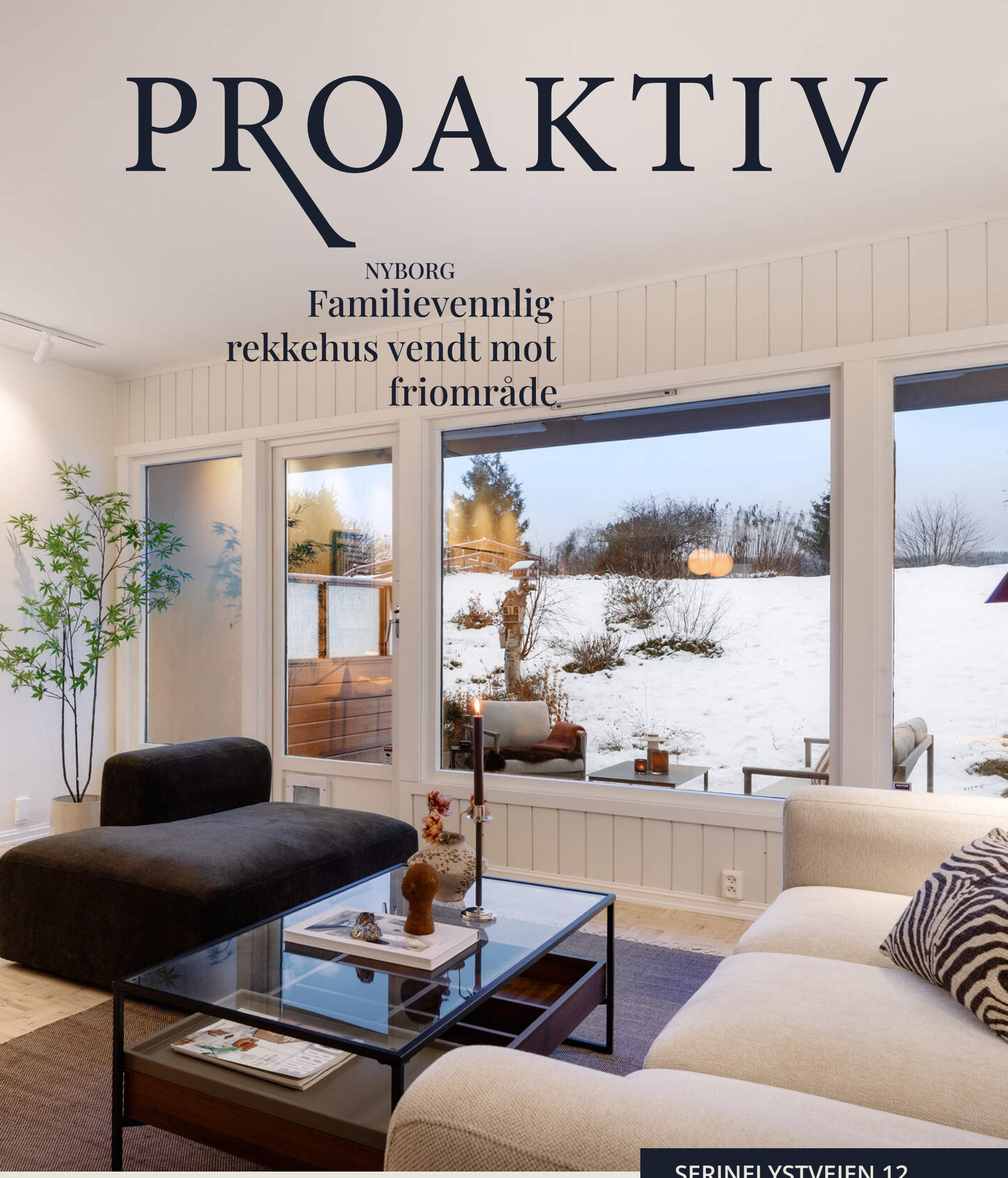
PROAKTIV

NYBORG

Familievennlig rekkehus vendt mot friområde



SERINELYSTVEIEN 12



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

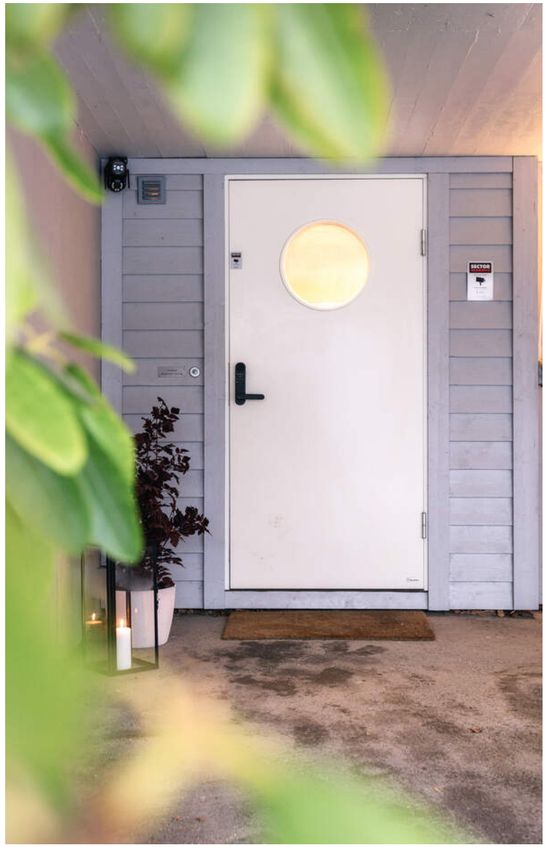
BUSKERUD

• **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: Serinelystveien 12, 7020 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 425, bnr. 463, i Trondheim kommune

Prisantydning: 5.800.000,-

Omkostninger: 164.990,-

Totalpris: 5.964.990,-

Kommunale avgifter: 19.699,- pr. år

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1963

Rom/soverom: 4/3

BRA: 120 m²

BRA-i: 120 m²

TBA: 15 m²

Garasje/Parkering: Parkering i carport.

Tomt: 155.5 m²

Energimerke: E

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

14 Informasjon om boligen

24 Boligen i bilder

50 Plantegninger

54 Kjerneinformasjon

60 Vedlegg

61 Egenerklæring

67 Tilstandsrapport

85 Energiattest

87 Vedtekter huseierforening

108 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

"Steinar har god kunnskap om ting og er veldig hyggelig. Lett å snakke med og veldig profesjonell!"

Marita Sætran | Boligselger 2025

"Steinar viste en helhetlig forståelse for våre behov og var tilgjengelig i hele prosessen. Vi satte stor pris på Steinar og Proaktivs profesjonalitet fra vi startet til vi var ferdige med salget."

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

"Megler med god kunnskap som holdt det han avtalte, ga meg trygghet gjennom hele prosessen og alltid var tilgjengelig."

“Han hadde tid og følte jeg ble hørt og forstått."

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

"For andre gang for boligsalg leveres det helt perfekt av megler Steinar Skaanes. Proaktiv og Steinar anbefales på det sterkeste."

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyde med Proaktiv som eiendomsmegler."

"Dette er eiendomsmeglere med lokal kunnskap som virkelig er tilgjengelige og hjelpsomme. God hjelp fra interiørdesigner og fantastisk markedsføring førte til at leiligheten ble solgt langt over prisantydning. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste!"

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

"Profesjonell og tilgjengelig megler. Alltid imøtekommende og hyggelig!"

"Meget god kunnskap om området/nærområdet Nardo og Risvollan."

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Steinar og teamet er veldig profesjonelle, ydmyke, tålmodige og svarte raskt."

"De tilbyr praktiske løsninger og har alltid vært hjelpsomme."

Bo Yuan | Boligselger 2024

"Steinar gjorde en fantastisk jobb med å selge vår leilighet. I et marked som nettopp hadde begynt å gå nedover, sto han på og la ned stor innsats for å få solgt vår leilighet."

"Vi opplevde at han virkelig engasjerte seg utover det man kan forvente. Vi er veldig fornøyde!"

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Profesjonell; en megler som kan faget sitt, stor kundemasse, raskt oppgjør og god kommunikasjon gjennom hele prosessen."

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

"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."

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



Steinar Skaanes
Daglig leder
Mobil: 970 59 239
E-post: steinar@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon:
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Steinar Skaanes har en bachelorgrad i eiendomsmegling, er godkjent eiendomsmegler fra Finanstilsynet og er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Etter mange år i bransjen og ca. 1000 boligomsetninger, er Steinar anerkjent som en kvalitetsmegler i hele regionen, med de aller beste forutsetningene for å rettlede både kjøper og selger trygt gjennom bolighandelen.

Steinars kunder får bunnsolide råd, tuftet på engasjement og erfaring, samt en megler som skreddersyr en strategi for hvert enkelt oppdrag og samtidig følger opp og gjennomfører på en måte som eliminerer tilfeldighetenes spillerom i prosessen.

Særdeles attraktivt og familievennlig rekkehus vendt mot friområde. Solrikt med flere uteplasser. Carport.

I et veletablert og familievennlig boligområde på Nyborg ligger Serinelystveien 12.

Rekkehuset har en særdeles attraktiv beliggenhet vendt mot et større friområde, med grønne omgivelser og gode muligheter for lek og rekreasjon i nærområdet.

Herfra er det kort vei til barnehager, skoler, dagligvarehandel og kollektivtransport, samt flotte turmuligheter i Bymarka.

Verdt å merke seg:
- Gjennomlys hovedetasje med nyslipt parkettgulv
- Romslig kjøkken med medfølgende hvitevarer
- Tre soverom
- Delikat flislagt bad fra 2015
- Nylig oppgradert vaskerom med toalett
- Tre uteplasser med ulike solforhold



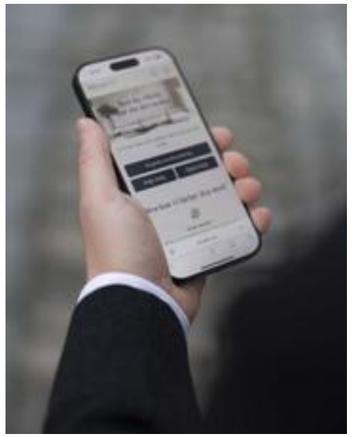
Daglig leder **Steinar Skaanes**

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

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Nardo

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Hans Baucks veg 1, i 2. etasje på NardoCenteret.

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 Nardo
Hans Baucks veg 1, 7033
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: nardo@proaktiv.no

Siden vi åpnet kontoret i 2013 har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. Vi er stolte av tilliten vi har fått, og av å ha blitt tildelt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har i flere år utmerket seg helt i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger. I 2021, 2022 og 2023 oppnådde vi andreplass på landsbasis, i 2024 sikret vi nok en pallplass - og i 2025 tok vi steget helt til topps med førsteplass på KTI.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Nardo 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 prisoppnåelse i markedet.

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.



NYBORG

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *NYBORG*

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
En av beliggenhetens mest fremtredende kvaliteter er den umiddelbare nærheten til Bymarka. Fra eiendommen er det kort vei til et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og rekreasjonsområder som kan benyttes året rundt. Om vinteren forvandles marka til et eldorado for skiglade, med preparerte langrennsløyper og lysløyper som gir fantastiske forhold både for rolige familieturer og treningsøkter. Om sommeren inviterer marka til fotturer, sykling, bærplukking og bading i idylliske skogsvann som Theisendammen, Kyvatnet og Kobberdammen.

Samtidig er hverdagslogistikken godt ivaretatt. Du finner Bunnpris & Gourmet Nyborg fire minutter unna til fots. Innen kort avstand ligger både Sverresborg Senter og Byåsen Butikksenter, som dekker de aller fleste daglige behov. Her finner man blant annet MENY, apotek og Vinmonopol, samt Rema 1000, bakeri, bokhandel og øvrige servicetilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

Nyborg Linje 11, 13, 50, 108	3 min 0.3 km
Breidablikk Linje 9	17 min 1.5 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	8 min 4.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 5.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Nyborg Post i butikk	4 min 0.4 km
Coop Prix Sverresborg	6 min

VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	9 min
Apotek 1 Sverresborg	8 min

SPORT

Nyborg skole Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	6 min 0.5 km
Lagmann Lindboesvei - ballplass Fotball	9 min 0.7 km
3T-Byåsen	7 min
EasyFit Byåsen	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Havstad	14 min





Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse, rekkehus og tomannsboliger.

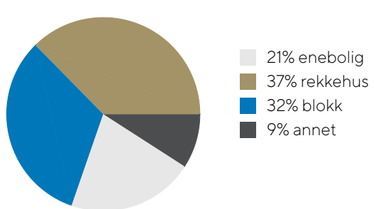
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Området byr også på gode muligheter for en aktiv fritid, med et variert tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter. På Dalgård finner man blant annet fotballbane, friidrettsanlegg og ishall, mens Granåsen byr på flotte fasiliteter for både langrenn, hopp og andre aktiviteter. På Sommersetra ligger Trondheim Golfklubbs 9-hullsbane, som er et populært tilbud for golfinteresserte. Sverresborg Trøndelag Folkemuseum er også verdt et besøk, med historiske bygninger, spennende utstillinger og arrangementer for både store og små.

For barnefamilier er det også praktisk med flere barnehager innen kort gangavstand. Valset barnehage ligger like ved, kun adskilt fra rekkehusbebyggelsen av et grøntareal, mens Nyborg barnehage ligger kun seks minutters gange unna. Også Byåsen barnehage og Havsteinaunet barnehage ligger innenfor gangavstand.

BOLIGMASSE





Skolekrets
Nyborg barneskole og Sverresborg ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser, med bussholdeplassen "Nyborg" kun tre minutters gange fra boligen. Herfra går linje 11 mellom Risvollan og Stavset via sentrum, med en reisetid til sentrum på cirka 14 minutter. Holdeplassen betjenes også av linje 13, som går mellom Havstad og Østmarka via blant annet St. Olavs hospital, Lerkendal og Strindheim. Ved Byåsen Butikksenter går dessuten busslinje 18 med forbindelse videre opp mot Skistua og marka.

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.) 550 elever, 36 klasser	13 min 1.1 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	23 min 2 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	13 min 1.2 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	23 min 2 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	7 min 3.2 km
Skansen Videregående Steinerskole	8 min

BARNEHAGER

Valset barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Nyborg barnehage (1-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km
Havsteinaunet barnehage (1-6 år) 59 barn	10 min 0.7 km



Beliggenheten på Nyborg byr på gangavstand til barnehager, skoler, dagligvarehandel og kollektivtransport, samt fantastiske turmuligheter i Bymarka.



VELKOMMEN TIL SERINELYSTVEIEN 12

Vi starter utendørs - rekkehuset har en særdeles attraktiv beliggenhet vendt mot et større friområde.

Parkering
Parkering i carport.

Tomtestørrelse
155,50 m²

Byggemåte
Rekkehus oppført på grunnmur av betong. Konstruksjon over grunnmur i bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Taket er flatt. Vinduer med 2- lags glass. Etasjeskille i betong.

Tilstandsrapport
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: 1
TG1: 15
TG2: 9
TG3: 0
TGIU: 7

Bygningsdeler med TG2

Terrengforhold
Terrenget rundt boligen har utilstrekkelig fall bort fra bygningen, noe som gir fare for vannansamling mot grunnmur. Manglende fall kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen og risiko for fuktinntrengning dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra boligen.

Yttervegg og fasade
Fasaden består av liggende trekledning. Deler av veggen ved soverom med veranda er etterisolert og påført ny kledning i 2009. Det er registrert malingsavskalling på malte muroverflater. Det anbefales å utføre overflatebehandling for å ivareta kledningens levetid.

Vinduer og dører (eldre vinduer)
De eldste vinduene har isolerglassruter som er eldre enn 35 år. På grunn av rutenes alder er det knyttet usikkerhet til glassenes fremtidige funksjon, da isolerglass har begrenset levetid og eldre ruter erfaringsmessig kan utvikle punkteringer eller dugg mellom glassene. Dersom ruter punkterer, må det påregnes utskiftning.

Balkong/terrasse
Altan med utgang fra kjøkken har ny tekking og terrassebord fra ca. 2009. Det registreres sopp og misfarging på terrassebordene. Tekkingen under terrassebordene er ikke kontrollert, og tilstanden på denne er derfor ukjent. Manglende vedlikehold av terrassebordene kan over tid redusere levetiden og føre til behov for utskifting.





Kjøkken (overflater og innredning)
Kjøkkeninnredningen antas å være fra en oppgradering utført rundt 1995. Det registreres høy grad av slitasje på overflater og innredning. Det må påregnes utskiftning og oppgradering av kjøkkeninnredningen på sikt.

Avløpsrør
Avløpsrørene består av plast og støpejern, og det er usikkert om det er foretatt endringer etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Avløpsrør av støpejern fra byggeåret har begrenset gjenværende levetid, og det må påregnes utskiftning. Dersom avløpet ikke utbedres ved behov, kan det oppstå lekkasjer og driftsstans. TG er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid.

Vannledninger (kobber)
Boligen har vannledninger av kobber. Det ble lokalisert og funksjonstestet to stoppekraner, én på vaskerommet og én i inspeksjonsluke ved pipe. Det er ukjent om det er foretatt endringer på vannledningene etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og med økende alder stiger risikoen for lekkasjer. Det må påregnes utskifting av vannledningene på sikt.

Varmesentral
Boligen har et pelletsanlegg som varmesentral. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service, eller det er mer enn to år siden sist utførte service. Manglende regelmessig service kan medføre redusert driftssikkerhet og effekt, samt økt risiko for feil og driftsavbrudd. Det anbefales at anlegget gjennomgås og serves av kvalifisert fagperson.

Vaskerom
Vaskerommet har malte overflater på gulv og vegger. Det er etablert nytt sluk med tilhørende avløp i gulvet i 2026, samt ny overflatebehandling på gulvet. Rommet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder og ventileres med naturlig avtrekk. Naturlig avtrekk gir begrenset luftutskiftning og dårligere uttørking av fukt, noe som over tid kan øke risikoen for fuktrelaterte skader.

Bygningsdeler med TGIU (ikke undersøkt)

Grunnmur og fundament
Grunnmur og fundament består av betong med underliggende underetasje. Kun en mindre del av grunnmuren kunne kontrolleres innvendig på grunn av lagrede gjenstander, og bygningsdelen er derfor i hovedsak ikke undersøkt. Tilstandsgraden for den resterende delen av konstruksjonen er følgelig ukjent, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Fuktsikring og drenering
Boligen er oppført med vegger og rom under terreng på grunnmur av betong. Det er opplyst at det er utført ny drenering i 2019 av fagfolk. Fuktkontroll mot grunnmur i underetasjen lot seg ikke gjennomføre på grunn av lagrede gjenstander, og tilstanden til fuktsikring og drenering kunne derfor ikke vurderes. Bygningsdelen er av den grunn gitt tilstandsgrad IU (ikke undersøkt).

Rom under terreng
Rommene under terreng er delvis innredet og har vegger mot terreng med fritt eksponert murflate. På grunn av den frie murflaten er det ikke foretatt hulltaking. Det registreres noe pussavskalling på nedre del av vegg på vaskerommet. Bod er ikke kontrollert på grunn av lagrede gjenstander, og tilstandsgraden kan derfor ikke fastsettes for denne delen.

Platting
Boligen har platting med utgang fra stue etablert i 2026. Konstruksjonen er ikke kontrollert på grunn av snødekke, og tilstanden kan derfor ikke vurderes. Det anbefales en ny befaring under bedre forhold når plattingen er tilgjengelig for inspeksjon.

Taktekking
Taktekkingen er ikke kontrollert på grunn av manglende tilgang, og tilstanden kan dermed ikke vurderes. Det opplyses om at det er utført arbeider på taket i 2002, og at taket kontrolleres årlig av eksternt firma med eventuelle reparasjoner i den forbindelse. Taktekkingen på flate tak har normalt begrenset levetid, og det anbefales at tilstanden undersøkes nærmere for å avklare behov for eventuelle tiltak.

Skorstein over tak
Pipa over tak er ikke inspisert pga. manglende tilgang til taket.

Ildsted/skorstein innvendig
Pipa er en teglsteinspipe hvor det er etablert nytt innvendig røykløp. Pipa er fritt eksponert på én side i trapperommet, mens den på badet er kledd med flis og har etablert kasse for innebygget sisterne på én side. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Manglende tilsynsrapport gjør at skorsteinens tilstand og eventuelle tilsynsbehov ikke kan dokumenteres, og det anbefales at feier/brannforebyggende enhet kontaktes for kontroll.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det anmerkes at det ikke er etablert rekkverk på deler av trappa iht. krav. Tiltak anbefales.

- Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

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.



Sammendrag selgers egenerklæring

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
«2015. Bademiljø Nidarvoll. Renovering, membran, rør i rør, innebygd toalett, fliser, ny innredning.»

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?
«2026. Elektriker Trondheim AS. Nye automatsikringer i sikringsskap, nye spotskinner stue og gang oppe. Nye stikkontakter på stue, nye dimmere på stue, spisestue og gang oppe.»

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?
«Før vår tid ble det liggende vann på taket ved snøsmelting. Etter det er det skiftet duk på taket (nåværende duk lagt 2002) i tillegg ble det lagt inn varme i takrenner for å hindre gjentagelser. Taket har årlig ettersyn og service.»

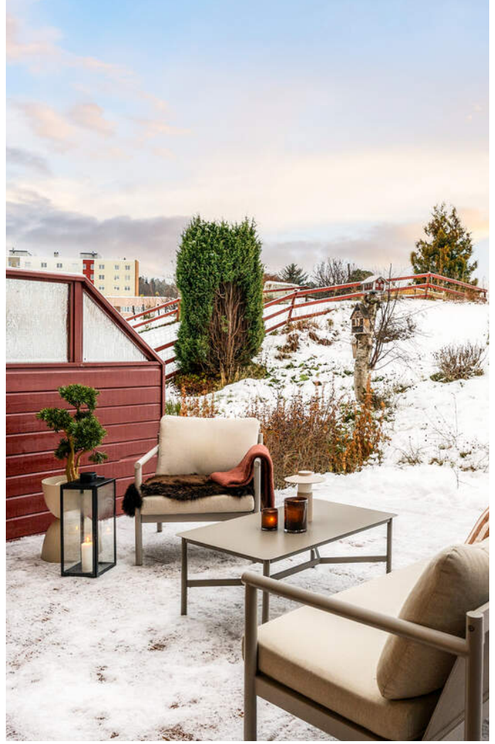
9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
«Det ble påvist fukt i boden hos en av naboene. Som følge av dette, ble det drenert på nytt våren 2019.»

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?
«Mus/rotter og skjeggkre.»

10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?
«Pelias skadedyrbekjemping, iverksatte bekjempelse av skjeggkre i 2025. Siden er det ikke gjort observasjoner. Rotter er observert utomhus (Pelias har satt ut feller og har jevnlig tilsyn) og i avløp, jeg har skiftet til stålsluk på vaskerom, etter råd fra Pelias. Etter samtale med styre og nabo som er rørlegger, vil det bli iverksatt sikrings tiltak ved utløpet på avløpet.»

SKJERMET PLATTING

Uteplassen er utstyrt med levegger som skjermer for innsyn og bidrar til en lunere atmosfære. Plattingen ble etablert i 2026.







Her kan man nyte morgenkaffen i solen og følge solgangen
utover formiddagen på sommerstid.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Serinelystveien 12 er et innholdsrikt rekkehus over tre plan, beliggende i et etablert og familievennlig område på Nyborg.

Sokkeletasje
Fra carporten er det direkte adkomst til boligens sokkeletasje. Her kommer man inn i et romslig gangareal på 15 kvm, med trappeløp opp til hovedetasjen. Etasjen rommer også en praktisk bod på 6,5 kvm og et separat vaskerom. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder (2015), toalett og utslagsvask.

Hovedetasje
Boligens hovedetasje har en delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken. Stuen måler ca. 29 kvm og har plass til en romslig sofagruppe i tillegg til spisebord. Vindusflater på begge kortvegger sørger for gjennomgående lysinnslipp og en behagelig romfølelse. Fra stuevinduene har man utsyn mot det tilgrensende friområdet, hvor frodig vegetasjon om sommeren danner en grønn og behagelig ramme rundt oppholdsrommet. Kjøkkenet er plassert i en egen, tilbaketrukket del av oppholdsrommet.

En særlig kvalitet ved etasjen er de to separate uteplassene, som gir gode muligheter for å følge solen gjennom dagen. Fra kjøkkenet er det utgang til en altan på ca. 10 kvm, vendt mot sørøst. Her kan man nyte morgenkaffen i solen og følge solgangen utover formiddagen på sommerstid. På motsatt side, med utgang fra stuen, ligger en stor terrasse som ble etablert høsten 2026. Uteplassen er utstyrt med levegger som skjermer for innsyn og bidrar til en lunere atmosfære. Her sitter man tilbaketrukket med grøntarealet tett på.

2. etasje
I boligens øverste etasje ligger soverommene samlet med badet. Soverommene er målt til ca. 6,5, 7,5 og 13 kvm, og gir fleksible innredningsmuligheter etter familiens behov. Det største soverommet har utgang til en egen veranda vendt mot nordvest. Her kan man trekke ut og nyte kveldssolen på sommerstid.

Badet har flislagte overflater og er innredet med dusjhjørne med dusjvegger, servantinnredning og vegghengt toalett.

Bruksreal

Kjeller
BRA-i: 28 kvm

1. etasje
BRA-i: 46 kvm

2. etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 120 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 10 kvm
2. etasje: 5 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
Bioenergi (pelletsovn/pelletskamin) som brenner sammenpressede trepellets for å gi varme. Ovnen mater automatisk inn pellets fra en innebygd beholder og styrer tenning og temperatur med termostat og elektronikk.

Info strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på 13 395 kWh i 2025. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

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

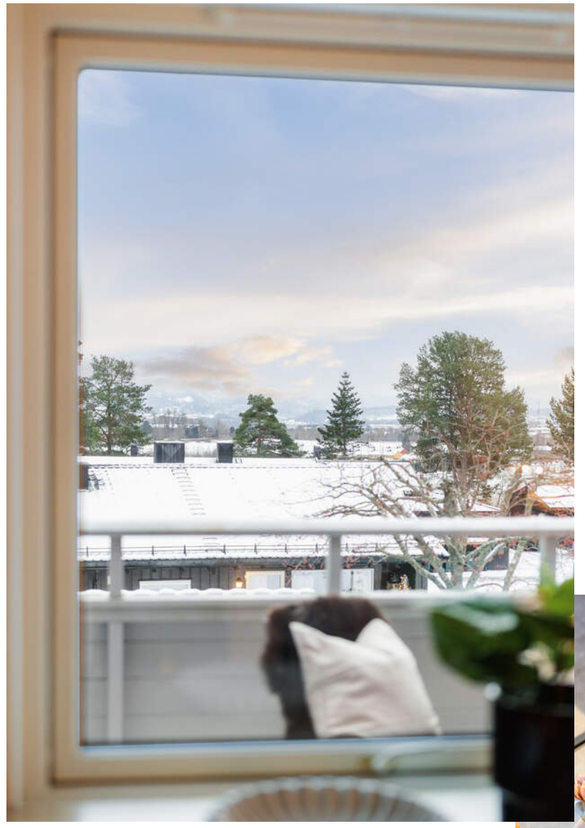


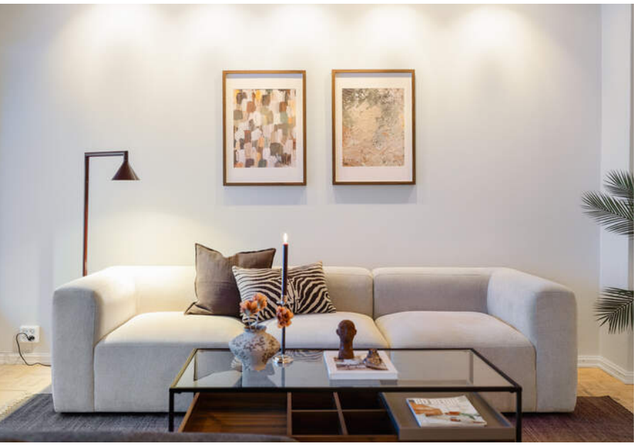
PRAKTISK VASKEROM

Vaskerommet har malte overflater på gulv og vegger. Det er etablert nytt sluk med tilhørende avløp i gulvet i 2026, samt ny overflatebehandling på gulvet.











GJENNOMLYS HOVEDETASJE

Oppholdsrommet er oppgradert i 2026, med sliping og lakkering av parkettgulvet samt montering av nye spottskinner på stue.







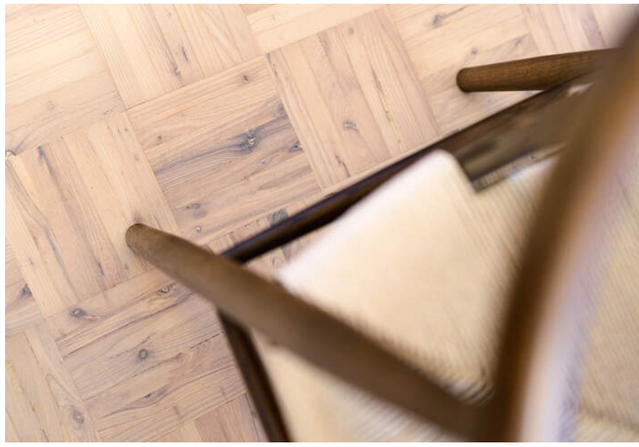


ROMSLIG OPPHOLDSROM MED PLASS TIL FLERE SONER

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et flott oppholdsrom, med klart avdelte soner og fint gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet.











ROMSLIG KJØKKEN

Kjøkkenet har en praktisk utforming, godt utnyttet med over- og underskap. Det er medfølgende hvitevarer i form av kombiskap, komfyr og oppvaskmaskin.











BAD FRA 2015

Badet har flislagte overflater og er innredet med dusjhjørne med dusjvegger, servantinnredning og vegghengt toalett.

TRE INNBYDENDE SOVEROM

Soverommene er målt til ca. 6,5, 7,5 og 13 kvm, og gir fleksible innredningsmuligheter etter familiens behov.





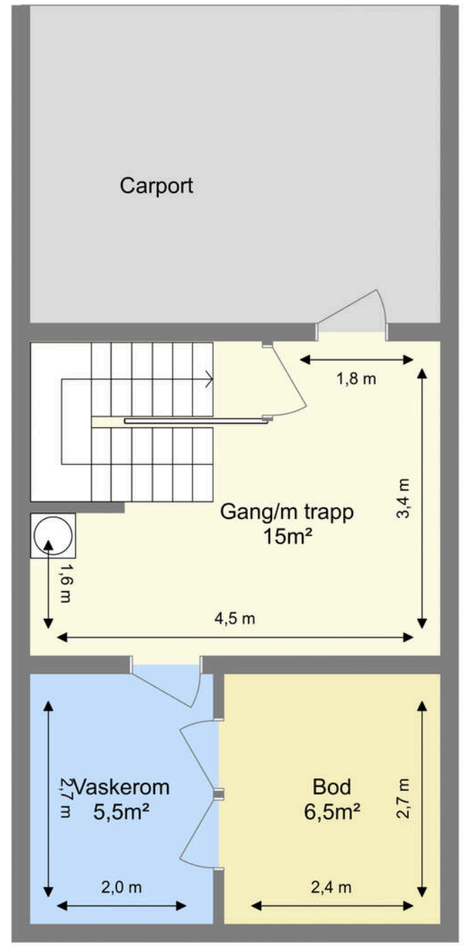


PLANTEGNINGER

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Serinelystveien 12

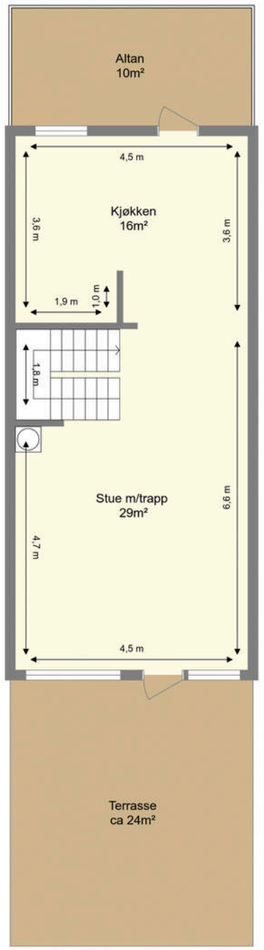
Sokkel/underetasje



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.

Serinelystveien 12

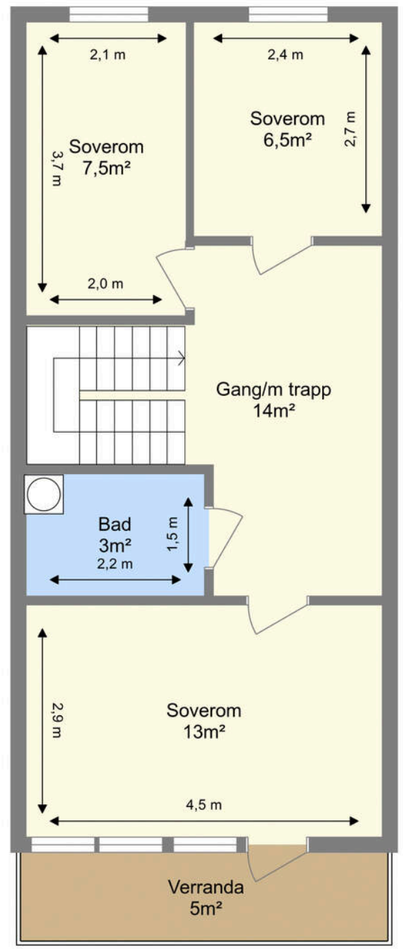
1.etasje



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.

Serinelystveien 12

2. 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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
155,50 m²

ØKONOMI

Forretningsfører
Trio Eiendomsservice AS

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind Forsikring
Polisenummer 19411689

Formuesverdi primær
1.153.860,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.615.438,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene utgjorde totalt kr 19 699 for perioden oktober 2025 til og med september 2026. De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
19.699,-

Velforening
Boligen har pliktig medlemskap i Serinelystveien Huseierforening. Medlemmene plikter å bidra til dekning av fellesutgifter knyttet til drift, vedlikehold og reparasjoner av felleseiendommer, samt oppfyllelse av tinglyste forpliktelser. Kostnadene dekkes gjennom en kontingent fastsatt av årsmøtet.

Per 30. oktober 2026 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 800. Beløpet dekker blant annet felles bygningsforsikring, regnskapsfører /-tjenester, ordinær drift og vedlikehold og evt. andre løpende kostnader.

Regnskap per 31. desember 2025
- Årsresultat 25 818 kr
- Disponible midler 281 831 kr

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Påregnelige faste kostnader for denne boligen vil være kommunale avgifter, felleskostnader, innboforsikring, strøm og tv/internett.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
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.

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig innflyttingstillatelse var gitt 28. september 1964. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 1. januar 1998. Videre foreligger det igangsettingstillatelse datert 29. mai 2008 for oppføring av altan. Det er imidlertid ikke fremlagt verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for dette tiltaket. Det er således ikke dokumentert at tiltaket er formelt avsluttet hos kommunen. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes følgende avvik:
- boden på 6,5 kvm i sokkel var opprinnelig inndelt i to separate boder
- et tidligere kott i 2. etasje er innlemmet i gangarealet

Bruksendring fra tilleggsdel (kott) til hoveddel (gang) er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. 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 evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

26.01.1984 - Dokumentnr: 24455
Det er tinglyst en erklæring som regulerer rettigheter og plikter mellom eiendommene i rekkehusbebyggelsen. Felles bygningsdeler, herunder tak, vegger, pipeløp og tekniske anlegg, skal vedlikeholdes i fellesskap. Eierne har lik rett til å benytte felles tekniske anlegg, og bygningene skal utvendig behandles som én enhet. Erklæringen sikrer videre fri og uhindret adkomst over naboeiendommene til egen hageparsell. Fellesarealene på gnr. 425, bnr. 215 og 216 skal benyttes og vedlikeholdes i fellesskap.

19.02.1985 - Dokumentnr: 4170
Det fremgår av skjøtet at boligens eier har rett og plikt til å delta i Serinelystveien Huseierforening A/L.

Eiendommen har en ideell andel på 1/18 i to realsameier, som omfatter felles grøntareal, søppelskur og postkassestativ. Realsameiene er registrert med følgende matrikkelbetegnelser:

- Gnr. 425, bnr. 215 i Trondheim kommune (1/18)
- Gnr. 425, bnr. 216 i Trondheim kommune (1/18)

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 3, i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg og bevaring kulturmiljø. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Gjeldende regulering for eiendommen er r0623 «Valset, Byåsen» datert 16. mars 1962. Reguleringsformålet er bolig.

Planforslag i nærområdet:

r20220041 - Sverresborgruta
Det pågår planarbeid knyttet til Sverresborgruta, delstrekning 1. Formålet med prosjektet er å legge bedre til rette for gående og syklende gjennom etablering av en sammenhengende sykkelforbindelse med tilhørende fortau. Tiltaket inngår i en større satsing på trafikksikre og attraktive løsninger for sykkel- og gangtrafikk på Byåsen.

r20240006 - Gamle Oslovei 28A
Det er igangsatt reguleringsarbeid for Gamle Oslovei 28A, hvor Bunnpris Nyborg holder til i dag. Planarbeidet har som formål å legge til rette for en videreutvikling av eiendommen med ny dagligvareforretning i første etasje, boliger i etasjene over og tilhørende grønt- og uteoppholdsarealer.

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.

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

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.dsa.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
5 800 000,00 (Prisantydning)

_____
5 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
145 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
146 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
164 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 946 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 964 990,00 (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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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 overtakelse 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 budskjema 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.

Eier
Tommy Geving

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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr 58 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr 45 000).

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 13 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950

Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (2 stk.) kr 600, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180, Utlegg fotograf kr 6 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport kr 21 350

Sum vederlag kr 109 440
Sum utlegg og andre utgifter kr 32 317
Totalt kostnadsoverslag kr 141 757

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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: Søderberg & 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 - markedsplasser 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.

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, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har Megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

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.

Dato salgsoppgave
24.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 24.11.2027

Serinelystveien 12, 7020 TRONDHEIM

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Moholt	Rekkehus	1310260246
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Tommy Geving	2006	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Fremtind
Forsikringsnummer	19411689

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad i 2. etg
Hva ble gjort og når?	2015 Totalrenovering
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2015 Bademiljø Nidarvoll, renovering, Membran, rør i rør, Innbyggd toalett, fliser, ny innredning
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2026 Nye automatsikringer i sikringsskap, Nye spotskinner stue og gang oppe. Nye stikkontakter på stue, Nye dimmere på stue, spisestue og gang oppe.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Elektriker Trondheim as
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Samsvarserklæring og sluttkontroll.
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Før vår tid ble det liggende vann på taket ved snøsmelting. Etter det er det skiftet duk på taket (nåværende duk lagt 2002) i tillegg ble det lagt inn varme i takrenner for å hindre gjentagelser. Taket har årlig ettersyn og service.
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Nye takrenner ble innstallert i 2019
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Har ikke den info pr dags dato
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Ytterdør, vinduer og verandadører 2009
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	IBM snekker
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja

Gjensidige

Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det ble påvist fukt i boden hos en av naboene. Som følge av dette, ble det drenert på nytt våren 2019.
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Hva ble gjort og når?	Ny drenering på baksiden langs hele rekken, utført våren 2019
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Byggmester Frost og Kleveland utemiljø
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Mus/Rotter og Skjeggkre
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Ja
Hva ble gjort og når?	Pelias skadedyrbekjemping, iverksatte bekjempelse av skjeggkre i 2025. Siden er det ikke gjort observasjoner. Rotter er observert utomhus (Pelias har satt ut feller og har jevnlig tilsyn) og i avløp, jeg har skiftet til stålsluk på vaskerom, etter råd fra Pelias. Etter samtale med styre og nabo som er rørlegger, vil det bli iverksatt sikrings tiltak ved utløpet på avløpet.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Pelias Skadeyrbekjemping, Nytt sluk og gulv på vaskerom utført av Byneset Bygg Artur Ilcevic.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Fjerning av bod i 2. etg
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Riving av vegger og dør til bod.

11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name
Tommy Geving

Date
2026-11-24

Identification

bankID Tommy Geving

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Serinelystveien 12
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1963

BRA: 120 m^2
BRA-i: 120 m^2

Rapportdato: 28.10.2026 (Gyldig til 28.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	9	0	7

Supertakst

GNR: 425 BNR: 463

Just Roar Dragsten
Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no
40004459

Serinelystveien 12
7020 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Yttervegg og fasade	- malingsavskalling på malte muroverflater. (TG 2)
Vinduer og dører: Eldre vinduer.	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - de elste vinduene har isolerglass eldre en 35 år. (usikker fremtidig funksjon)
Balkong, terrasse, platting	- sopp og misfarging på terrassebord. (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- høy slitasjegrad på kjøkken. (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger: Kobber	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmesentral	- ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2)
Vaskerom.	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i den naturlige ventilasjonen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- kun en liten del av grunnmur innvendig ble kontrollert pga lagrede gjenstander. (TG IU)
Fuktsikring og drenering	- ikke mulig å foreta fuktkontroll mot grunnmur i underetaasje pga lagrede gjenstander. (TG IU)
Rom under terreng	- det registreres noe puss avskalling nedre del av vegg på vaskerom. Bod ikke kontrollert pga lagrede gjenstander. (TG IU)
Balkong, terrasse, platting	- ikke kontrollert pga snø. (TG IU)
Taktekking	- ikke kontrollert pga manglende tilgang. (TG IU)
Skorstein over tak	TGIU satt da pipe ikke er inspisert.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **27.10.2026**

Rapportdato: **28.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Tommy Geving**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring datert 24.11.26

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S**

Epost: **just@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.



Takst-Forum Trøndelag A/S, v/ Just Roar Dragsten
28.10.2026

Informasjon om boligen

Adresse: **Serinelystveien 12, 7020 Trondheim**

Kommunenr: **5001**	Gårdsnr: **425**	Bruksnr: **463**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1963** - webmatrikkelen.

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus oppført på grunnmur av betong. Konstruksjon over grunnmur i bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Taket er flatt. Vinduer med 2- lags glass. Etasjeskille i betong.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Serinelystveien 12

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**46**	**46** Stue og kjøkken	**0**	**0**	**34**
2. etasje	**46**	**46** 3 soverom, bad og gang.	**0**	**0**	**5**
U. etasje/sokkel	**28**	**28** Gang, vaskerom og bod.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**120**	**120**	**0**	**0**	**39**

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det ble registrert endringer i boligen som ikke fremkommer av godkjente bygningstegninger eller byggesaksdokumentasjon. Dette gjelder bod i 2. etasje som nå er tatt bort og er en del av gangen/trapperommet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Midlertidig brukstillatelse datert 3 sept 1964	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Det anmerkes at det ikke er etablert rekkverk på deler av trappa iht krav. Tiltak anbefales.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.	
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 for feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Kun en liten del av grunnmur innvendig ble kontrollert pga lagrede gjenstander.

Oppsummering	TG-IU

Grunnmur og fundament består av betong med underliggende underetasje. Kun en mindre del av grunnmuren kunne kontrolleres innvendig på grunn av lagrede gjenstander, og bygningsdelen er derfor i hovedsak ikke undersøkt. Tilstanden for den resterende delen av konstruksjonen er følgelig ukjent, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

6.3 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ikke mulig å foreta fuktkontroll mot grunnmur i underetaasje pga lagrede gjenstander.

Oppsummering	TG-IU

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng på grunnmur av betong. Det er opplyst at det er utført ny drenering i 2019 av fagfolk. Fuktkontroll mot grunnmur i underetasjen lot seg ikke gjennomføre på grunn av lagrede gjenstander, og tilstanden til fuktsikring og drenering kunne derfor ikke vurderes. Bygningsdelen er av den grunn gitt tilstandsgrad IU (ikke undersøkt).

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Vegger mot terreng har fritt eksponert murflate, pga dette er hulltaking ikke foretatt.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Det registreres noe puss avskalling nedre del av vegg på vaskerom. Bod ikke kontrollert pga lagrede gjenstander.

Oppsummering	TG-IU

Rommene under terreng er delvis innredet og har vegger mot terreng med fritt eksponert murflate. På grunn av den frie murflaten er det ikke foretatt hulltaking. Det registreres noe pussavskalling på nedre del av vegg på vaskerommet. Bod er ikke kontrollert på grunn av lagrede gjenstander, og tilstandsgrad kan derfor ikke fastsettes for denne delen.

6.5 Terrengforhold

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering	TG-2

Terrenget rundt boligen har utilstrekkelig fall bort fra bygningen, noe som gir fare for vannansamling mot grunnmur. Manglende fall kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen og risiko for fuktinntrengning dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra boligen.

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade/kledning	**Liggende kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2009**

Beskrivelse

Ny kledning med etterisolering vegg på soverom med verranda,

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Malingsavskalling på malte muroverflater.

Oppsummering	TG-2

Fasaden består av liggende trekledning. Deler av veggen ved soverom med veranda er etterisolert og påført ny kledning i 2009. Det er registrert malingsavskalling på malte muroverflater. Det anbefales å utføre overflatebehandling for å ivareta kledningens levetid.

6.7 Vinduer og dører: Eldre vinduer.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- De elste vinduene har isolerglass eldre en 35 år. (usikker fremtidig funksjon)

Oppsummering	TG-2

De eldste vinduene har isolerglassruter som er eldre enn 35 år. På grunn av rutenes alder er det knyttet usikkerhet til glassenes fremtidige funksjon, da isolerglass har begrenset levetid og eldre ruter erfaringsmessig kan utvikle punkteringer eller dugg mellom glassene. Dersom ruter punkterer, må det påregnes utskifting.

6.8 Vinduer og dører: Nyere vinduer og balkongdør

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2009

Oppsummering	TG-1

Vinduer har to-lags glass og ble ifølge opplysningene skiftet i 2009. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og vinduer og dører fremstår i tilfredsstillende stand ut fra alder og normal bruk.

6.9 Balkong, terrasse, platting

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Ca 2009

Beskrivelse

Altan med utgang fra kjøkken har ny tekking og terrassebord fra 2009.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Sopp og misfarging på terrassebord.

Oppsummering	TG-2

Altan med utgang fra kjøkken har ny tekking og terrassebord fra ca. 2009. Det registreres sopp og misfarging på terrassebordene. Tekkingen under terrassebordene er ikke kontrollert, og tilstanden på denne er derfor ukjent. Manglende vedlikehold av terrassebordene kan over tid redusere levetiden og føre til behov for utskifting.

6.10 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2026

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ikke kontrollert pga snø.

Oppsummering	TG-IU

Boligen har platting med utgang fra stue etablert i 2026. Konstruksjonen er ikke kontrollert på grunn av snødekke, og tilstanden kan derfor ikke vurderes. Det anbefales en ny befaring under bedre forhold når plattingen er tilgjengelig for inspeksjon.

6.11 Takkonstruksjon og loft

Type konstruksjon	Flatt tak (konstruksjon uten loft)

Oppsummering	TG-1

Taket er et flatt tak uten loft, og konstruksjonen er lukket med ukjent oppbygningsmetode. Kontrollen er begrenset til en visuell besiktigelse av innvendige himlinger og overflater. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer ved befaringen.

6.12 Taktekking

Inspisert fra	Annet

Taket ikke kontrollert pga manglende tilgang.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2002

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ikke kontrollert pga manglende tilgang.

Oppsummering	TG-IU

Taktekkingen er ikke kontrollert på grunn av manglende tilgang, og tilstanden kan dermed ikke vurderes. Det opplyses om at det er utført arbeider på taket i 2002, og at taket kontrolleres årlig av eksternt firma med eventuelle reparasjoner i den forbindelse. Taktekking på flate tak har normalt begrenset levetid, og det anbefales at tilstanden undersøkes nærmere for å avklare behov for eventuelle tiltak.

6.13 Renner og nedløp

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2019

Oppsummering	TG-1

Renner og nedløp fra 2019 uten synlige avvik på befaringstidspunktet. Det er opplyst at det er etablert varmekabler i renner og nedløp. Det ble ikke observert forhold som tilsier behov for tiltak.

6.14 Skorstein over tak

Oppsummering	TG-IU

Pipe over tak er ikke inspisert pga manglende tilgang til taket.

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Etablert nytt innvendig røykløp.

Oppsummering	TG-IU

Pipa er en teglsteinspipe hvor det er etablert nytt innvendig røykløp. Pipa er fritt eksponert på én side i trapperommet, mens den på badet er kledd med flis og har etablert kasse for innebygget sisterne på én side. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Manglende tilsynsrapport gjør at skorsteinens tilstand og eventuelt tilsynsbehov ikke kan dokumenteres, og det anbefales at feier/brannforebyggende enhet kontaktes for kontroll.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**ca 1995**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Høy slitasjegrad på kjøkken.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen antas å være fra en oppgradering utført rundt 1995. Det registreres høy grad av slitasje på overflater og innredning. Det må påregnes utskifting og oppgradering av kjøkkeninnredningen på sikt.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.17 Innvendig trapp

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Oppsummering	TG-1

Innvendig trapp er oppgradert etter byggeår, med nye trinn og nytt rekkverk. Det er ved befaringen ikke registrert avvik av betydning, og trappen vurderes å være i god stand.

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke**

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og konstruksjonen vurderes å ha en tilstand i samsvar med forventet standard for boligen.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Avløpsrørene består av plast og støpejern, og det er usikkert om det er foretatt endringer etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Avløpsrør av støpejern fra byggeåret har begrenset gjenværende levetid, og det må påregnes utskiftning. Dersom avløpet ikke utbedres ved behov, kan det oppstå lekkasjer og driftsstans. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid.

6.20 Vannledninger: Rør i rør

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2015**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk**

Beskrivelse

Fordelerskap plassert på bad.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger der bad i 2. etasje er utført som rør-i-rør i plast, med tilhørende fordelerskap. Dette anlegget ble montert av fagfolk i 2015. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet uten anmerkninger. Det er ikke registrert avvik ved vannledningene.

6.21 Vannledninger: Kobber

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

To stk stoppekraner en på vaskerom og en i inspeksjonsluke, pipe.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber. Det ble lokalisert og funksjonstestet to stoppekraner, én på vaskerommet og én i inspeksjonsluke ved pipe. Det er ukjent om det er foretatt endringer på vannledningene etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og med økende alder stiger risikoen for lekkasjer. Det må påregnes utskifting av vannledningene på sikt.

6.22 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det foreligger dokumentasjon for arbeider på baderom, diverse stikkkontakter, lyspunkter samt jordfeilautomater og sikring i sikringsskap. Utover dette er det ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

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

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av autorisert elektrofaglig personell, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og utførelse ikke lar seg etterprøve, og det anbefales kontroll av autorisert elektriker for å avklare eventuelle avvik.

6.23 Varmtvannsbereder

Volum (liter)	**200 l**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2015**

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsbereder har et volum på 200 liter og ble montert i 2015. Det ble ikke registrert synlige tegn til avvik ved befaringen.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	**Pelletsanlegg**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service

Oppsummering	TG-2

Boligen har et pelletsanlegg som varmesentral. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service, eller det er mer enn to år siden sist utførte service. Manglende regelmessig service kan medføre redusert driftssikkerhet og effekt, samt økt risiko for feil og driftsavbrudd. Det anbefales at anlegget gjennomgås og serves av kvalifisert fagperson.

6.25 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Oppsummering	TG-1

Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik på dette området. Det opplyses om tilsyn fra Pelias skadedyrbekjemping for bekjempelse av skjeggkre. For videre omtale se egenerklæring.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon, blant annet via spalteventiler i vinduene. Det er ikke foretatt endringer av ventilasjonsløsningen etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.27 Våtrom: Bad

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2015**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater	TG-1

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Det ble ikke registrert synlige avvik på overflatene ved befaringen. Overflatene fremstår i tilfredsstillende stand for alderen.

Fallforhold

Beskrivelse
.

Oppsummering fallforhold	TG-1

Det registreres fall på ca. 25 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende med fall mot sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk av plast. Det er ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader på befaringstidspunktet. Tilstandsgraden forutsetter at membran er etablert i henhold til gjeldende anvisninger.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det ble ikke registrert avvik ved kontroll av sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Avtrekk er funksjonstestet og det registreres sug i kanalen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking for kontroll av tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert fukt eller unormale forhold ved kontrollen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.28 Vaskerom.

Beskrivelse
Vaskerom med malte overflater på gulv og vegger.

Oppsummering	TG-2
Vaskerommet har malte overflater på gulv og vegger. Det er etablert nytt sluk med tilhørende avløp i gulvet i 2026, samt ny overflatebehandling på gulvet. Rommet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder og ventileres med naturlig avtrekk. Naturlig avtrekk gir begrenset luftutskifting og dårligere uttørking av fukt, noe som over tid kan øke risikoen for fuktrelaterte skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere mekanisk avtrekk.	

enova

Energiattest

E

Adresse	
Serinelystveien 12, 7020 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **23.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-389587**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182800600**
Gårdsnummer **425**	Bruksnummer **463**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Bio-energi**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
232,15

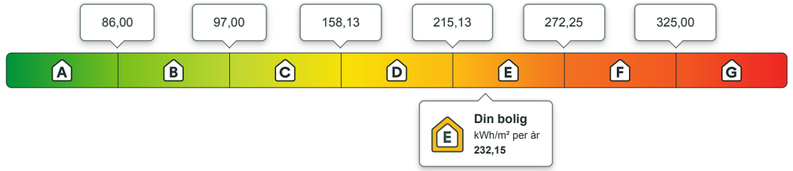
Serinelystveien 12, 7020 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
38 109,37	**240,50**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR SERINELYSTVEIEN HUSEIERFORENING

Vedtatt oppdatert i årsmøte 10.05.2021

§ 1 Navn og organisasjonsform

Foreningens navn er Serinelystveien Huseierforening.

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§ 2 Formål

Serinelystveien Huseierforening har til formål å koordinere og forvalte medlemmenes felles eiendomsinteresser, drift og vedlikehold av medlemmenes tinglyste fellesforpliktelser, vedtektsbestemmelser og årsmøtes vedtak.

§ 3 Pliktig medlemskap

I henhold til tinglyste erklæringer av 19.02.1985 har eiere av gårds- og bruksnummer fra 425/460 til og med 425/477 (Serienelystveien 6-40, Trondheim) rett og plikt til å delta i Serienelystveien Huseierforening. Ingen andre kan være medlem av foreningen.

§ 4 Rettigheter og plikter til medlemmene

Medlemmene (heretter huseiere) har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og uttalerett. På årsmøtet har hver eiendom én stemme.

Huseierne plikter å delta i og ta sin andel av fellesutgifter for drift, vedlikehold og reparasjoner av felleseiendommer og tinglyste forpliktelser, herunder gjennom årsmøtets vedtatte kontingent for dekning av løpende drifts- og vedlikeholdskostnader.

§ 5 Tinglyste felles forpliktelser

Tinglyst servitutterklæring av 26.11.1984 pålegger hjemmelshavere til gnr/bnr fra 425/460 til 425/477 følgende forpliktelser;

1) *Felles tak, felles vegger og felles pipestokk i grenselinje samt andre tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som de undertegnede eiere plikter å vedlikeholde i felleskap. Partene har samme rett til bruk av felles teknisk anlegg.*
2) *Felles vegg i grenselinje skal være uten åpning fra kjellergulv til takro, og den skal være utført slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisolerer etter gjeldende byggeforskrifter.*
3) *Utvending må bygningen behandles som en enhet.*
4) *Det skal være fri og uhindret adkomst over naboparseller til egen hageparsell.*
5) *Fellesarealene grnr 425 bnr 216 Serinelystveien 37 og gnr 425 bnr 215 Serinelystvein 6 B skal brukes og vedlikeholdes i fellesskap.*

Ved senere overdragelse av boligeiendommene gnr. 425 bruksnummer 460 til og med 477 kan ikke dette skje uten at en ideell 1/18 part av gnr. 425 bnr.216 og gnr. 425 bnr. 215 samtidig overdras til erverver av boligeiendommen.

§ 6 Nærmere om felles vedlikeholdsplikt
Vedlikeholdskostnader deles med 1/18 mellom huseierne hvor huseierne har felles ansvar/nytte av tiltaket jf. tinglyste felles forpliktelser. For tiltak som tiltak som medfører ulik utnyttelse/bruk for den enkelte huseiere, skal kostnadene deles etter nytteverdi for huseierne.

Som felles tekniske anlegg regnes blant annet drenering og felles ledningsnett for vann, avløp og strøm, fra offentlig/kommunalt ledningsnett til tilkoblingspunkt den enkelte eiendom.

Ved nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider skal det være fri og uhindret adkomst til eiendommene.

Huseierforeningen skal stå for løpende ytre vedlikehold av følgende deler av bygningen:
- Felles tak, tak og takutspring over carport
- Piper
- Takrenner
- Gavlvegger
- Østfasade, fra takutspring over carport til tak eksklusive vinduer
- Vestfasade, gesims

Huseierforeningen vil i tillegg forestå reparasjoner av eventuelle utvendige betongskader på andre deler av bygningen.

§ 7 Huseiernes vedlikeholdsplikt til egen eiendom
Huseierne skal vedlikeholde sin eiendom slik at skader på felleseiendommer og andre eiendommer i Huseierforeningen forebygges, og slik at de øvrige huseiere slipper ulemper.

§ 8 Forsikring
Huseierne plikter å delta i felles hus-forsikringsordning. Forsikringen har en egenandel ved bruk av forsikringen. Egenandelen betales av huseier(ne) som benytter seg av forsikringen.

§ 9 Ladepunkt el-bil/hybrid
Huseiere kan anlegge godkjente ladepunkt for el-bil/hybrid på egen parkeringsplass i carport på egen eiendom. Det er ikke tillatt å benytte ikke-godkjente ladepunkter.

§ 10 Bruk av felleseiendommer
Huseierne har lik rett til å bruke felleseiendommen til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Vedtektene kan fastsette at huseiere har enerett til å bruke bestemte deler av felleseiendommene.

Huseiere av eiendommene 425/475, 425/474, 425/469 og 425/468 har enerett til å benytte boder bak felles søppelskur. Eneretten har en varighet på 15 år fra 06.06.2019, og kan fornyes etter endt varighet. Eneretten kan bortfalle ved endringer i avfallsløsning eller tilsvarende endringer. Med eneretten følger vedlikeholdsplikt og kostnader knyttet til bodene.

§ 11 Kontingent
Vedtatt månedlig kontingent har bindende virkning for huseierne, og skal dekke løpende fellesutgifter vedrørende drift, vedlikehold og reparasjon:

- Felles hus-forsikring
- Honorar regnskapsfører/-tjenester
- Ordinært drift og vedlikehold, herunder felles strøm (varmekabler taknedløp)
- Evt andre løpende kostnader, herunder møter, tilstelninger og dugnader

Den enkelte huseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av årsmøtet eller av styret, for å dekke sin andel av løpende fellesutgifter. Forfalte krav følger Forsinkelsesrenteloven, tilsvarende gjelder for innkreving av andel av vedlikeholdskostnader som etter vedtak er tillagt huseierforeningens mandat.

§ 12 Årsmøtet
Årsmøtet er foreningens høyeste organ og skal avholdes årlig innen utgangen av juni måned. Årsmøtet kan bare behandle saker som framkommer av innkalling.

Årsmøtes oppgaver omfatter:
- Behandle intern årsmelding, regnskap og budsjett
- Behandle styrets anbefalinger og innkommende saker
- Vedta kontingent og andre ekstraordinære innbetalinger til vedtatt vedlikehold
- Velge styre og andre verv, årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene ved behandling av budsjett.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når 2/3 av medlemmene er tilstede, eventuelt med fullmakter. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav framkommer av lov eller vedtektene.

Beslutninger om ekstraordinære innkrevinger av fellesandel av nødvendige vedlikeholdskostnader krever 2/3 flertall. Beslutninger om tiltak som faller utenfor foreningens formål og medfører økonomiske forpliktelser eller innskrenkinger i eiendomsretten for huseierne krever enstemmig vedtak fra alle huseiere.

§ 13 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinære årsmøter blir avholdt når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av medlemmene krever det. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle saker som framkommer av innkalling.

§ 14 Styret
Huseierforeningen skal ha et styre, bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Årsmøtet velger styre, og styrelederen velges av styret. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Styrets oppgaver omfatter:
- Oppfølging og iverksettelse av årsmøtevedtak
- Forvaltning av foreningens formål mellom årsmøtene
- Forvalte og føre kontroll med foreningens økonomi
- Innkalle til årsmøter, ekstraordinære årsmøter, medlemsmøter og dugnader.

Styret kan innkalle til årsmøte med 2 ukers varsel og ekstraordinære årsmøter eller andre medlemsmøter med 1 ukes varsel pr e-post.

§ 15 Signaturrett
Styrets medlemmer innehar signaturrett hver for seg.

§ 16 Endringer av vedtekter og oppløsning av forening
Endringer i vedtektene kan bare besluttes i årsmøte med minst 10 stemmer. Unntatt tinglyste forpliktelser som krever enstemmig vedtak fra alle huseiere, og formell sletting av tinglysterklæring.

Oppløsning av Serinelystveien Huseierforening krever enstemmig vedtak fra alle huseiere i årsmøte, og formell endring/sletting av tinglyst erklæring.

Referat årsmøte 2026
Serinelystveien Huseierforening

Dato: Torsdag 07.05.2026 / Tid: 18:00-20:00 /Sted: Nyborg skole, personalrommet

Til stede: Sissel (6) Mona (8), Eva (16), Vibeke (18), Mats (20), Kato (22), Guro (24), Aleksander (28), Ottar (32) Jon Magne (34) og Bjørg og Sigmund (36)

Forfall: 10, 12, 14, 26, 30, 38 og 40.

Behandling og vedtak – Årsmøte 2026

1. Valg av møteleder, referent og underskriver av protokoll

Vedtak:
Årsmøtet vedtar at styret har ansvar å lede møtet og referat.

2. Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner innkalling og saksliste til årsmøte.

3. Regnskap og balanse 2025

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner regnskap med resultat og balanse for 2025.

4. Intern årsberetning og vedlikeholdsplan

Behandling: Vedlikeholdsplanen oppdateres med korrekt informasjon om varmekabler i takrenner, som ble byttet 22/23. Punkt om kum oppdateres med informasjon om at kommunen (ved Harald VVS) etter planen skal gjøre et nytt forsøk på å skifte vannmåler den 12.mai 2026.

Type	Antatt levetid	Tilstand	Kommentar/Planlagt vedlikehold
Varmekabler takrenne bakside	20-30 år	Koblingsbokser og strømskap skiftet 2021 Alle kabler byttet 2022/2023	
Takrenner bakside	Ca 30 år	Utskiftet 2020	-
Takrenne forside	25 år	Ny fra samme byggeår som verandaer. I ok stand (mulig den enkeltes ansvar?)	-
Tak	25 år +	Fra 2002 (bekreftet Icopal)	Årlig takettersyn med reparasjoner ved behov. Tilstand og behov vurderes årlig.

Piper		Fra byggeår, utbedring av to pipehatter 2017-2018. Nytt pipebeslag alle piper 2021.	-
Maling fasade i front	10-12 år	Ny sommer 2017	-
Drenering	50 år	Ny april 2019	-
Murverk	-	Mindre skader har vært reparert løpende.	Tas etter behov.
Kummer vann, avløp drenering.	-	Fra byggeår. Øvre del av drenering ny april 2019.	Følges opp årlig, vurdering av tilstand og evt tømming av sandfanger. Utbedring av kum (punkt 5.b), Planlagt ny vannmåler fra kommunen 12.mai 2025
Søppelskur	-		Utbedring av tak på søppelskur (punkt 5.a), vedtatt 2025.

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner intern årsberetning, og tar vedlikeholdsplan til orientering.

5. Oppfølging av saker fra årsmøte 2025

a. Utbedring tak søppelskur

Behandling: Pris på material mm. ligger på ca. 16.000, og bestilles av Kato Bjørklund Enoksen. Arbeidene planlegges gjennomført på dugnad, etter levering av materiale.

b. Utbedring kum

Behandling reduksjonsventil: Da flere i husrekka opplever lav/lite trykk, anbefales det ikke at det installeres felles reduksjonsventil. For de enhetene som har for høyt tykk, anbefales det isteden at det installeres egen reduksjonsventil lokalt i boenheten.

Behandling utbedring: Øvrige utbedringspunkter følges opp av Mats Edvard Fossen parallelt med kommunens utskifting av vannmåler, herunder spørsmål om det er mulig å heve vannmåler og stengeventil.

6. Budsjett 2026

Vedtak:
Årsmøtet vedtar styrets forslag til budsjett for 2026.

Busfjett 2026	STYRETS FORSLAG
INNTEKTER	
FELLESKOSTNADER (kr. 800,- pr.mnd)	172 800
SUM INNTEKTER	172 800
UTGIFTER	
STRØM	-11 000
REGNSKAPSHONORAR	-22 500
VEDLIKEHOLD	-25 000
CONTAINERTØMMING	-10 000
DIVERSE GEBYRER	-4 000
DIVERSE UTGIFTER (kontingent etc)	-3 000
MØTER OG TILSTELNINGER	0
HUSEIERFORSIKRING	-85 000
Tak søppelskur	-12300
Kum utbedring	-25000
SUM UTGIFTER	-197 800
DRIFTSRESULTAT (overskudd/underskudd)	-25 000

7. Forlag til valg metode ved mangel på kandidater til styret

Behandling: Årsmøtet presiserer at alle eiere i foreningen har et ansvar for det som ligger til husrekkas felles ansvar, herunder deltakelse i styret. I under møtet kom det et motforslag på å benytte rullering, for å få ansvaret jevnt fordelt. Da kandidater meldte seg til styret, er det ikke nødvendig med beslutning på modell på nåværende tidspunkt.

Vedtak:
Årsmøtet utsetter saken, og ber styret se på saken på nytt på et senere tidspunkt.

8. Valg

Behandling: Følgende kandidater stiller til valg under årsmøtet:

- Guro Store stiller til gjenvalg som vara.
- Kandidater til styremedlemmer: Sissel Sollien (6) Kato Bjørklund Enoksen (22) og Jon Magne Letnes (34)

Vedtak:

Årsmøtet velger Sissel Sollien (6) Kato Bjørklund Enoksen (22) og Jon Magne Letnes (34) til styremedlemmer, og Guro Store til vara, for 2 år.

9. Innkommende forslag

9.a Felling av treet i starten av rekken

Vedtak:

Årsmøtet støtter felling av tre, men fellingen utsettes til høsten grunnet skjære reir.

10. Eventuelt

11. Årsmøtet heves, og seksjonseierne kan ta opp saker som ikke krever beslutning i årsmøtet.

Dugnad 2027: Onsdag ettermiddag 12.mai 2027

Alle oppfordres til å parkere så lagt inn i carporten som mulig, slik at biler ikke stikker ut i vei banen.

(Legger ved link til hva Trondheim kommune sier om kommunal vei på privat grunn (når man eier ut i gata):
https://www.trondheim.kommune.no/tema/veg-vann-og-avlop/trafikk-og-miljo/vegeier/#forholdet_mellom_grunneier_og_vegeier

ÅRSREGNSKAP 2025
FOR

SERINELYSTVEIEN HUSEIERFORENING

FORETAKSNR. 923 798 625

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

Trio Eiendomsservice AS
Vestre Rosten 78
7075 TILLER.
Tlf. 72 89 90 70
E-post: post@trioeiendomsservice.no

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

BALANSE

SERINELYSTVEIEN HUSEIERLAG

	NOTER	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOSTNADER		4 800	
DRIFTSKONTO		285 980	265 451
SUM OMLØPSMIDLER	**2**	**290 780**	**265 451**
SUM EIENDELER		**290 780**	**265 451**
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		-280 032	-254 214
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**-280 032**	**-254 214**
LANGSIKTIG GJELD			
ANDELSKAPITAL		-1 800	-1 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-1 800**	**-1 800**
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-1 948	-1 637
FORSKUDDSBET. FELLESKOSTNADER		-4 000	-4 800
AVSETNING STYREHONORAR		-3 000	-3 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	**2**	**-8 948**	**-9 437**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-290 780**	**-265 451**

RESULTAT

SERINELYSVEIEN HUSEIERLAG

	NOTER	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2025
INNTEKTER				
FELLESKOSTNADER		172 800	172 800	172 800
SUM INNTEKTER		**172 800**	**172 800**	**172 800**
UTGIFTER				
STRØM		-10 394	-10 653	-11 000
CONTAINERTØMMING		-8 336	-9 724	-10 000
VEDLIKEHOLD	1	-16 632	-82 509	-25 000
REGNSKAPSHONORAR		-21 688	-20 763	-21 500
DIVERSE UTG., KONTINGENT ETC.		-2 200		-3 000
MØTER OG TILSTELNINGER			-248	-2 000
FORSIKRING		-84 294	-74 641	-82 000
DIVERSE GEBYRER		-3 505	-4 019	-4 000
SUM UTGIFTER		**-147 049**	**-202 557**	**-158 500**
DRIFTSRESULTAT		**25 751**	**-29 757**	**14 300**
FINANSPOSTER				
RENTEINNTEKTER		67	138	
RENTEINNTEKTER (kundefordring)			2 671	
SUM NETTO FINANSPOSTER		**67**	**2 810**	
ÅRETS RESULTAT		**25 818**	**-26 948**	**14 300**

SERINELYSVEIEN HUSEIERLAG

NOTE TIL REGNSKAPET FOR 2025

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG NRS 8 - GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

NOTE 1 - VEDLIKEHOLD

ÅRLIG KONTROLL AV TAK	-8 048
SKADEDYRKONTROLL	-8 584
SUM VEDLIKEHOLD	**-16 632**

NOTE 2 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER		**256 013**
ÅRETS RESULTAT	25 818	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**25 818**
DISPONIBLE MIDLER 31.12.2025		**281 831**

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

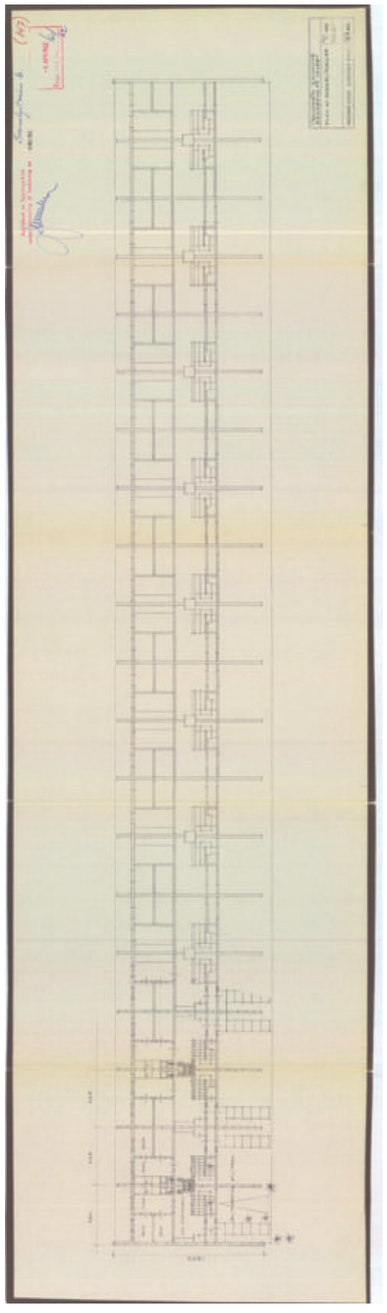
Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 463	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Serinelystveien 12 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

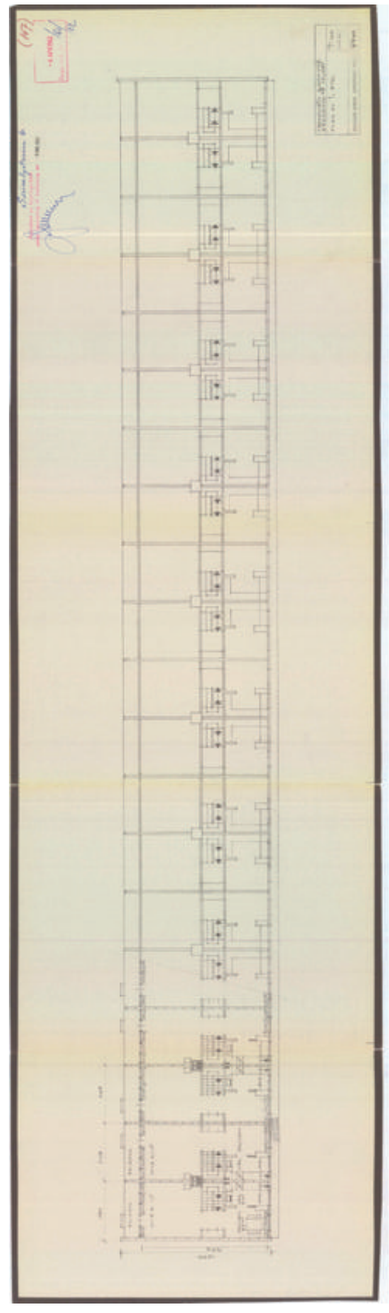
Målestokk
1:1000

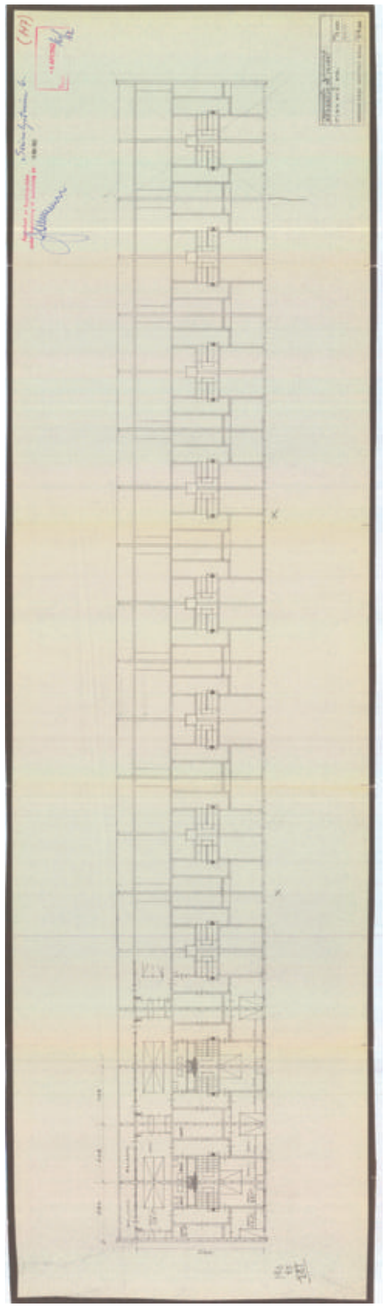


Tegnforklaring

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








Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
Oversiktskart for 425/463
Side 2 av 4
21.10.2026 08:25:20

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Løsøre og tilbehør

GJELDENDE FRA 1. JANUAR 2020

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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 budgivnings-plattform, 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:
Serinelystveien 12, 7020 TRONDHEIM. Gnr. 425, bnr. 463, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260246
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Steinar Skaanes
Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
970 59 239
steinar@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst
Hans Baucks veg 1, 7033 TRONDHEIM, 73 20 26 50, nardo@proaktiv.no