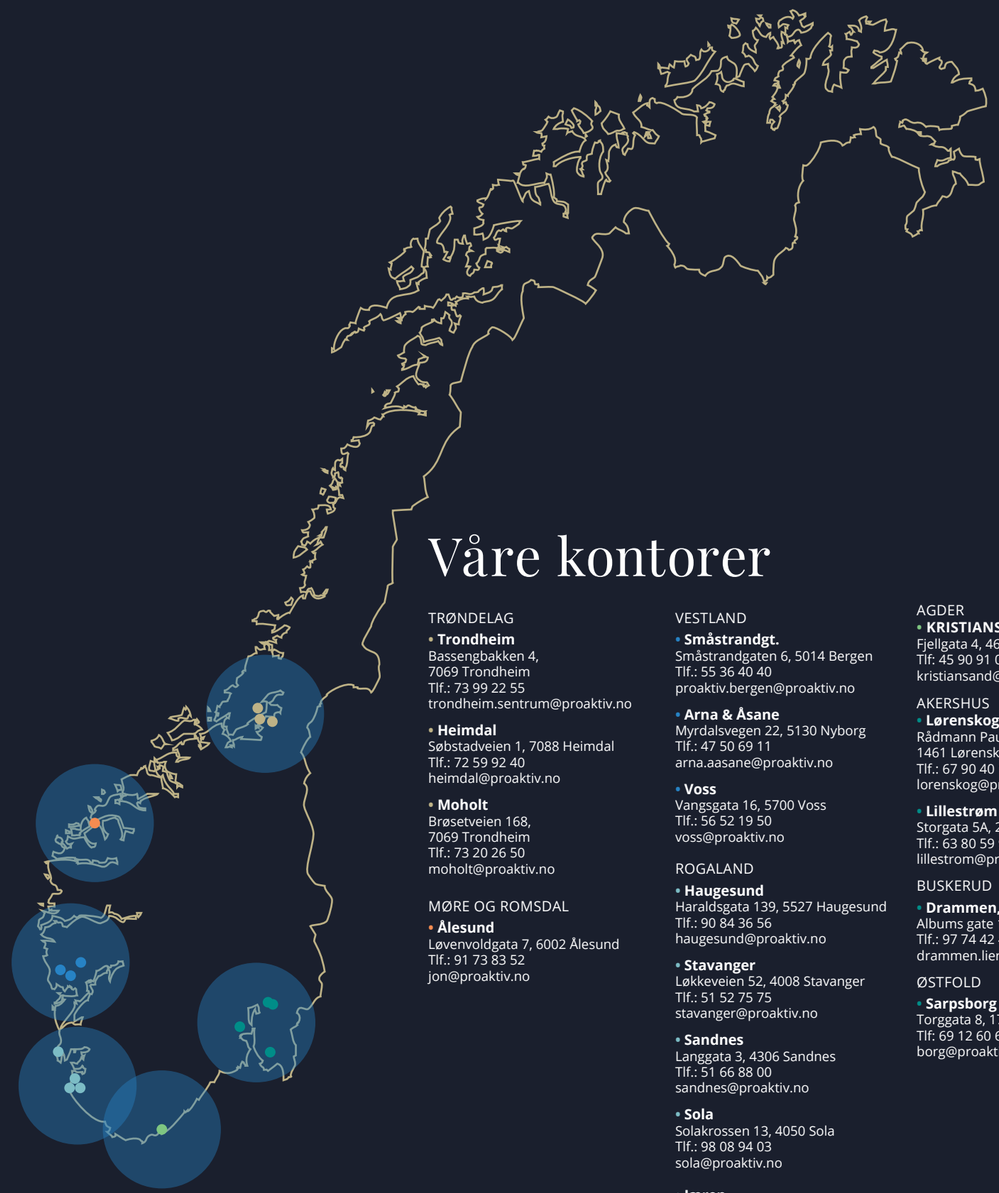
PROAKTIV

Lys og lekker 2-roms leilighet

Sentral og attraktiv beliggenhet
på Persaunet



UBÅTSVINGEN 1B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

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

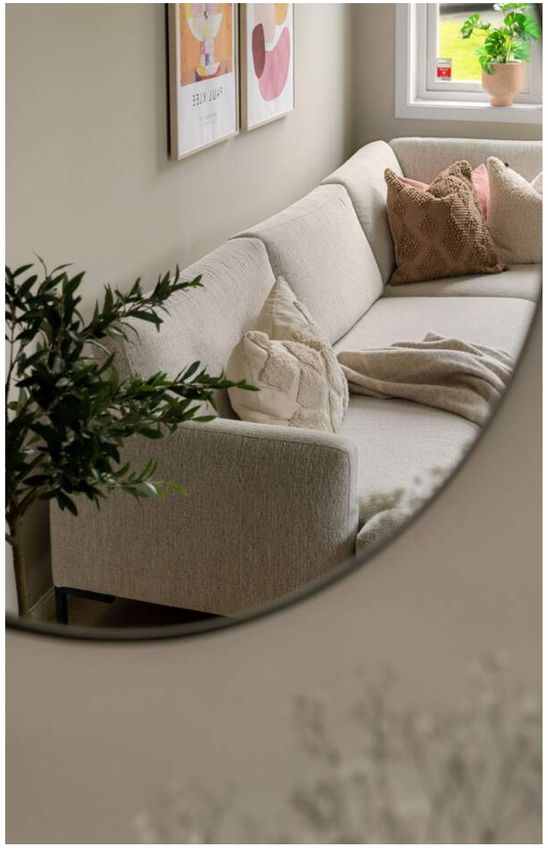
BUSKERUD

• **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: Ubåtsvingen 1B, 7045 Trondheim

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 9, bnr. 822, snr. 5 i Sameiet Ubåtsvingen 1

Prisantydning: 2.900.000,-

Omkostninger: 86.490,-

Totalpris: 2.986.490,-

Kommunale avgifter: 12.637,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1940

Rom/soverom: 2/1

BRA: 57 m²

BRA-i: 50 m²

Etasje: 1

Parkering: Det medfølger 1 parkerings-plass via Strinda velforening på felles parkeringsplass like ved boligen. I tillegg er det flere biloppstillingsplasser for gjester

Tomt: Felles tomt for sameiet på 765.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.285,-

Felleskostnader inkl.:
- Oppvarming kr 538,-
- Vedlikehold kr 121,-
- Felleskostnader kr 1 822
- Kabel-tv kr 804,-

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

6 Nærområdet

10 Intervju med selger

12 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

44 Plantegninger

46 Kjerneinformasjon

52 Vedlegg

117 Budskjema

119 Kontorets side

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi fikk stor hjelp både til å selge og til å finne ny bolig. Vi ble møtt av høy kompetanse og vennlighet. Jeg følte at megleren vår strakk seg ekstra for å gjøre det så enkelt som mulig for oss, og vi fikk igjen en god pris på boligen.”

Heidi Lian, 01.seo, 2022

“Hadde en følelse av at megler var interessert i å gjennomføre salget på en så god måte som mulig. Sammenlignet med et annet eiendomsmegler irma jeg har brukt tidligere var megleren i Proaktiv dyktig og involvert i salget med engasjement og følelse. Godt samarbeid hele veien. Ble godt informert gjennom hele salgs-prosessen. Kan anbefale Proaktiv og vil gjerne bruke dem igjen.”

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

“Alltid tilgjengelig, alltid hjelpsom og utrolig hyggelig. I mitt tilfelle møtte megler opp sein lørdags kveld for å ha en privatvisning. Opplevde at megler gjorde sitt ytterste for å få leiligheten solgt for en god pris.”

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

"Opplevde Malin for flink, så jeg måtte betale over takst.”

Roger Larsen, 14. sep ,2022

“Punktlighet, lett å få tak i på telefon samt forståelse av kundens behov. Rask respons og veldig klare beskjeder om prosessen fra start til slutt.”

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

“God kommunikasjon, rask respons på spørsmål, god service.”

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

“Jeg kjøpte min leilighet usett, så jeg brukte lang tid på å lese igjennom alle tilgjengelige dokumenter på leiligheten for å bli trygg på hva jeg kjøpte. Da jeg fikk tillit til min megler og hun gjorde seg tilgjengelig uansett når, så ble ikke dette vanskelig, og jeg slo til. Mest trolig den viktigste investeringen for meg noen sinne. Uten den tilliten har det heller ikke blitt noe kjøp.”

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 2021

"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."

Eiendomsmegler: **Malin Skevik**



Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 98 05 41 37
E-post: msk@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Velkommen til Ubåtsvingen 1B – en lys og innbydende 2-roms hjørneleilighet med eget inngangsparti.

Her har man gleden av å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket i et rolig område med lite gjennomgangstrafikk. På Persaunet Leir er man omgitt av store og fine grøntarealer.

Her bor du sentralt med kort vei til alt du trenger i hverdagen, samtidig som området er rolig og tilbaketrukket. Det er gangavstand til flere dagligvarebutikker, kjøpesenter, bussholdeplass og øvrige servicetilbud.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:
- P-plass rett utenfor boligen.
- Lys og romslig stue med store vindusflater og flere møbleringsmuligheter.
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og god plass til spisegruppe.
- Flislagt bad med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.
- Romslig soverom med praktisk garderobeløsning.
- Gjennomgående for leiligheten er moderne overflater med slette vegger, 3-stavs parkettgulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.
- Kabel-tv/bredbånd og fjernvarme inkl. i felleskostnadene.
- Bod i kjeller på 7 kvm.

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**



PERSAUNET

Kommune: *Trondheim /* ***Område:*** *PERSAUNET*

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
Persaunet er en bydel i Trondheim, omkring tre kilometer øst for Midtbyen. Bydelen kombinerer det beste fra to verdener: et rolig og fredelig bomiljø med nærhet til både natur og byens fasiliteter. Området er kjent for sine flotte grøntområder, som inviterer til lek og avslapning. Med Persaunet leir som en del av lokalhistorien, er dette også et område med mye sjel og karakter.

Nærmiljø og fasiliteter
Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Persaunet, som ligger cirka 8 minutter unna i gangavstand. Alternativt er det nesten like langt til Bromstadsletta hvor Plantasjen, apotek og Rema 1000 med søndagsåpen avdeling holder til. Et større utvalg finnes ved kjøpesenteret Sirkus Shopping som inneholder rundt 100 butikker. I tillegg til en spennende butikkmiks finnes det flere kaféer, spisesteder samt helsesenter med blant annet naprapat, tannlege, legesenter med mer.



OFFENTLIG TRANSPORT

Persaunet leir Linje 22	3 min 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	17 min 1.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 3.1 km
Dronningens gate 62 Linje 9	10 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Persaunet PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	11 min
Apotek 1 Strindheim	9 min

SPORT

Tingssletta, ballløkke Ballspill	8 min 0.6 km
Stallmestervegen akt.omr. - balløkke Ballspill	10 min 0.8 km
Fresh Fitness Valentinlyst	11 min
Feel24 Singsaker	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Bromstad	10 min
Kople Valentinlyst Senter Trondheim	11 min





Rekreasjonsmuligheter
Her bor man midt i mellom sjø og skog. Fra leiligheten er det både kort avstand til sjøen langs Lade og Ranheimsfjæra, samt fine skogsturer i Estenstadmarka. Langs Ladestien ligger det flere badeplasser, samt serveringsstedene Sponhuset og Ladekaia. For den som er glad i utflukter i skog og mark, er Estenstadmarka stedet der man kan benytte kilometervis av turstier, badeplasser og lysløyper om vinteren. Hvis du er på utkikk etter en enkel tur i nærområdet, anbefales det å ta

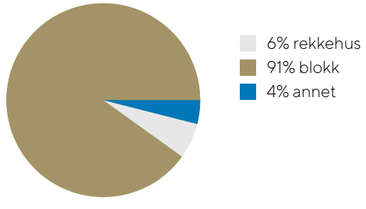
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

turen til Kuhaugen for en fantastisk panoramautsikt over byen.

Persaunet Leir
Persaunet leir har en lang og rik historie bak seg. Området var tidligere en stor militærleir, og er sagt å være en av Europas best bevarte fra andre verdenskrig. Leiren ble bygget av tyskerne for å innlosjere ubåtmannskapene som hadde sine båter og verksteder i Dora-bunkerne i Trondheim havn. Leiren ble overtatt av det norske forsvaret etter freden i 1945. Etter 2004 ble de gamle trehusene omgjort til leiligheter og solgt på det åpne markedet. Da ble også nye boligblokker etter hvert oppført på leiren, noe som har vært med på å gjøre dette området til et svært spennende og attraktivt boligområde ulikt noe annet område i Trondheim.

Bebyggelsen på Persaunet ble reist etter typetegninger. De holdt en meget høy bygningsmessig standard og fikk en utforming som tilsvarte den stilling og prestisje som ubåtvåpenet hadde innenfor det tyske militærsystemet. Allerede de toetasjes forlegningene signaliserer dette. Til tross for at det har skjedd en del vindusutskiftinger og noen av bygningene er blitt rehabilitert innvendig, framstår leiren totalt sett som et enhetlig og meget godt bevart trehusmiljø,

BOLIGMASSE





hvor flertallet av bygningene har den opprinnelige veggkledningen i behold. Flere har også bevart opprinnelige detaljer som utelamper og dørhåndtak. Store deler av leiren er i dag fredet, noe som illustrerer hvor spesielt dette området er.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eldre trehusbebyggelse og lavblokker.

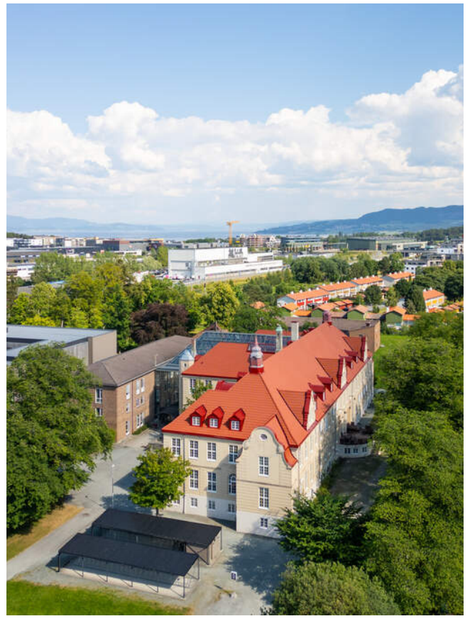
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	11 min 1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	20 min 1.7 km
Cissi Klein videregående skole	16 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km

BARNEHAGER

Aastahagen barnehage (1-5 år) 105 barn	1 min 0.1 km
Persaunet barnehage (1-5 år) 75 barn	2 min 0.1 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km



Studiesteder
Leiligheten har en utmerket beliggenhet i forhold til flere av byens studiesteder for høyere utdanning. NTNU Gløshaugen og Dronning Mauds Minne Høgskole ligger innenfor komfortabel sykkelavstand, mens det er gode bussforbindelser til NTNU sitt campus på Dragvoll og Handelshøyskolen BI.

Skolekrets
Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole

Offentlig Kommunikasjon
Her har man glimrende tilgjengelighet til flere av Trondheims bydeler, enten til fots, med sykkel, eller med bil eller buss. Det er et bredt kollektivtilbud i området med hyppige bussavganger. Nærmeste holdeplass, "Persaunet Leir" ligger 3 minutter unna i gangavstand. Den betjenes av busslinje 22 som går mellom Vestlia og Tyholt via viktige knutepunkter som Solsiden, sentrum og Lerkendal. Strindheim bussholdeplass, som tar et par minutter ekstra å gå til, er et viktig kollektivknutepunkt. Her passerer en rekke busser som har rute både i og utenfor Trondheim. I tillegg har flybussen holdeplass der.

Livet i Ubåtsvingen 1B

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selger. I intervjuet har hun besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



"Det er kort vei til sentrum, treningssenter, matbutikker, kollektivtransport etc."

Selger: Marthe

Når kjøpte du leiligheten?
Jeg kjøpte leiligheten i august 2022 og flyttet inn i oktober 2022.

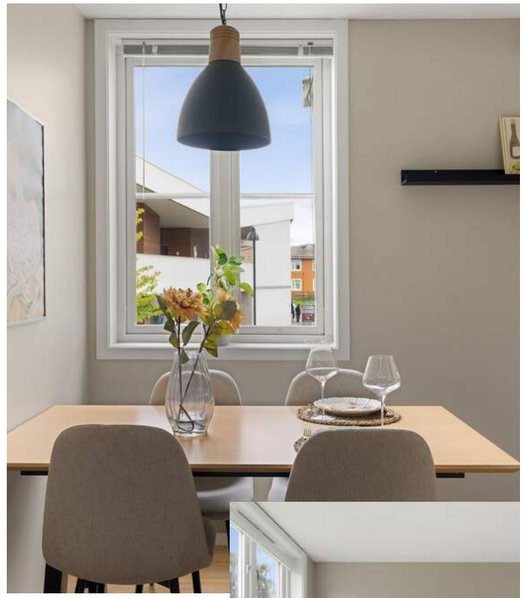
Hva var avgjørende for valget deres?
For meg var det beliggenheten (8-10 minutter med buss til sentrum), de fine grøntområdene i nærheten, og at det er luft i mellom de ulike boenhetene som var utslagsgivende for at jeg ville bosette meg her.

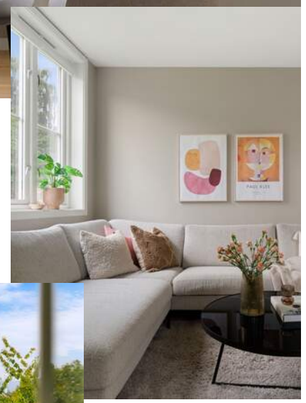
Hvorfor skal du flytte/selge?
Jeg flytter inn hos kjæresten min.

Har det blitt gjort noe med leiligheten etter at du kjøpte den?
Jeg har malt veggene i leiligheten, samt oppgradert hvitevarene (kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin).

Hvordan er solforholdene på plattingen/terrassen?
Solforholdene er veldig gode, dette var også et stort trekkplaster for meg ved kjøp av boligen. På plattingen rett utenfor gangen og stuevinduet mitt har man solen store deler av dagen. Fra klokken 11 på morgenen til godt utover kvelden (kl 19).

Hva har du likt spesielt godt med leiligheten?
Planløsningen. Liker veldig godt at stuen er av en fin størrelse, og at kjøkkenet oppleves som litt atskilt, og at man dermed får følelsen av å ha flere atskilte soner i leiligheten. Liker også veldig godt den gode takhøyden og størrelsen på gangen, samt det å ha egen inngang.







Hva har dere likt best med området?
Nærhet til alt. Det er kort vei til sentrum, treningssenter, matbutikker, kollektivtransport etc. Liker også veldig godt de fine grøntområdene i området, og at det er litt luft i mellom de forskjellige boenhetene i nabolaget slik at det oppleves mer luftig.

Hvordan er naboene?
Hyggelige og rolige. Vi samarbeider godt under dugnader og andre felles oppgaver.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
På vinteren brøytes det godt og strøs ved behov. På våren har vi alltid dugnad i mai for å gjøre området fint og klart for en tid der man er mer ute. På sommeren klippes plenen av innleid aktør (i regi av sameiet) som holder uteområdene velholdt. På høsten kan man se de flotte fargene på trærne fra stuen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Sjarmerende, lun og praktisk.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL UBÅTSVINGEN 1B

Vi starter utendørs – det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering
Det medfølger 1 parkeringsplass via Strinda velforening på felles parkeringsplass like ved boligen. I tillegg er det flere biloppstillingsplasser for gjester.
Styret opplyser at det vil bli etablert elbilladere på alle parkeringsplasser som tilhører sameiet i løpet av høsten.

Tomtestørrelse
765 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leilighet i trehus med stående kledning. Valmet tak tekket med skiferstein.

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: 8
TG2: 1

Bygningsdeler med TG2:
Bad: TG2 er satt fordi arbeidet utført i 2011 ikke er dokumentert, dokumentasjonen tilfredsstiller derfor ikke kravene angitt for TG0.

Bygningssakkyndig
Ronny Kvanåli (befaringsdato: Torsdag, 16. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Forrige eier opplyste følgende i egenerklæring: «Brudd i vannledning på kjøkkenet i 2015 på grunn av gnagere. Dette ble reparert og utbedret. Ingen forhold tilknyttet våtrommene mens vi har eid leiligheten».

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Tidligere eier opplyste følgende i egenerklæringsskjema: «Håndverkere gjennom VI-BO AS demonterte servant, skap og dusjdører og installerte nye i desember 2020».

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Hentet fra forrige eier sin egenerklæring. «Fasade vasket, skrapet, grunnet og malt med 2 strøk sommeren 2021. Trappen til leiligheten ble malt av Malermester Petter Utne AS, hvit våren 2021».

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Det har blitt observert forhold i krypkjeller som har utløst behovet for å legge ny drenering. Dette vil bli gjort rett over sommeren 2026. Entreprenør er valgt, sameiet må bare avtale





tidspunkt for gjennomføring etter ferien. Sameiet tar opp et lån for å finansiere kostnadene, dette vil føre til en liten økning i felleskostnadene per måned. Dette har blitt estimert fra styret til å være på rundt 700-1000 kr. Arbeidet vil da dekke drenering, samt etablering av elbillading.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Sitat fra referatet som ble sendt ut etter årsmøte i sameiet som ble avholdt i juni 2026: «Styret gjennomførte den 11. mai et informasjonsmøte der vi redegjorde om defekt dreneringssystem og problematikk med skadedyr». Entreprenør har allerede blitt valgt til å gjennomføre dreneringsarbeidet, som skal skje rett over sommeren 2026. Sameiet har tatt opp et lån, og felleskostnadene for denne seksjonen vil øke med mellom 700-1000 kr (skriftlig kommentar ifra styret) i måneden.

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet?
Rotter har blitt observert i krypkjeller. I kjølevannet av dette har det derfor blitt planlagt dreneringsarbeid som skal utføres rett over sommeren 2026.

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Kommentar fra forrige eier sin egenerklæring: «Midlertidig brukstillatelse datert 07.01.2011. Ferdigattest er ikke utstedt. Ved kjøp av boligen i 2021 ble byggesakskontoret i Trondheim kommune kontaktet for å få informasjon om hvilken betydning dette har. Vi fikk tilsendt kopi av midlertidig brukstillatelse, og ble informert om at dette ikke har noen betydning for brukstillatelse.» Etter egen gjennomgang av dokumenter, 13.07.2026: Informasjon fra et brev i fra byggesakskontoret i Trondheim, datert 28.06.2021 kommer det frem følgende: "VEDTAK Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttdokumentasjon vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Leiligheten har blitt malt i moderne farger høsten 2022.

HERLIGE UTEOMRÅDER
MED GODE SOLFORHOLD.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Ubåtsvingen 1B er en lys og romslig selveierleilighet. Her har man gleden av å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket i et rolig område med lite gjennomgangstrafikk. På Persaunet Leir er man omgitt av store og fine grøntarealer. Leiligheten ligger i et sjarmerende og fredet bygg bestående av 9 leiligheter. Bilen parkerer man på fast biloppstillingsplass like ved boligen.

Leiligheten ligger fint til i byggets første etasje og har hjørnebeliggenhet og eget inngangsparti på enden av bygget. Bygget ble ombygget fra kontorlokaler til leiligheter i 2011, og leiligheten holder en gjennomgående moderne standard fra ombyggingsåret.
Gjennomgående for leiligheten er moderne overflater med slette vegger, 3-stavs gulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fjernvarme via radiator sørger for et behagelig inneklima gjennom hele året.

Velkommen inn!
Forbi inngangsdøren venter et hyggelig inngangsparti, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Entréen har flislagt gulv med varmekabler samt god plass til skoskap eller kommode om ønskelig.

Boligens naturlige samlingspunkt er den romslige stuen på nærmere 19 m². Den gode planløsningen gjør det enkelt å møblere i ulike soner. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-løsning og øvrig møblement. Leilighetens endebeliggenhet, kombinert med store vindusflater og lyse overflater, skaper et lyst og innbydende oppholdsrom.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har en praktisk utforming med god arbeidsflate og oppbevaringsplass. Kjøkkeninnredningen har et tidløst og moderne uttrykk, med hvite fronter og integrerte hvitevarer. Alle hvitevarer, med unntak av platetopp er byttet ut de siste tre årene. Det er god plass til spisebord ved vinduet, noe som gjør kjøkkenet til et hyggelig samlingssted i hverdagen.

Fra kjøkkenet har man adkomst til leilighetens soverom på 9 kvm. Soverommet har plass til dobbeltseng og øvrig soveromsmøblement. Rommet er utstyrt med garderobeskap som medfølger i handelen.

Badet har flislagte overflater og behagelig varme i gulv. Badet er innredet med toalett, dusjhjørne med innfellbare dører, opplegg for vaskemaskin og en romslig baderomsinnredning med servant.

Leiligheten har god lagringsplass i boden i kjeller på ca. 7 kvm.

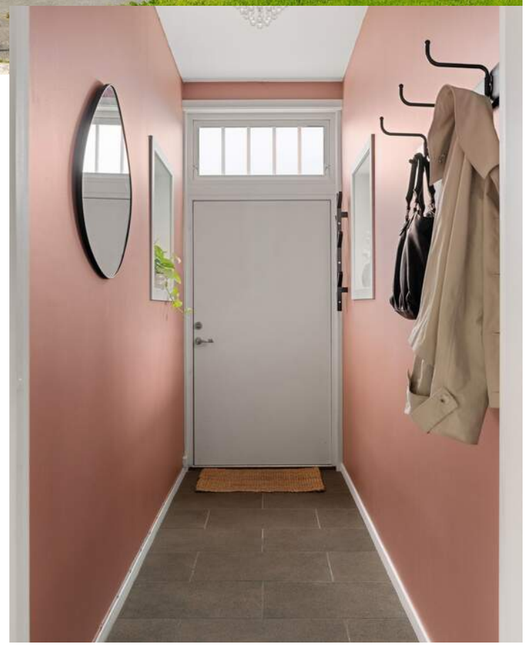
Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

1. etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 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



LEILIGHETEN HAR HJØRNEBELIGGENHET OG EGET INNGANGSPARTI PÅ ENDEN AV BYGGET.





bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Utenomhusareal er å anse som fellesareal. Seksjonseier har ikke eksklusiv bruksrett på markterrasse utenfor leiligheten, men har brukt den som sin egen. Det opplyses videre at markterrassen vil bli fjernet ved dreneringsarbeid som starter i høst. Denne vil ikke bli tilbakeført i regi av sameiet. Seksjonseier må selv søke til styret/kommune dersom det er ønskelig å føre opp markterrasse/platting på nytt.

Oppvarming
- Fjernvarme via radiatorer
- Varmekabler i gulv på bad og i entré

Info strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 3.049 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

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

LYS OG TILTALENDE STUE

Romslig stue på nærmere 19 m². Den gode planløsningen gjør det enkelt å møblere i ulike soner. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-løsning og øvrig møblement.

MODERNE OG TIDSRIKTIG

Gjennomgående for leiligheten er moderne overflater med slette vegger, 3-stavs parkettgulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



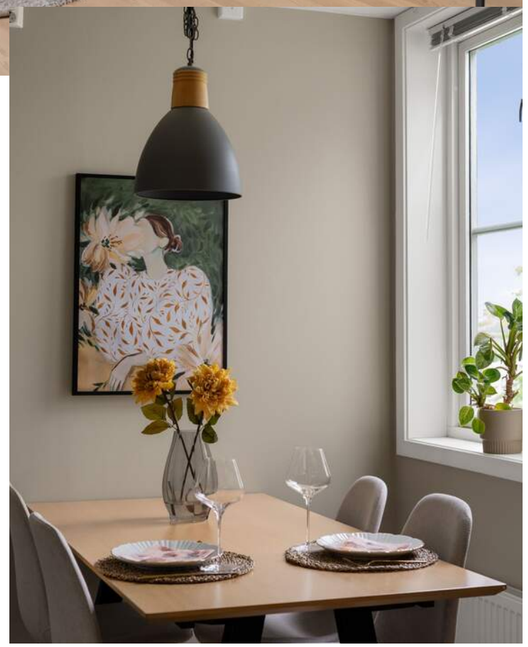

PAUL KLEE







FJERNVARME VIA
RADIATOR SØRGER FOR
ET BEHAGELIG
INNEKLIMA GJENNOM
HELE ÅRET.





KJØKKEN

Kjøkkenet har en praktisk utforming med god arbeidsflate og oppbevaringsplass. Kjøkkeninnredningen har et tidløst og moderne uttrykk, med hvite fronter og integrerte hvitevarer. Det er god plass til spisebord ved vinduet.





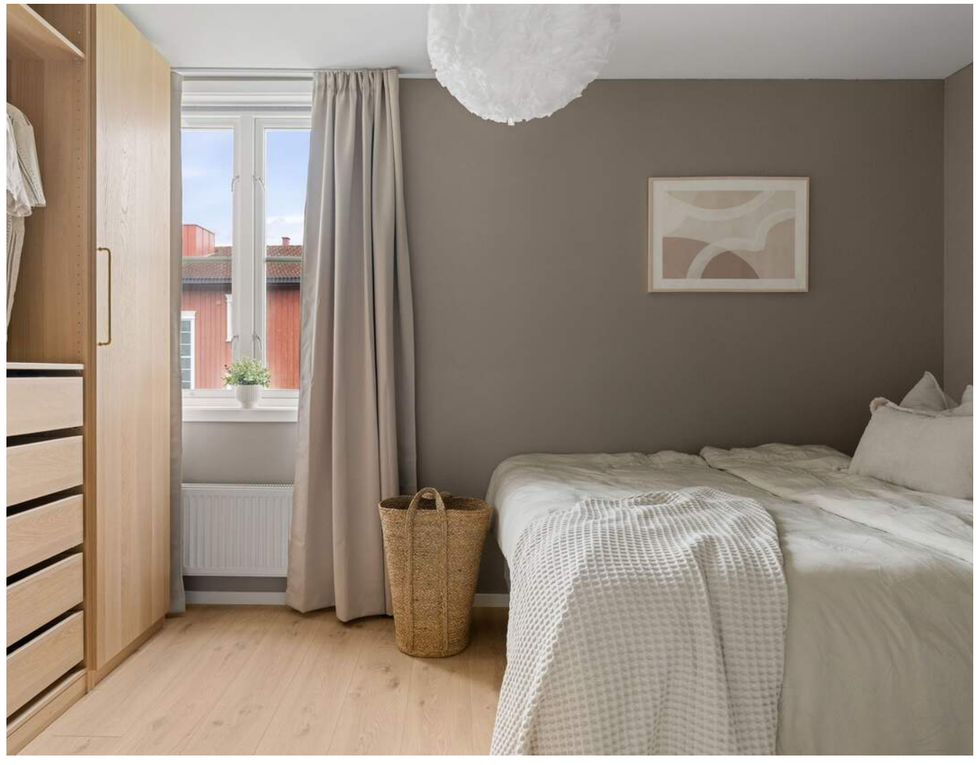


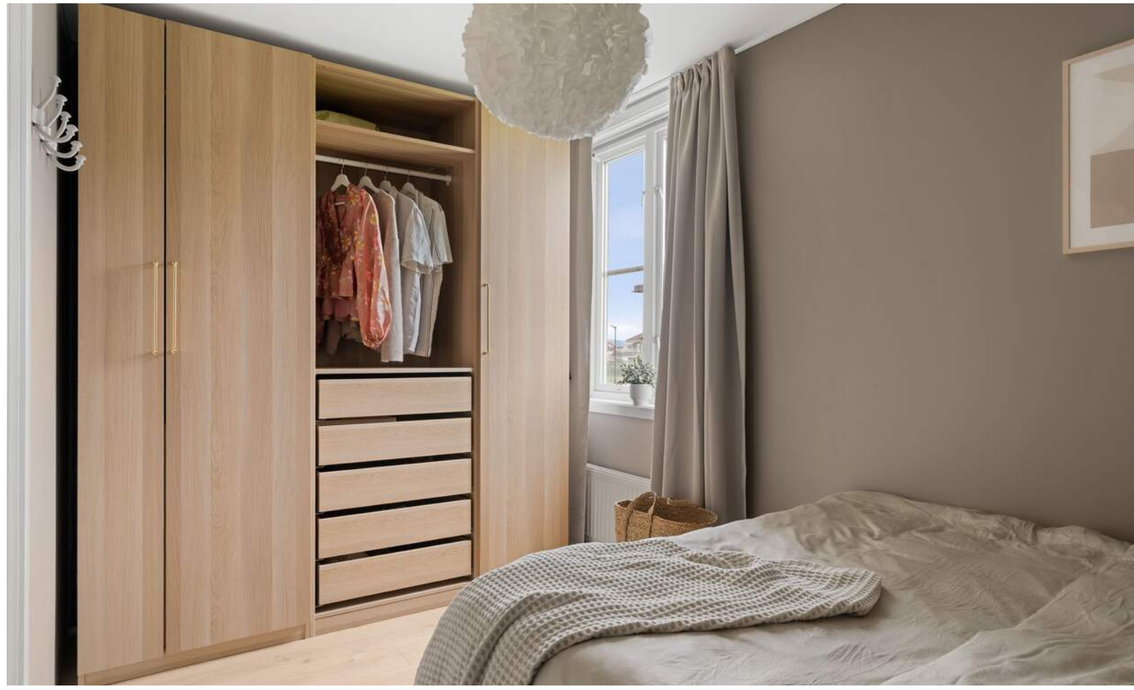
SPISEPLASS

Det er god plass til spisebord ved vinduet, noe som gjør kjøkkenet til et hyggelig samlingssted i hverdagen.

SOVEROM PÅ 9,3 KVM

Fra kjøkkenet har man adkomst til leilighetens soverom på 9,3 kvm.
Soverommet har plass til dobbeltseng og øvrig soveromsmøblement.
Rommet er utstyrt med garderobeskap som medfølger i handelen.





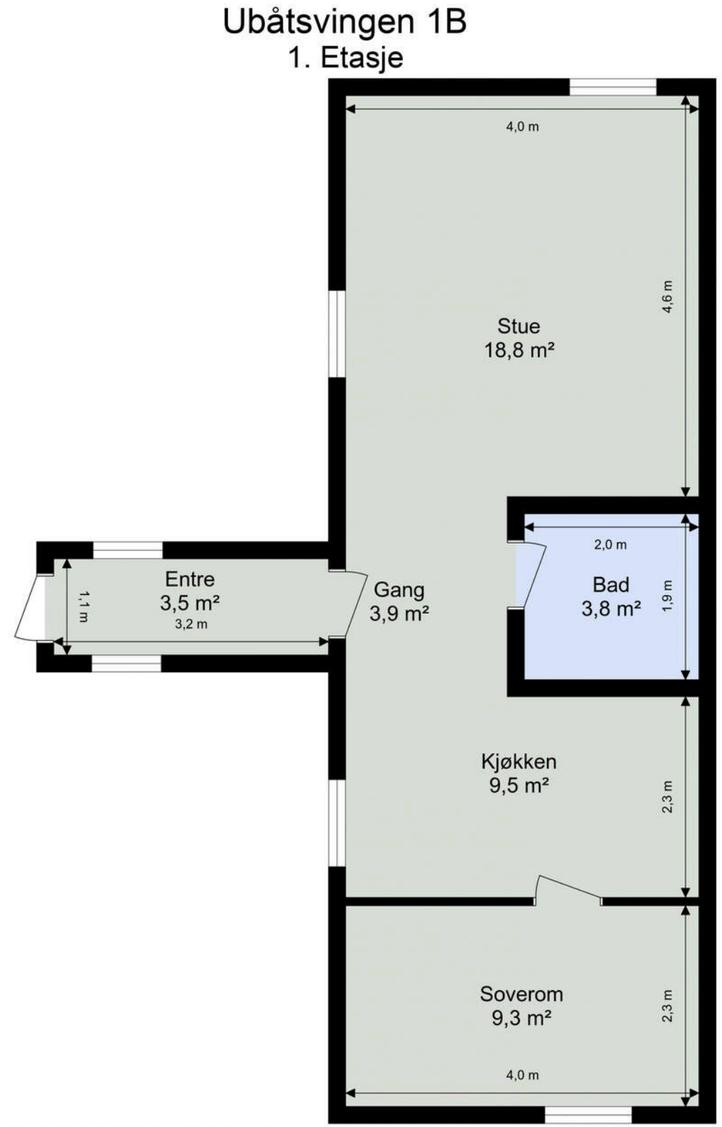




FLISLAGT BADEROM FRA 2011

Badet har flislagte overflater og behagelig varme i gulv. Badet er innredet med toalett, dusjhjørne med innfellbare dører, opplegg for vaskemaskin og en romslig baderomsinnredning med servant.

PLANTEGNING



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
765 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet
Sameiet består av 9 seksjoner.

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

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

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

Felleskostnader pr. mnd
3.285,-

Felleskostnader inkluderer
- Oppvarming kr 538,-
- Vedlikehold kr 121,-
- Felleskostnader kr 1 822
- Kabel-tv kr 804,-

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ikke felles lån.

Andel fellesformue
26.028,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskap per 31. desember 2025
- Årsresultat kr. 62 492,-. Overskuddet ble overført til opptjent egenkapital.
- Sum egenkapital kr. 288 667,-.

Arbeider i sameiet som vil føre til økte kostnader:
Sameiet er i gang med flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, herunder utbedring av drenering, etablering av ladeanlegg og fjerning av fyringsoljetank i kjelleren.

Det er innhentet pristilbud og utarbeidet foreløpige låneberegninger.
Styret har vurdert at et låneopptak på kr 1 000 000 vil være tilstrekkelig for å finansiere de planlagte arbeidene. Dette vil medføre en estimert økning i felleskostnadene på kr 796 per måned per seksjon. I tillegg forventes en gjennomsnittlig økning på kr 474 per seksjon som følge av økte driftskostnader. Samlet estimeres felleskostnadene å øke med om lag kr 1 270 per måned per seksjon.
For den aktuelle seksjonen forventes økningen å bli noe lavere som følge av seksjonens eierbrøk. Det tas forbehold om at både kostnader og lånebehov kan endre seg.

Styreleder opplyser videre at det må påregnes utskifting av taket i løpet av de kommende årene.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 81541036

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap sameiet får som følge av at seksjonseiere misligholder betaling av løpende felleskostnader. Medlemskap i sikringsordningen kan tegnes av det enkelte sameie. Sameiet er sikret mot tap av felleskostnader i [LEVERANDØR]. Sameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
881.931,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.527.722,- for 2024

Info kommunale avgifter
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
12.637,-

Velforening
Det er pliktig medlemskap i Strinda Velforening.
Det er tinglyst pliktig medlemskap i Strinda velforening.
Velforeningskontigent er inkludert i felleskostnadene til sameiet.

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

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Selger opplyser om følgende:
Årlige strømutgifter og årlig strømforbruk:
Leverandør:Trøndelag Kraft
Årlig forbruk i kWh: 3049 kWh
Årlig kostnad (faktura jan 2025 – des 2025) = 4897 kr. Inkludert i faktura er strøm og nettleie.

Innboforsikring:
Leverandør: Tekna Innboforsikring (hos Gjensidige)
Årlig kostnad: 1299 kr.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 07.01.2011 for bruksendring fra kontor til bolig.
Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kjøper overtar alt ansvar og risiko forbundet med disse forhold.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring inngangsparti datert 28.06.2021.

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

24.05.2006 - Dokumentnr: 11197
Erklæring om bruk av fellesareal og pliktig medlemskap i velforening. Det fremkommer av dokumentet at eier av gnr/bnr 9/822 med flere har rett til å benytte fellesareal, mot å dekke alle kostnader tilknyttet eierskap, drift og vedlikehold av fellesarealene.

24.05.2006 - Dokumentnr: 11198
Det fremkommer av erklæringen at hjemmelshaver av gnr/bnr 9/822 m.fl. har plikt til å besørge opparbeidelse av fellesareal. Eiendommene skal bære alle kostnader tilknyttet slik opparbeidelse.

21.02.2011 - Dokumentnr: 139576
Seksjonering av eiendommen i 9 seksjoner. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 50/586.

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, i et område avsatt til bevaring kulturmiljø og framtidig bebyggelse og anlegg. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart.

Gjeldende regulering for eiendommen er r0455 datert 26. august 2004. Reguleringsformålet er bolig og spesialområde bevaring.

Planforslag i nærområdet:
r20220006 (Persaunvegen): Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en sammenhengende hovedrute for gående og syklende langs hele Persaunvegen. Eiendommen ligger i nærheten av planområdet, men er ikke omfattet av selve planforslaget.

r20240034 (Kuhaugen Leir): Planområdet ligger vest for eiendommen. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utvikling i tråd med Langtidsplan for forsvarssektoren og behovene for økt rekruttering og utdanning av personell til Forsvaret. Det er på bakgrunn av dette planlagt en økning av undervisningskapasiteten på Kuhaugen. Av dette følger behov for fortetting av området, for å dekke nødvendig kontor-, undervisnings- og forlegningsareal, samt utvidelse av støttefunksjoner i leiren. Konsekvenser av tiltak i planen vil bl.a. være økt bygningsmasse, noe økt trafikk gjennom Persaunvegen, endret nær- og fjernvirkning m.m.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat 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
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.dsa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Bygningen har antikvarisk verdi klasse A. Bygninger i klasse A har nasjonal eller regional kulturminneverdi. De kan være unike, er ofte monumentale eller representere en historisk bygningstype som har vært vanlig men i dag er sjelden. Bygninger i klasse A er svært godt bevart, med eldre

bygningsdeler. Ved istandsetting/vedlikehold legges det avgjørende vekt på bevaring av aldersverdier. Bygninger i klasse A forutsettes bevart mest mulig slik de er. En kan ikke forvente å kunne gjøre endringer av betydning i eksteriør og hovedkonstruksjon. Mindre endringer kan vurderes så lenge de ikke svekker den ant

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 900 000,00 (Prisantydning)

_____
2 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
72 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
73 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
86 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
2 973 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 986 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle 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 budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

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

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

Eier
Marthe Skånøy Halvei

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 fastprisbasert vederlag kr. 40 000 inkl. mva.
I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke (kampanje) kr 15 000,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 49 590.
I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (2 stk) kr 600,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 375,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 7 595,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 27 982.
Totale kostnader kr. 77 572.
Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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.

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
21.09.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Ubåtsvingen 1B, 7045 TRONDHEIM **13 Jul 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ubåtsvingen 1B

Postadresse
Ubåtsvingen 1B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
Høsten 2022.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring
Gjensidige Forsikring ASA-49, 81541036

Informasjon om selger

Selger

Halvei, Marthe Skånøy

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Forrige eier opplyste følgende i egenerklæring: "Brudd i vannledning på kjøkkenet i 2015 på grunn av gnagere.
Dette ble reparert og utbedret. Ingen forhold tilknyttet våtrommene mens vi har eid leiligheten."

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere eier opplyste følgende i egenerklæringsskjema: "Håndtverkere gjennom vi-bo AS demonterte servant, skap og dusjdører og innstallerte nye i desember 2020."

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vi-bo AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hentet fra forrige eier sin egenerklæring: "Fasade vasket, skrapet, grunnet og malt med 2 strøk sommeren 2021. Trappen til leiligheten ble malt av Malemester Petter Utne AS, hvit våren 2021."

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malerkompaniet

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har blitt observert forhold i krypkjeller som har utløst behovet for å legge ny drenering. Dette vil bli gjort rett over sommeren 2026. Entreprenør er valgt, sameiet må bare avtale tidspunkt for gjennomføring etter ferien. Sameiet tar opp et lån for å finansiere kostnadene, dette vil føre til en liten økning i felleskostandene per måned. Dette har blitt estimert fra styret å være på rundt 700-1000 kr. Arbeidet vil da dekke drenering, samt etablering av elbilading. .

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sitat fra referatet som ble sendt ut etter årsmøte i sameiet som ble avholdt i juni 2026. "Styret gjennomførte den 11.mai et informasjonsmøte der vi redegjorde om defekt dreneringssystem og problematikk med skadedyr".

Entreprenør har allerede blitt valgt til å gjennomføre dreneringsarbeidet, som skal skje rett over sommeren 2026. Sameiet har tatt opp et lån, og felleskostnadene for denne seksjonsenheten vil øke med mellom 700 - 1000 kr (skriftlig kommentar ifra styret) i måneden.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter har blitt observert i krypkjeller. I kjølvannet av dette har det derfor blitt planlagt dreneringsarbeid som skal utføres rett over sommeren 2026.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Kommentar fra forrige eier sin egenerklæring:

"Midlertidig brukstillatelse datert 07.01.2011. Ferdigattest er ikke utstedt. Ved kjøp av boligen i 2021 ble byggesakskontoret i Trondheim Kommune kontaktet for å få informasjon om hvilken betydning dette har. Vi fikk tilsendt kopi av midlertidig brukstillatelse, og ble informert om at dette ikke har noen betydning for brukstillatelse."

Etter egen gjennomgang av dokumenter, 13.07.2026:
Informasjon fra et brev i fra byggesakskontoret i Trondheim, datert 28.06.2021 kommer det frem følgende: " VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.
Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen"

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Sitat fra referatet som ble sendt ut etter årsmøte i sameiet som ble avholdt i juni 2026. "Styret gjennomførte den 11.mai et informasjonsmøte der vi redegjorde om defekt dreneringssystem og problematikk med skadedyr".

Entreprenør har allerede blitt valgt til å gjennomføre dreneringsarbeidet, som skal skje rett over sommeren 2026. Sameiet har tatt opp et lån, og felleskostnadene for denne seksjonsenheten vil øke med mellom 700 - 1000 kr i måneden (kommentar ifra styret). Ved å ta opp dette lånet vil sameiet få dekket både arbeidet knyttet til drenering, samt etablering av elbillader.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Leiligheten har blitt malt i moderne farger høsten 2022.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40805272

Egenerklæringsskjema

Name
Marthe Skånøy Halvei

Date
2026-07-13

Identification
Marthe Skånøy Halvei

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ubåtsvingen 1 B
7045 TRONDHEIM
5001/9/822/5/0/0

Rapportdato

19.07.2026

TG 0	1
TG 1	8
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 16.07.2026 av:



Ronny Kvanåli
Byggmester-Takstmann

Orkdalsvegen 756
7320 Fannrem

+4792441193
ronny@wstakst.no

Byggmester og takstmann med 30 års erfaring i bransjen

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

UBÅTSVINGEN 1 B - 5001/9/822/5/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

UBÅTSVINGEN 1 B - 5001/9/822/5/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Ubåtsvingen 1 B , 7045, TRONDHEIM
Matrikkel: 5001/9/822/5/0/0
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1940
Tomt: 765.90 m^2
Hjemmelshaver(e): Marthe Halvei
Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler
Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver
Byggemetode: Leilighet i trehus med stående kledning. Valmet tak tekket med skiferstein.
Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt
Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt
Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten er pusset opp i 2011.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. etasje			
BRA-i 50 m^2	**BRA-e** 7 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, stue, kjøkken, soverom, bad, stue	**Beskrivelse av BRA-e** Bod i kjeller	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 57 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

BÅTSVINGEN 1 B - 5001/9/822/5/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1	Bygningsdeler med TG 2	TG 2

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: — ikke dokumentert utførelse; — dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0.

0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Egenerklæringen er gått igjennom med selger. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

Når ble egenerklæringen signert?
13,07,2026

BÅTSVINGEN 1 B - 5001/9/822/5/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er byttet i forbindelse med oppussing.2011

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

UBÅTSVINGEN 1 B - 5001/9/822/5/0/0

4 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
bad fra 2011

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
— ikke dokumentert utførelse;

— dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0.

Årsak/konsekvens
Uten rette dokumentasjon kan det ikke verifiseres at oppbyggingen er utført etter gjeldende regler.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

UBÅTSVINGEN 1 B - 5001/9/822/5/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Nei

UBÅTSVINGEN 1 B - 5001/9/822/5/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

UBÅTSVINGEN 1 B - 5001/9/822/5/0/0

5 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Kombiskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

UBÅTSVINGEN 1 B - 5001/9/822/5/0/0

6 Innvendige vann og avløpsrør TG 1

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert på bad.

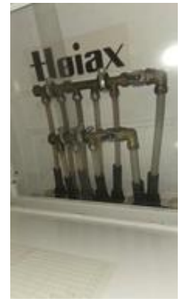
Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Bilder



UBÅTSVINGEN 1 B - 5001/9/822/5/0/0

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Felles varmtvann gjennom fjernvarme

7 Oppvarming TG 1

Hva slags oppvarming har boligen:
fjernvarme

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Totalvurdering oppvarming:

Bilder:



Skap på bad.

UBÅTSVINGEN 1 B - 5001/9/822/5/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert på soverom.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Kommentar:
Ikke fremvist.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Gjennom fjernvarme

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Årsak/konsekvens

UBÅTSVINGEN 1 B - 5001/9/822/5/0/0

HMS vurdering
Ingen avvik

9 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er etablert manuelle brannslukkeutstsyr som håndslukkere / brannslange.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarslere

HMS vurdering
Ingen avvik

10 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert tegn eller spor av skadedyr på befaringen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Det har vært observert rotter i krypkjeller. Ikke i leilighet.

UBÅTSVINGEN 1 B - 5001/9/822/5/0/0

enova

Energiattest

E

Adresse	
Ubåtsvingen 1B, 7045 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **19.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322545**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182182206**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **822**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **245,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **255,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 497 kWh**

Husregler FOR SAMEIET UBÅTSVINGEN 1, TRONDHEIM

(Forslag på konstituerende sameiemøte 8. august 2011)

01. ANSVAR
Hver seksjonseier plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Ytterdør skal til enhver tid være lukket og låst.

02. TRIVSEL
Alle beboere må bidra til et trivelig og godt bomiljø i sameiet.

03. GJENSIDIG HENSYN
Samtidig som alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, må dette ikke sjenere andre beboere eller nedsette andres glede ved å bo i sameiet Ubåtsvingen 1. Mellom klokken 23.oo og 07.oo må det særlig vises hensyn. Det skal i dette tidsrom ikke utføres bygningmessige arbeider som medfører støy.

04. UTVENDIG PÅBYGG/ENDRINGER
Styret må godkjenne eventuelle utvendige endringer som forandrer byggets utseende. Målsatt skisse skal vedlegges søknaden.
Dersom bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter seksjonseier selv å sørge for dette.

05. ORDEN, PARKERING OG AVFALL
Beboerne plikter å holde slik orden i ytre rom og fellesarealer at fellesskapets trivsel respekteres. Biler, sykler o.l. parkeres på anviste plasser. Avfall skal plasseres i anviste beholdere eller fjernes.

06. HUSDYR
Beboere må ikke ha husdyr som er til ulempe for andre. Ekskrementer fra husdyr på fellesarealer må umiddelbart fjernes av eieren.

07. KLAGER
Klager på overtredelse av vedtekter eller husregler skal rettes til styret.
Klager skal framføres skriftlig og begrunnet. Alle beboere plikter å rette seg etter styrets avgjørelser.

08. UTLEIE/FRAMLEIE
Utleie av leilighet skal meddeles sameiets styre.

09. PARABOLANTENNER
Parabolantenner på byggets fasader er ikke tillatt.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET UBÅTSVINGEN 1, TRONDHEIM

(vedtatt på konstituerende sameiemøte 10.08.2011)

§ 1 FORMÅL

Sameiet Ubåtsvingen 1, Trondheim, Gnr: 9 Bnr: 822 i Trondheim er et eierselksjonsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Ubåtsvingen 1 består av 9 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Trondheim. Eierseksjonene er nummerert fra 1 - 9. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjonene med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2 Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiemøtet. Beslutning om oppløsning krever minst 3/4 flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 4.3 Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiemøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

SAMEIET UBÅTSVINGEN 1

§ 5 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE

§ 5.1 Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen.

Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. mars.

Sameiermøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 1 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiemøtet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1) Årsrapport fra styret.
2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
4) Saker som styret forelegger.
5) Innkomne forslag.
6) Valg på
   a) leder
   b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den uttredende
   c) varamedlem
   d) revisor

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet.
Valgene under a) og b) gjelder for to år av gangen. Valg under c gjelder for ett år ad gangen.
Revisor anses valgt inntil ny revisor velges.

Ved første gangs valg, velges ett styremedlem/leder for ett år.

§ 5.3 På årsmøtet har hver sameier (seksjon) en stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 5.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art f.eks. låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 50% av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5 Styrets leder og styremedlemmer skal velges mellom sameiere.

§ 5.6 Alle årsmøter/sameiemøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en sameier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

SAMEIET UBÅTSVINGEN 1

§ 6 STYRET

§ 6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer samt 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine styremedlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevd. Styret fører referatprotokoll.

§ 6.4 Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år. Varamedlem velges for 1 år ad gangen.

§ 6.5 Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 6.6 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§ 6.7 Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.8 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års/sameiemøtevedtak.

§ 7 FELLESUTGIFTER

§ 7.1 Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen + eventuell andel fellesareal. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet - til dekning av disse utgifter.

Kommunale avgifter, vann- og avløpsavgift, feieavgift, renovasjon og eiendomsavgift faktureres sameiet direkte fra Trondheim kommune.

§ 7.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiemøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§ 7.3 Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 7.4 Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet pantesikkerhet i den enkelte seksjon i hht. lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og senere endringer.

Ved vesentlig mislighold har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

SAMEIET UBÅTSVINGEN 1

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1 Eier av hver enkelt seksjon har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Til hver leilighet medfølger en nummerert bod i byggets kjeller.

§ 8.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 8.5.

§ 8.3 Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 8.4 Seksjoner kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 8.5 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformå.

§ 8.6 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i næringsseksjon, leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 8.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre og/eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuelt utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1 Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leilighet herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene, bygningens konstruksjon eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.
Den enkelte seksjonseier har ansvar for egen vann- og avløpsledninger samt sterk- og svakstrømskabler fram til avgreining på felles ledninger.

Utvendige arealer vedlikeholdes av fellesskapet.

§ 9.2 Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

§ 9.3 Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 9.4 Utvendige arrangement/skilting på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Utvendig montering av antenner eller parabolskjerm er ikke tillatt.

SAMEIET UBÅTSVINGEN 1

§ 9.5 Sameiets styre skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholds-fondet fastsettes av sameiemøtet og fordeles etter sameiebrøken eller annen fordelingsnøkkel. Likeledes fastsettes størrelsen på vedlikeholdsfondet av sameiemøtet.

§ 10 MISLIGHOLD

§ 10.1 Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

§ 10.2 Medfører sameiernes oppførsel/virksomhet fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel/virksomhet til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 11.1 om salg.

§ 11 SÆRLIGE FORHOLD

Ved plassering/bruk av fryser i forbindelse med bod i kjeller, er dette på eget ansvar i forhold til evt. strømbrudd eller lignende.

§ 12 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 11.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves 3/4 flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

§ 11.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§ 11.3 Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 13 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§ 12.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (23. mai 1997) alminnelige bestemmelser til full anvendelse for sameiet.

§ 12.2 Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ubåtsvingen 1

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte for Sameie i Ubåtsvingen 1.

- Dato: 23.06.2026
- Tid: Kl.18:00-20:00
- Sted: Sandgata 2, venterom i 2.etg.

Følgende saker skal behandles av årsmøte:

Sak 1: Konstituering

- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører
- Valg av to protokollvitner
- Registrering av fremmøtte og godkjenning av fullmakter

Sak 2: Behandling av styrets årsberetning og regnskap for 2026

- Gjennomgang av styrets arbeid og regnskap for fjoråret.
- Budsjettet for 2026 legges fram.

Sak 3: Saker fra styret:

- Etablering av ladeanlegg for elbil.
- Fjerning av fyringsanlegg i kjelleren
- Økte felleskostnader og felleslån via Sameiet; finansiering av kommende investeringer, herunder dreneringsarbeider, ladeanlegg og eventuelle tiltak knyttet til fjernvarmeanlegget. Det vil være nødvendig at sameiet tar opp lån for å finansiere disse tiltakene, noe som vil medføre økte felleskostnader.

Sak 4: Innkomne saker fra seksjonseierne
Styret har kun mottatt en sak innen fristen 1.mars.

- Etablering elbillader

  Forslagstiller: Katrine B. Bell, mottatt 23.10.25

  Beskrivelse: *Jeg har bestilt en ny elektrisk bil og ønsker å ha tilgang til å lade bilen hjemme. Det er lovpålagt å tilrettelegge for elbil-lading i borettslag og sameie, såfremt det ikke foreligger saklig grunn. Jeg har registrert at det er flere sameier innenfor leiren som har elbil-lading - det går an å sjekke hvordan andre har gjort det. Det beste er vel å tilrettelegge for at andre enn de som trenger det nå, enkelt kan sette opp et ladepunkt i fremtiden.*

Sak 5: Informasjon om drenering

- Fremdriftsplan og tilbud fra entreprenører presenteres.

Sak 6: Valg

På valg :

a) Leder for 2 år
b) Varamedlem for 1 år

Vedlegg til innkallingen

Følgende dokumenter følger vedlagt.
1. Styrets årsberetning og årsregnskap for 2025.
2. Fullmaktsskjema (finnes neders på denne siden)

Med vennlig hilsen, styret i Ubåtsvingen, Bård, Jon og Mari. 10.06.26.

Fullmaktsskjema

Hvis du ikke har mulighet til å møte selv, kan du gi fullmakt til en annen person (f.eks. en nabo eller styreleder) som kan stemme på dine vegne.

Undertegnede eier av seksjon nr. _____ i Ubåtsvingen 1, gir herved:

Name på fullmektig: _____

fullmakt til å møte og stemme for min seksjon på ordinært årsmøte den 23.06.2026.

Dato og sted Seksjonseiers signatur (blokkbokstaver)

SAMEIET UBÅTSVINGEN 1
ORG.NR. 997229061, KLIENTNR. 6663

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	406 999	391 524	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**406 999**	**391 524**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-2 256	0	0
Styrehonorar	4	-10 000	-16 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-35 645	-34 890	0	0
Konsulenthonorar		-1 498	-1 500	0	0
Drift og vedlikehold	5	-35 717	-30 543	0	0
Forsikringer		-64 526	-56 728	0	0
Kostnader sameie		-15 050	0	0	0
Energi/fyring	6	-79 792	-94 558	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-84 120	-78 519	0	0
Andre driftskostnader	7	-26 672	-33 839	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-354 430**	**-348 833**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**52 569**	**42 691**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	9 923	8 395	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 923**	**8 395**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**62 492**	**51 086**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		62 492	51 086		

SAMEIET UBÅTSVINGEN 1
ORG.NR. 997229061, KLIENTNR. 6663

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 740	9 442
Forskuddsbetalte kostnader		21 708	27 640
Driftskonto OBOS-banken		213 097	164 749
Sparekonto OBOS-banken		52 076	50 321
SUM OMLØPSMIDLER		**307 622**	**252 151**
SUM EIENDELER		**307 622**	**252 151**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		288 667	226 175
SUM EGENKAPITAL		**288 667**	**226 175**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 939	4 124
Leverandørgjeld		12 016	10 442
Skyldige offentlige avgifter		0	1 410
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**18 955**	**25 976**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**307 622**	**252 151**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, __.__.2026
Styret i Sameiet Ubåtsvingen 1

Bård Vasseljen Jon Arild Ekberg Meyer Mari Furseth Hågensen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	73 120
Felleskostnader	234 695
Kabel-tv	83 520
Vedlikehold	15 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**406 999**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 410**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-10 000
SUM STYREHONORAR	**-10 000**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-708
Drift/vedlikehold elektro	-24 639
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 787
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 584
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-35 717**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-31 189
Fjernvarme	-48 603
SUM ENERGI / FYRING	**-79 792**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 957
Håndverktøy	-3 900
Andre driftskostnader	-178
Kontingenter	-12 006
Bank- og kortgebyr	-2 136
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-497
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-26 672**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	6 302
Renter av driftskonto i OBOS-banken	568
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 755
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 298
SUM FINANSINNTEKTER	**9 923**

SAMEIET UBÅTSVINGE 1
ORG.NR. 997 229 061, KUNDENR. 6663

BUDSJETT 2026

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	406 999	408 728	432 370
SUM DRIFTSINNTEKTER	**406 999**	**408 728**	**432 370**
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	- 1 410	- 2 820	- 1 410
Styrehonorar	- 10 000	- 20 000	- 10 000
Andre honorarer	-	-	-
Regnskapsførerhonorar	- 35 645	- 36 000	- 54 000
Konsulenthonorar	- 1 498	- 3 000	- 3 000
Drift og vedlikehold	- 35 717	- 50 000	- 50 000
Forsikringer	- 64 526	- 65 000	74 000
Energi/fyring	- 79 792	- 120 000	- 120 000
TV-anlegg/bredbånd	- 84 120	- 86 832	- 91 152
Andre driftskostnader	- 41 722	- 50 000	- 80 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**- 354 430**	**- 433 652**	**- 335 562**
DRIFTSRESULTAT	52 569	- 24 924	96 808
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	9 923		
RES FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER	9 923	-	-
ÅRSRESULTAT	**62 492**	**- 24 924**	**96 808**

Fremlagt budsjett bygger på forutsetning om økning i felleskostnadene for TV/Bredbånd til faktisk kostnad kr 844 pr leilighet og økning med KPI på 2,9% på vedlikehold, oppvarming og felleskostnader. Kostnader til renhold og garantert betaling av felleskostnader er innarbeidet i posten Andre driftskostnader.

Kostnader forbetjening av nødvendig låneopptak til dekning av investeringer er ikke innarbeidet i budsjett. Dette vil måtte dekkes inn med økning i felleskostnadene.

Årsrapport for 2025

Sameiet Ubåtsvingen 1, Trondheim, Gnr: 9 Bnr: 822 i Trondheim.

Sameiet Ubåtsvingen 1 består av 9 leiligheter (eierseksjoner) og fellesareal. Eierseksjonene er nummerert fra 1-9. Eier av hver seksjon har disposisjonsrett til sin seksjon. Tomt og deler av bebyggelse som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjonene med enerett til bruk, er fellesareal.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Vasseljen	Bromstadekra 21 D
Styremedlem	Jon Arild Ekeberg Meyer	Ubåtsvingen 1 A
Styremedlem	Mari Furseth Hågensen	Ubåtsvingen 1 A
Varamedlem	Marthe Skånøy Halvei	Ubåtsvingen 1 A

Styret avholder i utgangspunktet månedlige styremøter. Siden februar 2026 har møtehyppigheten vært noe høyere som følge av oppfølgingen rundt påvist rotteaktivitet i kjelleren. Det skrives referat fra samtlige styremøter.

Ordinært årsmøte for 2025 ble gjennomført digitalt med en stemmeperiode fra 27. til 30. juni. Totalt seks seksjonseiere avga stemme, noe styret vurderer som et tilfredsstillende oppmøte.

HMS og tekniske kontroller

Elektrisk anlegg: Det er gjennomført internkontroll av det elektriske fellesanlegget. Kontrollen avdekket fem avvik. Styret innhentet prisforslag på utbedring av fire av disse, med en kostnad på kr 7 500,- eks. mva. Avvik planlegges utført innenfor ordinært budsjett.

Brannvarsling: Den årlige kontrollen av brannvarslingsanlegget ble utført 14.10.25. I den forbindelse ble det også foretatt test av røykvarslere i to leiligheter (hos Kathrine og Jon).
Fjernvarme: Det er avdekket behov for utbedringer av fjernvarmeanlegget i løpet av året. Dette vil medføre en kostnad for sameiet.

Bygningsmasse og vedlikehold (Tak og kjeller)

Tak: Styret har undersøkt vilkår og mulighet for bytte av tak i samråd med TOBB og forsikringsselskapet. Forsikringsavtalen dekker ikke skader på tak som er eldre enn 40 år. Bygningen er vernet, og en omfattende tilstandsrapport fra Riksantikvaren i 2017 indikerte at hele taket må skiftes. Dette krever dispensasjonssøknad til kommunen, og nytt skifertak må være identisk med dagens tak for å ivareta byggets karakter.
Det ble gjennomført en innvendig befaring på loftet i desember 2025 som ikke viste tegn til lekkasje eller fukt. I mai 2026 ble det også gjennomført termisk dronefotografering, som heller ikke avdekket varmetap eller fuktskader. Siden både innvendige og utvendige undersøkelser viser at taket er i god stand i dag, vurderer styret at takbytte ikke prioriteres

per nå. Styret vil fortsette med jevnlige innvendige befaringer for å oppdage eventuelle skader tidlig og holde risikoen nede.

Rotteaktivitet og drenering: Det er påvist rotteaktivitet i kjelleren, og det har vært gjennomført flere befaringer med både skadedyrkontroll og rørlegger. Anbefalt tiltak er å etablere ny drenering rundt huset. Styret har hatt befaring med tre aktuelle entreprenører. Det komplette kostnadsbildet vil bli presentert på årsmøtet, da de siste detaljene foreløpig ikke er helt på plass.

Kjellervindu (lysgrav): Et vindu i kjelleren (lysgrav) står i dag åpent med kun isolasjon og må tettes. Styret undersøker om en snekker som tidligere har gjort arbeid på huset, kan ta på seg oppdraget.

Utrangering av fyringsanlegg: Styret har vært i kontakt med Børstad Transport angående tømming og fjerning av det gamle fyringsanlegget i kjelleren. De vil komme på befaring før vi får et prisanslag. Saken diskuteres på årsmøtet.

Daglig drift og avtaler

Garantert betaling av felleskostnader: Styret har inngått avtale med OBOS om «Garantert betaling av felleskostnader». OBOS overtar med dette ansvaret for eventuell innkreving og garanterer at sameiet får utbetalt alle felleskostnader.
Renhold: Det er inngått en renholdsavtale med TOBB om vask av fellesarealer hver 3. uke. Det ble utført en grundig nedvask ved oppstart av avtalen.
Dugnad: Det ble ikke gjennomført vårdugnad i denne perioden.

Fremtidige prosjekter og eksterne saker
Ladeanlegg for elbil Styret jobber med å innhente tilbud på etablering av ladeanlegg. Det er gjennomført befaring med Aalmo, som har gitt et tilbud på kr 185 200,- for etablering av fire doble ladestolper. Det er også gjennomført befaring med Fjellseth, men tilbudet herfra har ikke ankommet ennå. Styret vil i tillegg innhente tilbud fra Vintervoll før en endelig beslutning og valg av løsning tas.

Strinda Velforening – Nedgravde avfallscontainere

På årsmøtet i Strinda Velforening ble det lagt frem forslag om å etablere nedgravde avfallscontainere i nabolaget. Det settes nå ned en arbeidsgruppe for prosjektet. Siden sameiet står overfor store utgifter til drenering, vurderer styret tidspunktet som ugunstig for oss økonomisk. Styret planlegger likevel å være representert i arbeidsgruppen for å ivareta våre økonomiske interesser og signalisere at vi foreløpig ikke ønsker å prioritere dette tiltaket.

Økonomisk status
Sameiets økonomiske situasjon er god, og vi har en tilfredsstillende likviditet. Årets største forsikringspremier er betalt, og sameiet har oppsparte midler tilgjengelig på konto. Likevel står vi overfor økte generelle utgifter, samtidig som felleskostnadene ikke har vært indeksregulert. På grunn av dette, samt de kommende utgiftene til drenering og utbedring av fjernvarme, vil det være aktuelt å justere opp felleskostnadene i tiden som kommer. Dette vil være et tema på årsmøtet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 288.667. Arbeidskapitalen har økt med kr 61.667 i regnskapsåret.

Årsmøte 2026 – Sameiet Ubåtsvingen 1

- **Dato**: 23.06.26
- **Tid:** 18:00-20:00
- **Til stede:** Katrine Bjørgum Bell, Daniel Vorhaug, Bård Vasseljen, Jon Meyer og Mari Hågensen

Sak 1 - Konstituering

1. Møteinnkalling godkjennes
2. Dagsorden godkjennes
3. Registrere fremmøte: totalt fem frammøtte. Ikke mottatt fullmaktsskjema fra seksjonseiere som ikke er tilstede.
4. Valg av møteleder: Bård Vasseljen
5. Valg av en sameier til å føre protokoll: Mari Hågensen
6. Valg av 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokoll for møtet: Katrine Bjørgum Bell og Daniel Vorhau

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Sak 2 - Behandling av styrets årsrapport 2025, regnskap for 2026 og budsjett for 2026

Styret går gjennom årsrapporten for 2025. Viser til årsberetningen vedlagt i innkalling til årsmøte for mer info.

Sameiets driftskostnader har økt på flere områder fra 2025 til 2026. Dette skyldes en generell prisstigning i samfunnet, samt spesifikke prisøkninger på våre faste avtaler
.

De viktigste endringene i driftsbudsjettet:

- **Forsikring:** Økt fra kr 65 000 til kr 74 000. Kostnadsøkningen skyldes en kraftig oppgang i forsikringspremiene på markedet det siste året.
- **TV og bredbånd:** Økt fra kr 86 832 til kr 91 152 grunnet prisjustering fra Telenor.
- **Andre driftskostnader:** Økt fra kr 50 000 til kr 80 000. Dette omfatter økt kontingent til Strinda Velforening, samt høyere kostnader til trappevask, renovasjon og bankgebyrer.
- **Energi og fyring:** Driftskostnadene ligger i dag på kr 120 000. Som følge av betydelig høyere strømpriser vil dagens budsjettramme ikke være tilstrekkelig dersom forbruket opprettholdes.

Det generelle kostnadsnivået for å drifte eiendommen har økt. Per nå viser budsjettet at sameie har et månedlig underskudd på kr 344 per seksjon.

Dersom vi ikke justerer fellesutgiftene, vil vi skyve et underskudd foran oss. Det ideelle over tid vil være å øke inntektene ytterligere for å bygge opp en solid vedlikeholdsbuffer, men styret anser ikke dette som realistisk å gjennomføre fullt ut akkurat nå.

Økning i fellesutgifter som følge av låneopptak til drenering kommer i tillegg til dette.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til orientering. Budsjettet ble godkjent.

Fellesutgifter økes med kostnadsøkning for TV/Internettabonnement og økning for øvrige felleskostnader slik at budsjettet går i null og sikrer økonomisk balanse.

Økning som følge av låneopptak kommer i tillegg.

Avtalen med TOBB Byggdrift vedrørende renhold av fellesareal avsluttes. Det vil gi en besparelse på over 20.000 kroner i året. Dette betyr at seksjonseiere selv må ta ansvar for vask av fellesareal fra oktober 2026.

Sak 3 – 1 Etablering av ladeanlegg for elbil

Styret mottok den 23.10.2025 forslag fra Katrine B. Bell om etablering av elbillader.

Styret har innhentet pris fra tre leverandører og mottatt tilbud som tilsier en kostnad på ca 200.000 for etablering av felles infrastruktur med 9 ladepunkter og individuell belastning av forbruk. Gravearbeid er ikke inkludert i prisestimatet.

Styret har hatt dialog med styreleder i Strinda Velforening og fått forsikring om at de ikke har noen innvendinger til at vi etablerer Ladepunkter for elbil på p-plasser som er tildelt Sameiet Ubåtsvingen 1.

Vedtak:
Forslaget blir enstemmig vedtatt. Tiltaket gjennomføres, og kostnaden inngår i samlet låneopptak for gjennomføring av dreningsarbeid mm.

Sak 3 – 2 Fjerning av fyringsoljetank i kjelleren

I forkant av dreneringsjobben er det ønskelig å få fjernet fyringsoljetanken i kjelleren.

Tiltaket vil ihht mottatt tilbud ha en kostnad på i overkant av kr 65. 000.

Når tank er fjernet kan påfyllingsrør og lufterør kappes på utsiden av bygget og sikker tetting av åpning der rørene føres gjennom vegg i dag kan gjennomføres. Tiltaket gjennomføres som et ledd i skadedyrsproblematikken.

Gjennomføring av tiltaket medfører at 9,3 kvm gulvareal frigjøres til annen bruk.

Vedtak: Forslaget blir enstemmig vedtatt. Tiltaket gjennomføres, og kostnaden inngår i samlet låneopptak for gjennomføring av dreningsarbeid mm. Styret får fullmakt til å utvide omfanget med kapping av rør fra ovnen som står midt i rommet slik at denne kan fjernes på dugnad senere.

Sak 3 – 3 Økte felleskostnader pga låneopptak – orienteringssak

Styret gjennomførte den 11. mai et informasjonsmøte der vi redegjorde om defekt dreneringssystem og problematikk med skadedyr. Teknisk levetid for dreneringen er overskredet med god margin og ny drenering er nødvendig for å løse problemet. Det ble på møtet informert om at tiltaket må finansieres enten via direkte innbetaling fra seksjonseiere til sameiet eller låneopptak i sameiet. Tilbakemeldinger i etterkant av informasjonsmøtet medfører at sameiet må ta opp lån og felleskostnadene må økes for å betjene lånet.

Vi har igangsatt arbeid med å innhente priser på ny drenering. Byggets fasade er fredet og det medfører at entreprenør må hensynta dette i valg av løsninger. Vi har hatt dialog med fredningsmyndigheter (fylket) og videreformidlet tiltak som må hensyntas til entreprenører.

Drenering	830 000 (entrepenør Finnseth Transport & Anlegg AS)	735 875 (entrepenør Park & Anleggstjenester AS)
Ladeanlegg	200 000	200 000
Fyringsoljetank	64 125	64 125
SUM	1 094 125	1 000 000

Oversikt over hva skissert lånesum vil utgjøre per seksjon:

Lån	Månedlig beløp	Årlig beløp	Månedlig beløp per seksjon
750 000	5 373	64 476	597
1 000 000	7 164	85 968	796
1 250 000	8 955	107 460	955

Styret anser det som sannsynlig at et lånebeløp på 1.000.000 vil være tilstrekkelig.

Sak 4 - Etablering elbillader

Forslagstiller: Katrine B. Bell, mottatt 23.10.25

Beskrivelse: Jeg har bestilt en ny elektrisk bil og ønsker å ha tilgang til å lade bilen hjemme. Det er lovpålagt å tilrettelegge for elbil-lading i borettslag og sameie, såfremt det ikke

foreligger saklig grunn. Jeg har registrert at det er flere sameier innenfor leiren som har elbil-lading - det går an å sjekke hvordan andre har gjort det. Det beste er vel å tilrettelegge for at andre enn de som trenger det nå, enkelt kan sette opp et ladepunkt i fremtiden.

Styrets behandling av forslaget: Styret igangsatt arbeid med å innhente tilbud fra 3 aktuelle leverandører og fremmet sak for årsmøtet, se sak 3 -1.

Sak 5 - Informasjon om drenering

Styret har vært i kontakt med 4 entreprenører, hatt befaring med 3 og mottatt foreløpig til fra 2.

Rørinnspeksjon og måling foretatt av rørlegger indikerer at påkoblingspunktet ligger under trappen. Trappen må dermed fjernes og resettes (evt. støpe ny). Rørlegger opplyser videre at det kan være dreneringsrør som ligger i grunnen i krypkjeller som er koblet på spillvann før sluk i kjelleren.

Vi har skissert en løsning der vi i tillegg til ny dreningsledning og rør for overflatevann fra tak ber om pris på to kummer.

- Kum 1: På avløp fra hus monteres tilbakeslagsventil uten å sette inn klaffer i første omgang.
- Kum 2: Kum med sandfang der overflatevann og drensvann samles før påkobling til kum 1. Krever minimum 20 cm høyere inntak enn avløp. Fungerer som en ekstra barriere for skadedyr som kommer via kloakkledningen.

Tilbudene varierer litt i form og innhold og er ikke direkte sammenlignbare. Vi prøver å få et mer sammenlignbart kostnadsbilde før vi beslutter hvem vi skal benytte.

Begge tilbud medfører at asfalt fjernes før graving og denne vil ikke bli erstattet med ny asfalt.

Sak 6 - Valg

Følgende ble valgt:

- Styreleder: Bård Vasseljen, for 2 år
- Varamedlem: Daniel Vorhaug

Jon Meyer og Mari Hågensen fortsetter som styremedlemmer.

Møtet hevet

- Møtet ble avsluttet 20:00
- Sted og dato: Trondheim, 23.06.26
- Referent: Mari Hågensen
- Protokollunderskriver: Daniel Vorhaug
- Protokollunderskriver: Katrine Bjørgum Bell

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MID 71/11

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	07/27500 oppgis ved alle henvendelser		07.01.2011

Ubåtsvingen 1, midlertidig brukstillatelse for bruksendring

Byggested: **Ubåtsvingen 1** Gnr./Bnr.: **9/822**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Vangen Eiendom AS**

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

Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt byggesakskontoret 29.11.2010.

I følge plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse gis når gjenstående mangler er av mindre vesentlig betydning og kommunen finner det ubetenkelig.

Dispensasjon
Det vises til dispensasjon i delegasjonssak **FBR DSP 2653/10** i sak 07/42062. Deler av de forhold som omfattes av dispensasjonen gjelder også for denne byggesaken.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE GODKJENNES.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon finner byggesakskontoret å kunne gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.07.2011 for Fk 9. For øvrige arbeider vises til FBR DSP 2653/10 i sak 07/42062.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

4686/11

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	07/27500	07.01.2011

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at dersom gjenstående arbeid ikke er utført innen ovennevnte frist, kan dette få konsekvenser for ansvarlig aktørers ansvarsrett i fremtidige saker.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Vangen Eiendom AS, , 7100 RISSA

4686/11

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	07/27500	07.01.2011

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

4686/11

Dokumentnr.: BYGG-20/83908-5

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Christian Moholt Sehm

Hovdeveien 26
7130 BREKSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Toril Nordal	BYGG-20/83908 oppgis ved alle henvendelser		28.06.2021

Ubåtsvingen 1 B, ferdigattest for fasadeendring inngangsparti

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	9/822/0/0
Tiltakshaver:	Christian Moholt Sehm

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.
Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-20/83908	Dato 28.06.2021

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 20.06.2021.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak BYGG-17/82633-8, datert 16.05.2019.

Dokumentnr.: BYGG-20/83908-5

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-20/83908	28.06.2021

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Dokumentnr.: BYGG-20/83908-5

Pacta Eiendom AS
Olav Tryggvasons gate 40
7011 TRONDHEIM
Tlf. 73 99 22 55, Fax 73 99 22 50
ORG NR. 983 374 654

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Brnr	Festenr	Snr
1601	TRONDHEIM	9	822		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
992011599	UBÅTSVINGEN AS	1/1

3. Begjæring
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	47	B	13				25				37				49			
2	B	47	B	14				26				38				50			
3	B	76	B	15				27				39				51			
4	B	67	B	16				28				40				52			
5	B	50	B	17				29				41				53			
6	B	76	B	18				30				42				54			
7	B	67	B	19				31				43				55			
8	B	79	B	20				32				44				56			
9	B	77	B	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 586 = nevner: 586

4. Supplerende tekst
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Samtykke til tinglysing
Pacta Eiendom AS
24/1-11
Kristin Lembæk
Eiendomsmegler MNEF

Rett kopi
24/1-11

Nr 703036 På lager Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 26).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 26). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
TRONDHEIM, DEN 24/1-2011	JOHAN WENNESTAD FOR UBÅTSVINGEN AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [1]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [8]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
9	822			TRONDHEIM kommune

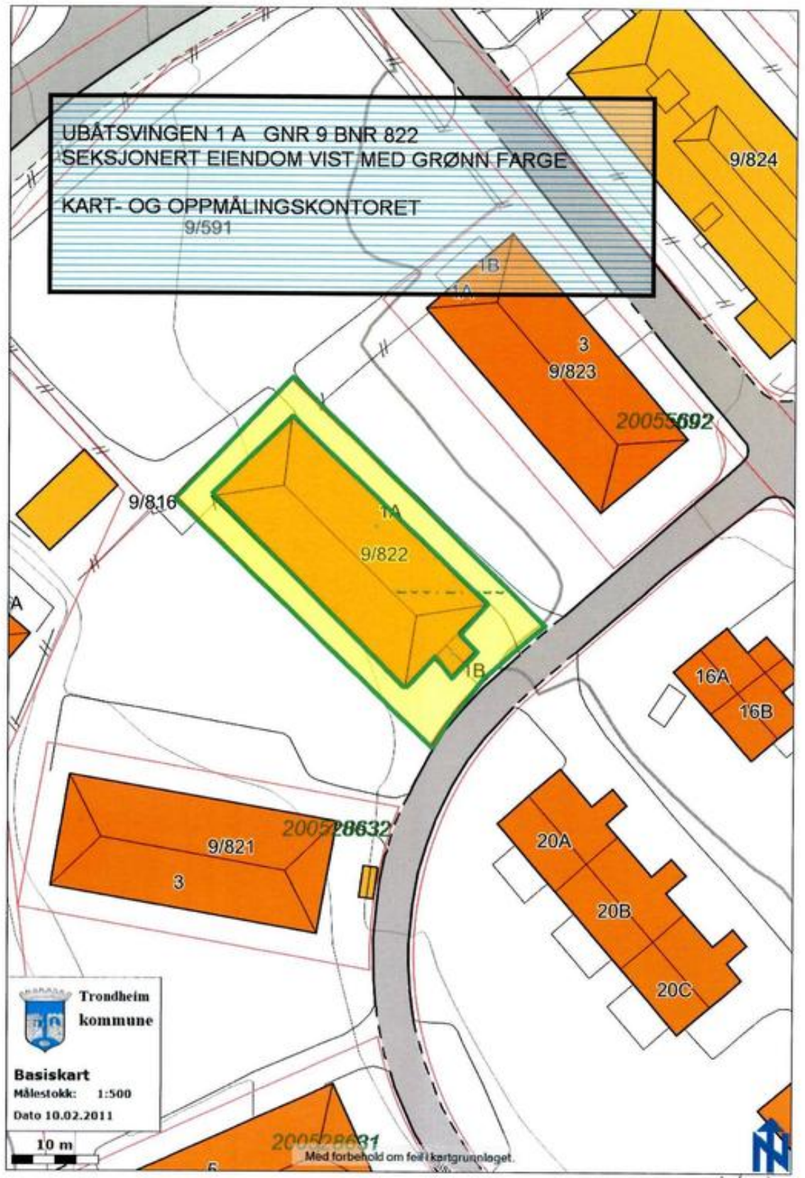
Dato	Stempel og underskrift
11.02.2011	TRONDHEIM KOMMUNE kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

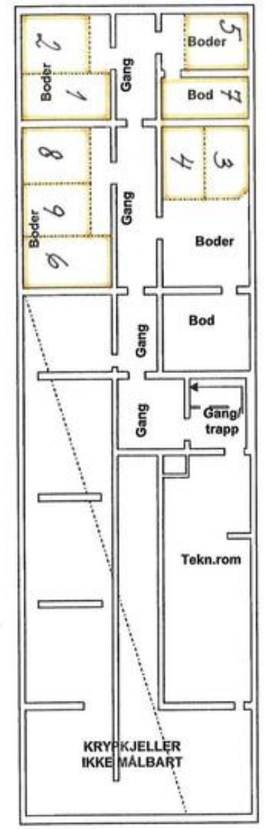
Side 1 av 1



side 1

http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn_trondheim_intranett/AdvancedPrintCompone... 10.02.2011

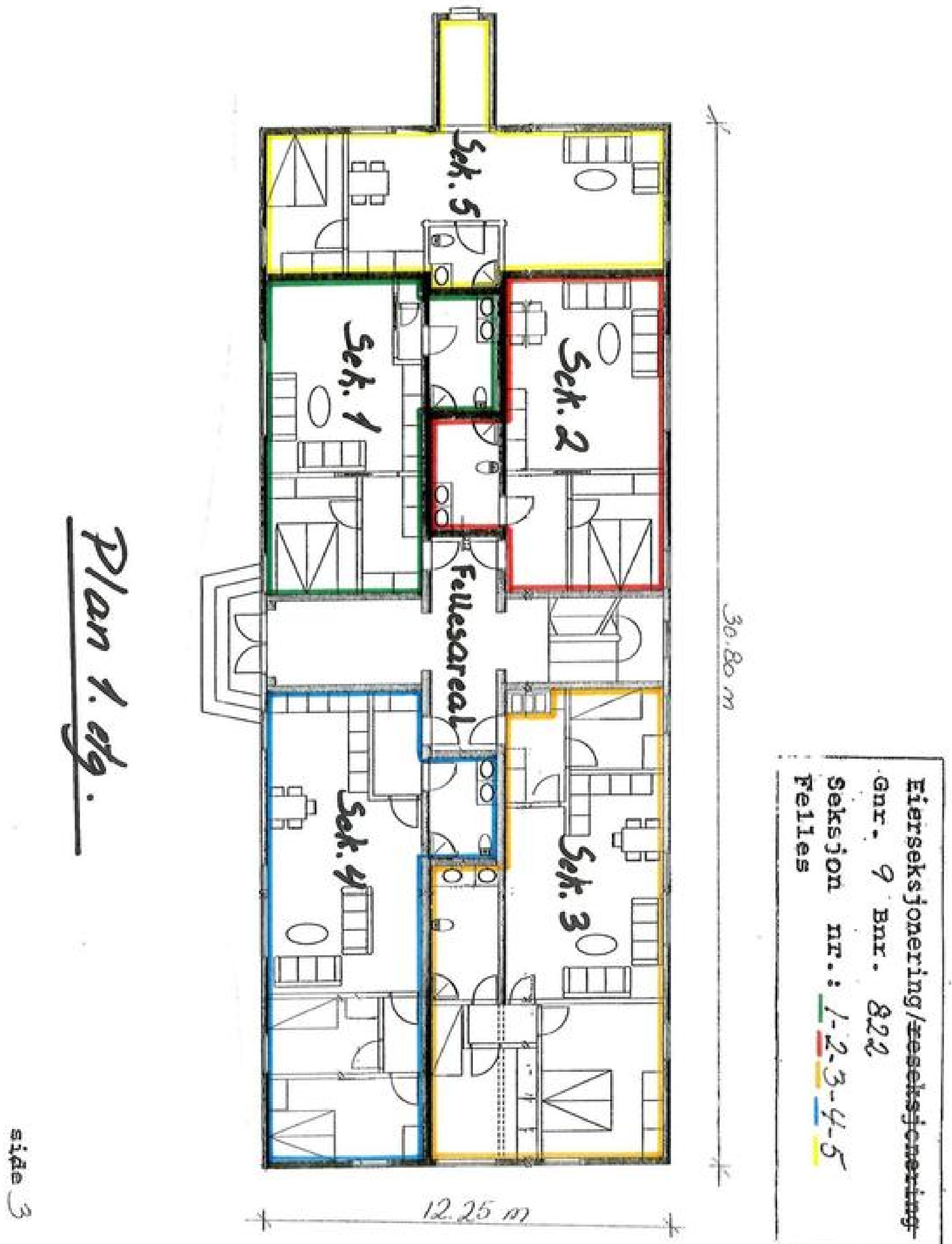
Plan kjeller



side 2

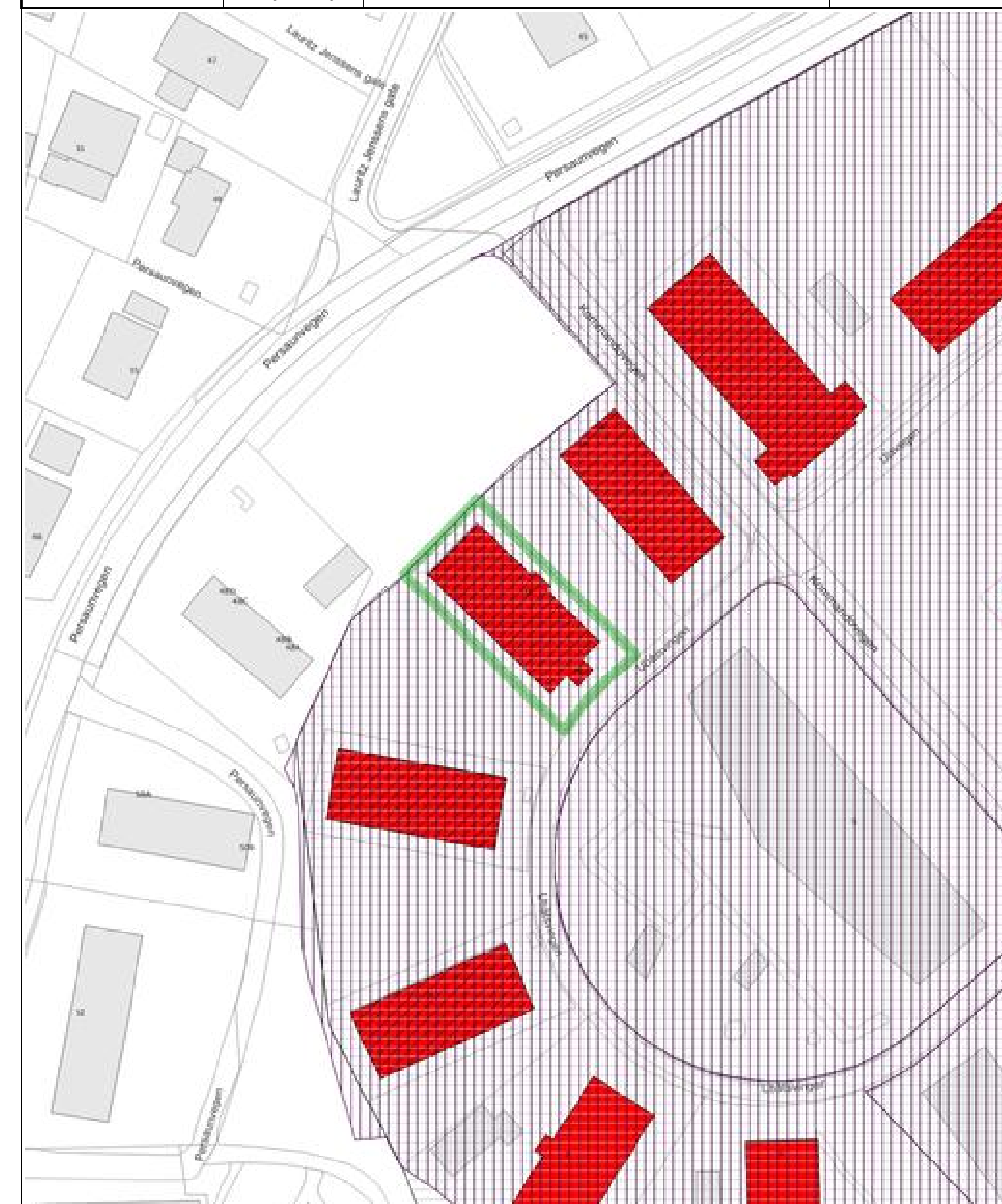
Eierseksjonering/~~eiseksjonering~~
Gnr. 9 Bnr. 822
Seksjon nr.:
Felles

Tilleggsareal til seksjon:



Vedlegg

Trondheim	Kulturminnekartet				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 822	Fnr: 0	Snr: 5
	Adresse:	Ubåtsvingen 1B 7045 TRONDHEIM			
	Annen info:				



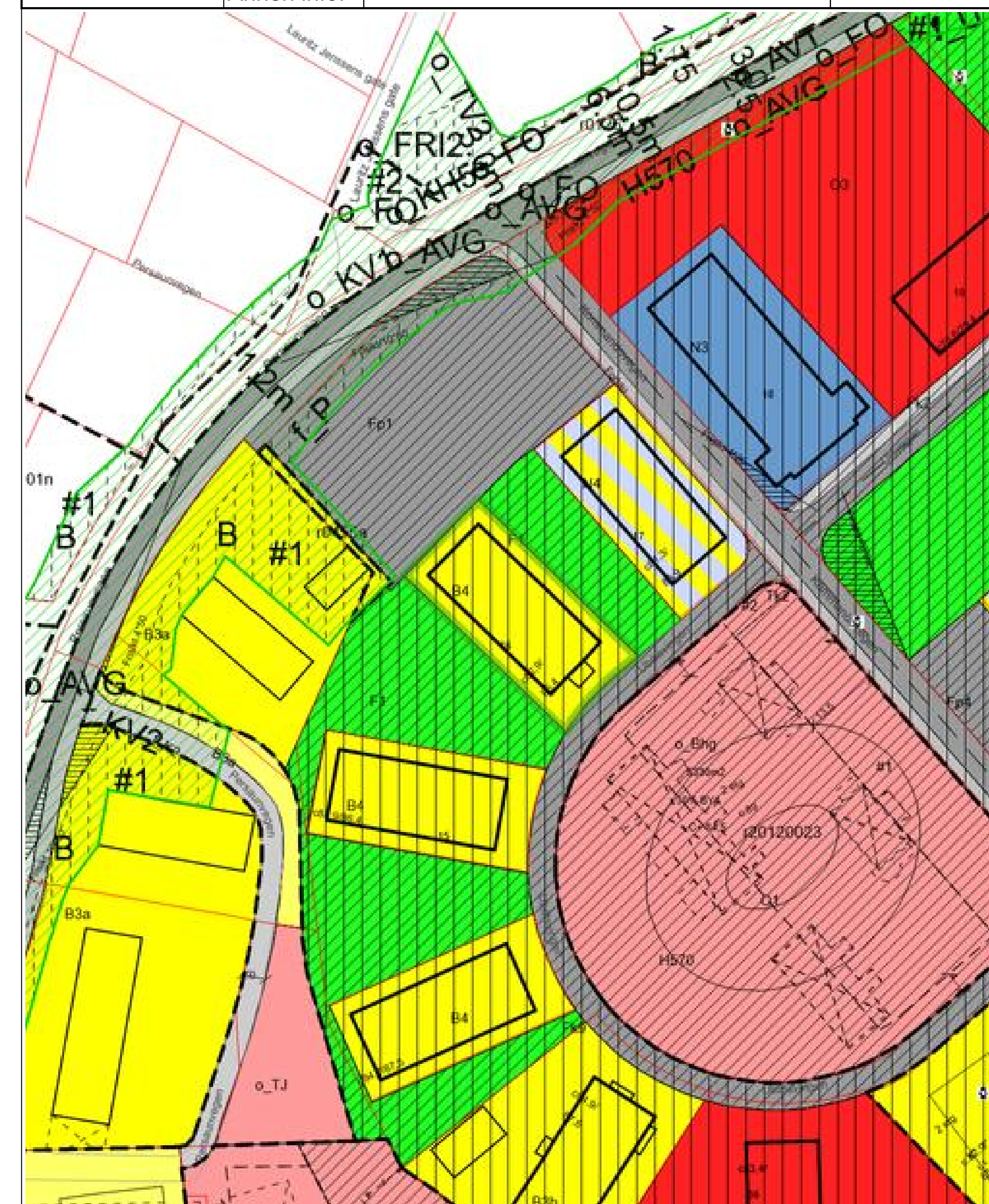
12.07.2026 22:11:01 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

Hensynssone i Reguleringsplan	Bevaringsområde i Reguleringsplan	Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
A: Svært høy antikvarisk verdi	Fredet	Bygningsinfo matrikkel
Fotolenker	InfoAksomhet	Eiendomsgrenser
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Veg	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	

Vedlegg

Trondheim	Reguleringsplaner				N Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 822	Fnr: 0	Snr: 5
	Adresse:	Ubåtsvingen 1B 7045 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Forretning
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning
- RpBestemmelseOmråde
- Hensyn grønnstruktur
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Kjøreveg

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

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:
Ubåtsvingen 1B, 7045 TRONDHEIM. Gnr. 9, bnr. 822, snr. 5 i Sameiet Ubåtsvingen 1, oppdragsnr.: 1310260188
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

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.

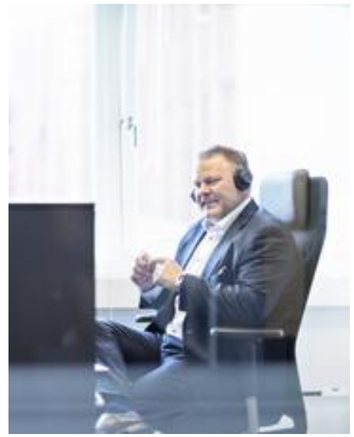
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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

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

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

proaktiv.no



Malin Skevik
Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

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