

Velkommen til

Martin Sæterhaugs veg 24 D, 7056 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Martin Sæterhaugs veg 24 D
7056 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000,-
Omkostninger	kr	95 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 885 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 500,-

BRA/BRA-i	73 / 73 m²
Soverom	2
Boligtype	Rekkehusleilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2005
Etasje	2 av 2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen
EiendomsMegler1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en særdeles flott rekkehusleilighet beliggende i Olderdalen.

Her får du en lekker bolig fra så sent som 2005 med en arealeffektiv planløsning. Med store vindusflater og beliggenhet i 2. etasje får du et godt lysinnslipp som bidrar til en lett og luftig atmosfære. På balkongen nyter du solen fra morgen til tidlig kveld på sommerstid.

Boligen har vært gjenstand for vesentlig oppussing i nyere tid:
- Gang: Revet gulv, lagt varmekabel og fliser i 2024, malt i 2023
- Bad: Malt flisene, byttet baderomsinnredning og speil, nye fuger, satt inn dusjkabinett, 2024
- Soverom 1 og 2: Byttet gulv i 2024, malt i 2023, satt inn garderobeskap i 2024
- Bod: Byttet gulv i 2024, satt inn kottdør for tilgang på kaldloft i 2024, satt opp hyllesystem i 2022
- Stue: Laget spilevegg og malt i 2023, byttet gulv og satt inn spotter i tak i 2024
- Kjøkken: Malt i 2023, byttet benkeplate, oppvaskkum og kjøkkenbatteri i 2025
- Fasade malt 2023

Øvrige kvaliteter verdt å fremheve:
- To gode soverom
- To boder; en innvendig og en utvendig
- Lagringsmulighet på kaldloft
- Egen garasje (tak ble vasket og rengjort for mose i 2024)
- TV-pakke og internett inkl. i velforeningskontingenten
- Tilbaketrukket beliggenhet, men med kort vei til de fleste servicefasiliteter

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Martin Sæterhaugs veg 24 D, 7056 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 19, Bnr. 369, Snr. 7, Trondheim kommune, samt ideell andel 1/24 i realsameiet gnr 19 bnr 370.

Pris

Prisantydning	kr	3 790 000,-
Omkostninger	kr	95 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 885 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 896 340,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 94 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 95 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 473,- i februar 2025 (for desember var de kommunale avgiftene på kr. 1 031). Det er 12 terminer pr år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Faste løpende kostnader
Velforeningskontingent: kr 10 600,- pr år.
Betales halvårlig á kr. 5 300,- og dekker bl.a TV-pakke og internett, brøyting, strøing, div. vedlikehold m.m.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 500,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Bygningsforsikring
- Diverse vedlikehold
- Strøm i fellesarealer

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
Styreleder er Iselin Hermansen og regnskapsfører er Økonomibistand regnskap.
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Rekkehusleilighet

Etasje
2 av 2

Parkering
Parkering i garasje.

Sameiets eiendom
Gnr. 19, Bnr. 369, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 648 m². Felles tomt.

Byggeår
2005 ifølge takstmann.

Innhold
2. etasje: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

Standard
Entré/gang (ca. 6,5 m2):
Flis på gulv med varmekabler. Malte overflater på vegger. Malte himlingspalter i tak.
Garderobeskap med speildører.

Soverom 1 (ca. 12,9 m2)
Laminat på gulv. Malte overflater på vegger. Malte himlingspalter i tak.
Skyvedørsgarderobe. Panelovn.

Soverom 2 (ca. 6,6 m2)
Laminat på gulv. Malte overflater på vegger. Malte himlingspalter i tak.
Garderobeskap. Panelovn.

Stue (ca. 24.3 m2):
Laminat på gulv med varmefolie. Malte overflater på vegger, vegg mot entré med spiler. Malte himlingspalter med downlights i tak.
Utgang til balkong.

Kjøkken/spisestue (ca. 11 m2): Laminat på gulv med varmefolie. Malte overflater på vegger, flis over benker. Malte himlingspalter i tak.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i malt utførelse. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet. Integrert komfyr, og kjøle/fryseskap. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vanninntak med stengekran og vannmåler i oppvaskbenken. Panelovn.

Bad (ca. 5,1 m2):
Flis på gulv med påstøp med varmekabler og sluk. Flis på vegger. Malte himlingspalter i tak.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Vegghengt innredning/servantskap med slette fronter i laminat/foliert utførelse med trestruktur og med helstøpt servantplate med nedfelt servant. Speil med lys over servantskapet. Gulvmontert toalettskål. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk.

Bod (ca. 3 m2)
Laminat på gulv. Malte overflater på vegger. Malte himlingspalter i tak. Rørfordelingsskap og sikringsskap.

Beliggenhet
Olderdalen er et attraktivt boligområde på Ranheim, øst i Trondheim. Her er det muligheter for å nyte stillheten, samtidig som at det kun er 10 minutter med bil til sentrum. Det er ikke gjennomgangstrafikk i området, noe som gjør at det er trygge omgivelser for barn - boligområdet har derfor blitt særdeles attraktivt for barnefamilier. Området sokner i dag til Ranheim barneskole og Markaplassen

ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, samt flere dagligvarebutikker, legesenter, offentlig kommunikasjon og Ranheim idrettspark som ligger innenfor gangavstand.

I Olderdalen har man tilgang til flere fine turstier i nærområdet, det er også kort avstand opp til marka hvor det er turterreng både sommer og vinter. Ønsker man heller å oppsøke havet er det ikke langt ned til Ranheimsfjæra, Hansbakkfjæra og Væresbukta. Herfra kan man gå langs Ladestien, som er et av de mest populære utfartsområdene i Trondheim. I tillegg til turområder er det også kort avstand til lekeplasser, Impulse og 3T treningssenter, Ranheim Friidrettshall m.m. I gangavstand ligger også Grilstad Marina som byr på flotte opparbeidete områder med sittegrupper, lekeplasser, utegriller og sandvolleyballbane.

Det er svært god offentlig transport fra Olderdalen. Nærmeste holdeplass er Olderdalen, og det er hyppige bussavganger. Med bil tar det ca. 7 min til Sirkus Shopping og Lade, ca. 10 min til Trondheim sentrum og ca. 23 min til Værnes. Olderdalen er et flott boligområde for deg som vil bo sentralt, men samtidig vil tilbringe tilværelsen i et tilbaketrukket boligområde.

Adkomst
Ta Strindheimstunnelen ut av Trondheim og følg Innherredsveien til Rotvollkrysset. Kjør rett frem i rundkjøringen ut på Kockhaugvegen og følg veien i ca. 2,3 km. Ta deretter første til høyre i rundkjøringen inn på Sverre Svendsens veg. Følg veien i ca 450 m og ta så svakt til venstre inn Amtmannssvingen, deretter til høyre inn på Martin Sæterhaugs veg. Følg skilting til nr 24.
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighetsbygg på to etasjer over støpt plate på mark og ringmur. Yttervegger med bindingsverk i tre. Etasjeskiller i tre. Saltak med W-takstoler i tre. Lite kryploft med adkomst via luke. Utvendige fasader som er liggende trepanel. Vinduer med 2-lags isolerglass.
Saltak som er med betongstein. Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via felles trapperom. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 29.12.2005.

Oppvarming
Elektrisk. Det er pipeløp i boligen med mulighet for å montere vedovn.

Energimerking
Rød E. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen kan fritt leies ut.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til nåværende tettbebyggelse. Området er regulert til bl.a. bolig, trafikkområde og fellesområder etter reguleringsplan med plan-ID r444.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 082 543,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 330 173,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Andreas Leitvoll

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 6936
Dato: 12.04.2005
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73 / 580

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 24065
Dato: 09.11.2004
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om felles vegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger og kommunikasjonsanlegg

Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6936
Dato: 12.04.2005
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 17014
Dato: 18.08.2004
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6937
Dato: 12.04.2005
Bruksrett til garasje
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra Olderdalstunets resultatregnskap:
Sum driftsinntekter 135 217
Sum driftskostnader -212 681
Driftsresultat -77 464
Årsresultat -73 560

Seksjonssameierne har pliktig medlemsskap i Olderdalstunet Velforening, jf. § 14 i vedtektene.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Selger opplyser at taktelt/heisesystem i garasje ikke følger handelen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Endre Kvistad i Obron Midt AS den 19-03-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under
balkonger
Innvendig - Radon
Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Innvendig - Pipe og ildsted

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. Feil fall mot sluk fra byggeår (utbedret med dusjkabinett i 2024). Én gulvflis er "bom".

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Prorør AS. Beskrivelse av arbeidet: Koblet dusjkabinett til vannrør i veggen. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?:

2024
Beskrivelse av arbeidet: - malt fliser - byttet fuger - byttet baderomsinnredning - byttet speil.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Kom inn litt vann rundt pipehatten på øverste leilighet på motsatt side av min leilighet. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Torbjørn bredesen blikkenslager. Beskrivelse av arbeidet: Bytting av underbeslag og 6 nye takhetter med soillufting på alle piper.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Torbjørn bredesen blikkenslager
Beskrivelse av arbeidet: Bytting av underbeslag og 6 nye takhetter med soillufting på alle piper.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid:Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Trondheim vvs. Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenbatteri 17. mars.Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Byttet benkeplate og oppvaskkum, Trondheim vvs koblet til avløp og kjøkkenkran.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid:Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Fossekallen elektro. Beskrivelse av arbeidet: - montere 10 stk downlights med dimmer i stue. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Elektrosupport AS. Beskrivelse av arbeidet: - legge og tilkoble varmekabel I gang, tilkoblet eksisterende kurs - rep av varmefolie stue, byttet ut en lengde.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Trøndelag multipartners AS. Beskrivelse av arbeidet: Malt de ytterste 3 roms leilighetene i hvit. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: - bytte gulv i stue og begge soverom - revet gulvet I gangen og flytavrettet gulv og lagt fliser. - satt inn kottdør i bod, for å få tilgang på kaldloft. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: Byttet lampe på kjøkken, bad, soverom og i
garasje. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Begge garasjenen ble malt i 2022.

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Oppvaskmaskin sluttet å funke. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny oppvaskmaskin

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Fikk brev fra Trondheim kommune 6.1.2025 om at det kom til å bli innført parkeringsregulering i Amtmannsvingen. Ikke kommet opp noen skilter der per 17.mars.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 mangelsansvarkan 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 budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 18.03.2025
- Dato for takst 19.03.2025
- Tinglyste erklæringer datert 18.08.04, 09.11.04 og 12.04.05.
- Situasjonskart
- Energiattest
- Planskisse
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Husordensregler
- Vedtekter
- Seksjonsbegjæring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






















en fin dag


BOSCH


06:04



















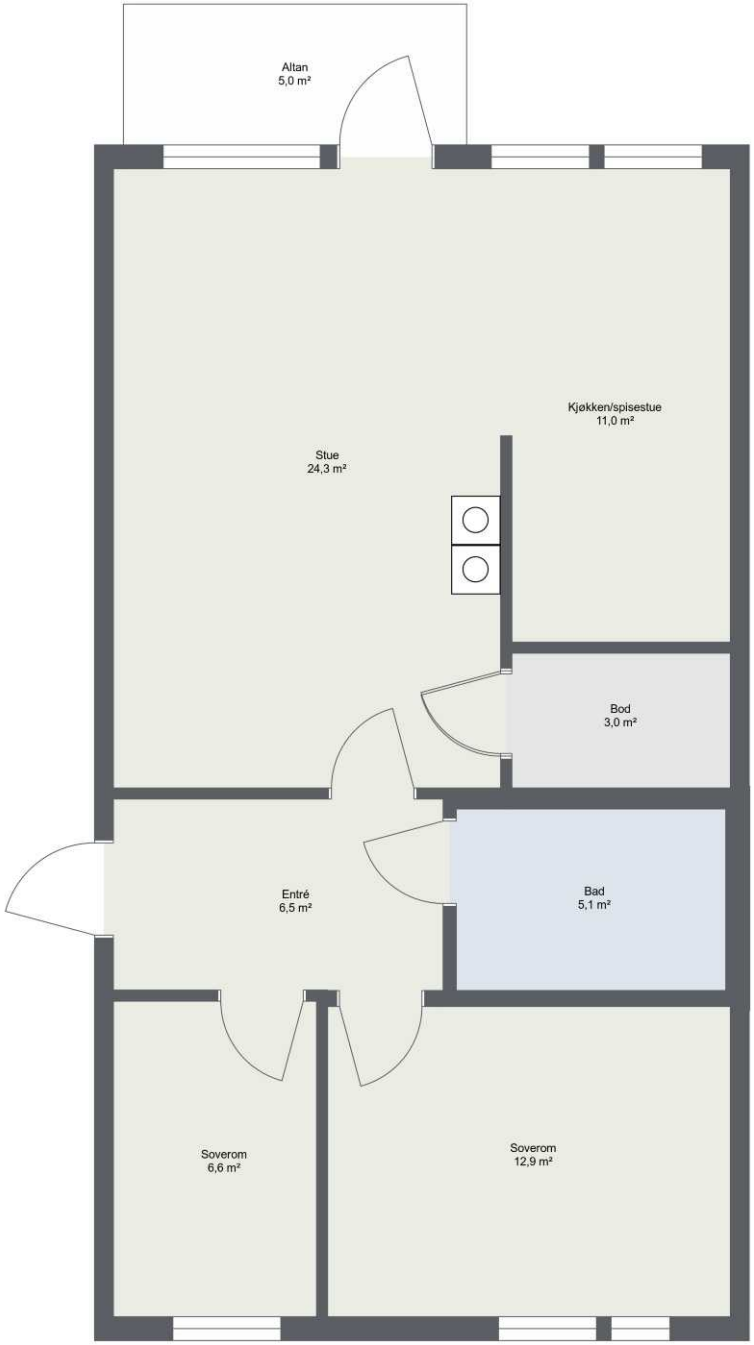








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Martin Sæterhaugs veg 24 D , 7056 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 19, bnr. 369, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18865-1522 **Referansenummer:** XK1170

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no
915 18 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Martin Sæterhaugs veg 24 D , 7056 RANHEIM
Gnr 19 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg på to etasjer over støpt plate på mark og ringmur. Yttervegger med bindingsverk i tre. Etasjeskiller i tre. Saltak med W-takstoler i tre. Lite kryploft med adkomst via luke.

Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via felles trapperom. Det meste av innvendige overflater er oppgradert i senere år.

Rekkehus - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader som er liggende trepanel.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Saltak som er med betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og flis på gulv, malte overflater på vegger og i tak.

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom

VÅTROM Gå til side

Bad (ca. 5,1 m2):
Flis på gulv med påstøp med varmekabler og sluk. Flis på vegger. Malte himlingspalter i tak.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Vegghengt innredning/servantskap med slette fronter i laminat/foliert utførelse med trestruktur og med helstøpt servantplate med nedfelt servant. Speil med lys over servantskapet. Gulvmontert toalettskål. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (ca. 11 m2): Laminat på gulv med varmefolie. Malte overflater på vegger, flis over benker. Malte himlingspalter i tak. Kjøkkeninnredning med slette fronter i malt utførelse. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet. Integrert komfyr, og kjøle/fryseskap. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vanninntak med stengekran og vannmåler i oppvaskbenken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av plast som rør i rør (vannrør med utenpåliggende varerør).
Rørfordelingskap er tilgjengelig fra innvendig bod. Vanninntak med hovedkran og vannmåler tilgjengelig i oppvaskbenken.
Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.
Avtrekk for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

Avtrekk fra våtrom og kjøkken via felles vifte plassert som styres fra kjøkkenet.
Varmtvannbereder på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenken hvor avløpslange fra ekspansjonskranen er ført til avløpssystemet.
Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Garasje

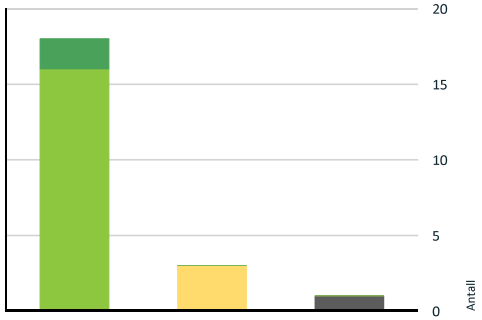
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Martin Sæterhaugs veg 24 D , 7056 RANHEIM
Gnr 19 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Sammendrag av boligens tilstand

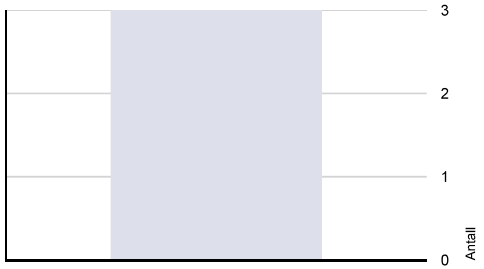
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder.

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åpen takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er kryp/kaldloft som som er isolert med mineralull mot underliggende boligrom. Det er tilkomst via luke i boden i seksjonen.

Loftet har ikke gangbart gulv og er kun besiktige fra luken.

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdører i tre og med 2-lags glass. Karmer/rammer i fabrikkmalt utførelse

TG 1 Dører

Brann og lydklasifisert entrédør i fabrikk malt utførelse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er i hht. krav da bygget/bygningsdelen var ny. Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,9 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat og flis på gulv, malte overflater på vegger og i tak.

Innvendige overflater er utskiftet eller oppgradert med nye overflater i senere år (etter 2020). Bl.a. nye gulv.

Overflater i rom, så som våtrom, kjøkken og toalett, er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

Årstall: 2020

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Entré og stue.

Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført. Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.
Jfr. ref. Trondheim Kommune: De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Pipe og ildsted

Martin Sæterhaugs veg 24 D , 7056 RANHEIM
Gnr 19 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Det utføres kun en visuell kontroll av de synlige delene av pipevanger og ildsteder. Elementpipe fra byggeåret. Boligen har tilgjengelig pipe, men det er ikke installert ildsted.

Pipe/røykløp er som regel borettslagets/sameiets ansvar, med mindre annet er spesifisert i vedtektene. Derimot er ildsteder og pipevanger inne i selve boligen vanligvis beboerens ansvar. Kontrollen begrenser seg til det som er synlig fra leiligheten.

Installering, endring og reparasjon av ildsted som ovn og peis i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle er unntatt søknadsplikt. Unntaket gjelder bare selve ildstedet. Skal det monteres ildsted, skal det uansett meldes til kommunen. Før ev. montering av ildsteder bør borettslaget/sameiet kontaktes. Det kan foreligge restriksjoner eller spesifikke regler som gjelder for montering av ildsteder innenfor borettslaget/sameiet. For ev. ytterligere informasjon og ev. kontroll av piper må det lokale feiervesenet kontaktes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Det er ny innredning og nytt dusjkabinett og veggflis malt i 2024. For øvrig er våtrommet ikke endret siden byggeåret.

Alle arbeidene er utført av firmaer eller fagfolk da bygget ble oppført. Det finnes noe dokumentasjon i byggets FDV-mappe.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Platekledde vegger med flis med malte overflater. Taket er kledd med folierte/malte himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over etasjeskille i tre med påstøp med varmekabler og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Avviket har liten praktisk betydning ved dusjing forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene ikke å medføre noen større risiko med tanke på lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i keramikk (klemring/vannlås i plast). Det er synlig klemring, men utformingen skjuler eventuelle membraner eller mansjetter. Flislimet er trukket ut og delvis over klemringen, noe som også skjuler eventuelle membraner eller mansjetter. Tilstandsgraden er basert på at ikke ble påvist symptomer på lekkasjer eller andre svakheter rundt sluket eller avvik i konstruksjon ved hulltaking. Selger opplyser at det før kabinettet ble satt i, 2024 ble det dusjet direkte på overflater (gulv og vegger i dushjørnet).





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Vegghengt innredning/servantskap med slette fronter i laminat/foliert utførelse med trestruktur og med helstøpt servantplate med nedfelt servant. Speil med lys over servantskapet. Gulvmontert toalettskål.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentral vifte plassert på loftet. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (bod). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er etasjeskille i tre med laminat. Vegger med malte overflater. Plater flismønster over benker. Himling med folierte/malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i malt utførelse. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet. Integrert komfyr, og kjøle/fryseskap. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp.

Nyere oppvaskmaskin og benkeplater med oppvaskum og blandebatteri.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (jfr. normal bruk/alder og da typiske kosmetiske avvik).

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via avtrekkshette tilsluttet sentralt avtrekk i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av plast som rør i rør (vannrør med utenpåliggende varerør).

Rørfordelingskap er tilgjengelig fra innvendig bod. Vanninntak med hovedkran og vannmåler tilgjengelig i oppvaskbenken. Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn.)



TG 1 Avløpsrør

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

Avtrekk fra våtrom og kjøkken via sentralt avtrekk som styres fra kjøkkenet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenken hvor avløpslange fra ekspansjonskranen er ført til avløpssystemet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

Martin Sæterhaugs veg 24 D , 7056 RANHEIM
Gnr 19 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Tiltak utført i regi av selger er beskrevet i egenerklæringen.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, både på arbeider utført i regi av eier/selger og tidligere eiere.

   Samsvarserklæringer finnes også fra da anlegget var nytt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Martin Sæterhaugs veg 24 D , 7056 RANHEIM
Gnr 19 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

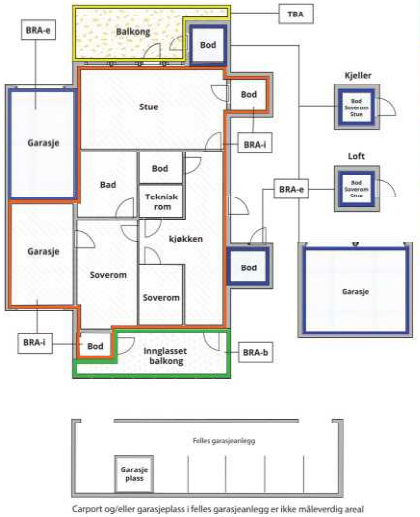
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	73			73	5
SUM	**73**				**5**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad, Entré		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Garasje	

Martin Sæterhaugs veg 24 D , 7056 RANHEIM
Gnr 19 - Bnr 369
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Kommentar

Garasjen er halvpart felles garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	70	3
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Andreas Leitvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	19	369		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Martin Sæterhaugs veg 24 D

Hjemmelshaver

Leitvoll Andreas

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 750 000	2020

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er del av sameiets fellesanlegg.

Seksjonens garasje er halvpart av en felles dobbelgarasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.02.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	28.02.2025	Medfølgende planskisser som er utarbeidet av takstmannen, er for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.03.2025	Kommunepakke (byggetegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2025	Merk at det kan være opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er beskrevet i rapporten eller som ikke omfattes av kontrollpunkter i rapporten, og som kan ha betydning for boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Andreas Leitvoll

Boligen

Martin Sæterhaugs Veg 24D
7056 Ranheim

5001-19/369/0/7

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Er litt feil "fall" mot sluk fra byggeår, men er satt inn dusjkabinett i 2024 som tiltak.

Er også en gulvflis som er "bom"

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Prorør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Koblet dusjkabinett til vannrør i veggen.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: - malt fliser - byttet fuger - byttet baderomsinnredning - byttet speil

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Kom inn litt vann rundt pipehatten på øverste leilighet på motsatt side av min leilighet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Torbjørn bredesen blikkenslager
   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av underbeslag og 6 nye takhetter med soillufting på alle piper.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Torbjørn bredesen blikkenslager
   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av underbeslag og 6 nye takhetter med soillufting på alle piper.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Trondheim vvs

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenbatteri 17 mars.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet benkeplate og oppvaskkum, Trondheim vvs koblet til avløp og kjøkkenkran

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Fossekallen elektro

   Beskrivelse av arbeidet: - montere 10 stk downlights med dimmer i stue

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Elektrosupport AS

   Beskrivelse av arbeidet: - legge og tilkoble varmekabel I gang, tilkoblet eksisterende kurs **-** rep av varmefolie stue, byttet ut en lengde

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Trøndelag multipartners AS
   Beskrivelse av arbeidet: Malt de ytterste 3 roms leilighetene i hvit.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: - bytte gulv i stue og begge soverom - revet gulvet I gangen og flytavrettet gulv og lagt fliser. - satt inn kottdør i bod, for å få tilgang på kaldloft
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet lampe på kjøkken, bad, soverom og i garasje.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Begge garasjenen ble malt i 2022

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

Oppvaskmaskin sluttet å funke

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny oppvaskmaskin

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

• **Ja**

Fikk brev fra Trondheim kommune 6.1.2025 om at det kom til å bli innført parkeringsregulering i Amtmannsvingen. Ikke kommet opp noen skilter der per 17.mars.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

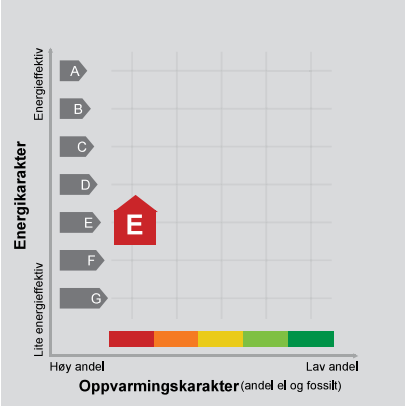
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Martin Sæterhaugs veg 24D
Postnummer	7056
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	369
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21053929
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-95557
Dato	21.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

VEDTEKTER
FOR
OLDERDALSTUNET SAMEIE

§ 1 FORMÅL

Olderdalstunet Sameie i Trondheim er et boligsameie 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

Olderdalstunet Sameie Trondheim gnr, 19, bnr. 369 i Trondheim kommune består av 12 leiligheter (eierseksjoner). Eierseksjonene er nummerert fra 1–12. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 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 fellesskap 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 jmf. lov om eierseksjoner av 23.05.1997.

§ 4 DISPOSISJONSRETT

§ 4.1
Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. 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.

§ 4.2
Eierne har den fulle råderett slik at eierandelens kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 17.

§ 4.3
Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 4.4
Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 4.5
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 boligformål.

§ 4.6
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 4.7
Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuelt utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 5 FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 6 FORSIKRING

Seksjonssameiet mellom boligseksjonene og parkeringsseksjonen plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom fullverdiforsikring av bygningsmassen. Seksjonene som sameiet består av svarer for sin andelsmessige del av forsikringen. Forretningsfører har fullmakt til å inngå forsikringsavtaler på vegne av sameiet.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 7 PARKERING

Seksjonene 1, 4, 7 og 10 vil få tinglyst bruksrett til garasje med tilhørende utebod oppført på gnr. 19, bnr. 370. Forannevnte seksjonseiere svarer for alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av sin egen garasje med utebod. Øvrige seksjoner disponerer 1 oppstillingsplass.

§ 8 BOD

Seksjonseierne av seksjonene 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11 og 12 disponerer egen utebod som vist på delingskart. Drift og vedlikehold av utebodene svares i felleskap mellom forannevnte seksjoneseiere.

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1
Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leiligheten, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene 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.

§ 9.2
Det ytre vedlikehold av bygningen og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader, heisanlegg 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 påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 9.4
Utvendig arrangement 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.

§ 9.5
Sameiets styre skal sørge for at det i fellesutgiftene kreves inn et beløp til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikehold fastsettes av sameiemøtet og fordeles etter sameiebrøken.

§ 10 FELLESUTGIFTER

§ 10.1
Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgifter – skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen. 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 den enkelte sameier direkte fra Trondheim kommune.

Utgifter i forbindelse med parkering og bod dekkes av den berørte seksjonseier direkte, se §§ 7 og 8.

§ 10.2
Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiemøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over de ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt overfor.

§ 10.3
Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 10.4
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

§ 11 MISLIGHOLD

§ 11.1
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 grunnløse.

§ 11.2
Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel 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 § 16.1 om salg.

§ 12 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE

§ 12.1
Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 4 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 5 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.

§ 12.2
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 utredende
c) 1 varamedlem
d) revisor
e) valgkomitè bestående av 2 personer

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 punkt c) og e) gjelder for ett år. Regnskapsfører anses valgt inntil ny regnskapsfører velges.

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

§ 12.3
På årsmøtet har vær sameier en stemme. En sameier kan være representert med fullmakt som møter med datert skriftlig melding.

§ 12.4
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 5 % av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 12.5
Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av valgkomitèen eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

§ 12.6
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.

§ 13 STYRET

§ 13.1
Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 13.2
Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13.3
Styremøter avholdes når dette er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

§ 13.4
Styrets medlemmer velges for to år av gangen.
Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

§ 13.5
Styret er beslutningsdyktig når minst 3 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.

§ 13.6
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.

§ 13.7
Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 14 VELFORENING

Seksjonssameierne har pliktig medlemskap i Olderdalstunet Velforening Velforeningen vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke blir overtatt av det offentlige. Det offentlige vil overta deler av veier, gang- og sykkelbaner samt ledningsnett i hovedvei.

Seksjonssameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

§ 15 TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i borettslaget plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:

a. Noens personlige forhold eller
b. Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 16 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 16.1
Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves ¾ flertall blant de samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4. Endringer av vedtektenes § 7, kan ikke skje uten samtykke fra hjemmelshaverne av seksjon 1, 4, 7 og 10.

§ 16.2
Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 16 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§ 16.3
Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har relevans for långiver.

§ 17 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 17.1
Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiemøtet. Beslutninger om oppløsning krever minst ¾ flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 17.2
Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 17.3
Endringer i sameiets sammensetning, slik som endringer av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiemøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 18 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§ 18.1
Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (23. mai, 1997) alminnelige bestemmelser til full anvendelse for sameiet.

§ 18.2
Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

Vedtekter for Olderdalstunets Velforening

§ 1 Navn, plikter og eierforhold

Olderdalstunets velforening er en uoppløselig velforening som har ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen gnr. 19, bnr. 14 i Trondheim kommune.

Eiendommen omfatter i sin helhet friområder som eies av beboerne med tilhørende ideell andel.

§ 2 Medlemskap

Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av eneboliger, kjedehus og eierseksjonsameiet Olderdalstunet bestående av 12 leiligheter forpliktet til å være medlemmer av velforeningen og rette seg etter de beslutninger som årsmøtet fastsetter.

§ 3 Formål

- Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.
- Velforeningen er ansvarlig for drift og vedlikehold av friområdene med grøntarealer, beplantninger, stier, felles adkomstvei, internveier, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- Velforeningen skal forestå oppgaver av felles interesse for beboerne i Olderdalstunets Velforening.

§ 4 Kontingent til huseierlaget

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales forskuddsvis hvert halvår. Hvis ikke velforeningen beslutter annet, foretas innbetalingen innen 1. januar og 1. juli med halvparten av stipulert beløp hver gang. Ved unnlatelse kan velforeningen gå til utpanting for å drive inn sitt tilgodehavende pluss omkostninger.

Kontingenten fordeles likt pr. husstand.

Velforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med lekeplasser, grøntarealer, beplantninger og fellesinnredninger av enhver art samt lagets forretningsførsel.

Vedlikehold av egen eiendom dekkes ikke over fellesbudsjettet og påhviler derfor den enkelte eier.

§ 5 Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter velforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Utvendige byggearbeider som må byggeanmeldes, skal forelegges styret for uttalelse før arbeidene igangsettes.

§ 6 Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge vedtekter samt vedtak fastsatt av årsmøtet og styre.

§ 7 Årsmøtet

Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av juni.

Ordinært årsmøte innkalles med minst 21 dagers varsel.

Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme. Eier en organisasjon/institusjon en eller flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Årsmøtet ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som nevnt i pkt. 10.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1) Årsmelding fra styret.
2) Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3) Driftsbudsjett – herunder fastsettelse av kontingent.
4) Valg av styremedlemmer og varamenn.
5) Eventuelle komiteer.
6) Innkomne saker.

Årsberetning, årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet. Forslag må være innsendt styret til den frist styret fastsetter.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 20 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det.

Den som krever ekstraordinært årsmøte, må angi hvilket emne som ønskes behandlet. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Saker som et medlem ønsker behandlet på ekstraordinært årsmøte, skal fremmes åtte uker før årsmøtet.

§ 8 Medlemsmøte

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og innkalles med samme frister som for årsmøtet.

§ 9 Styret

Velforeningen skal ha et styre på fem medlemmer. Styret skal bestå av en leder samt fire styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er 2 år, dog slik at 2 av medlemmene trer ut etter første driftsår. Styremedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger sin nestleder/kasserer og sekretær.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes.

§ 10 Vedtektsendringer

Endringer i velforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Endringene trer i kraft umiddelbart.

§ 11 Tvister

Eventuelle tvister mellom velforeningen og et medlem, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.

§ 12 Diverse bestemmelser

- Ved salg av eiendommer plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

- Styret har myndighet til å tilkalle borttauing av kjøretøy som står på fellesarealet utenfor oppmerkede plasser. De oppmerkede plassene på fellesarealet er forbeholdt parkering for beboere og besøkende til leilighetshuset. Borttauing kan også tilkalles dersom disse plassene blir benyttet av andre.

Vedtatt

HUSORDENSREGLER FOR OLDERDALSTUNET SAMEIE

VELKOMMEN TIL OLDERDALSTUNET SAMEIE
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN
For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.
Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc i fellesarealer og ganger.

PARKERING
Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

DYREHOLD
Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23^{00} og 07^{00} skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Røde bokser for spesialavfall (batteri etc) vil bli satt langs veggen ved inngangen til bodene.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
For store mengder avfall benyttes nærmeste gjenbruksstasjon.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper ved hovedinngangen.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim 02.05.2005
Olderdalstunet sameie

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		135 217	131 425
Sum driftsinntekter		**135 217**	**131 425**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-212 681	-76 727
Sum driftskostnader		**-212 681**	**-76 727**
Driftsresultat		**-77 464**	**54 698**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 904	1 242
Sum finansinntekter		**3 904**	**1 242**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-52
Sum finanskostnader		**0**	**-52**
Netto finans		**3 904**	**1 190**
Resultat før skattekostnad		**-73 560**	**55 888**
Årsresultat		**-73 560**	**55 888**
Overføringer			
Annen egenkapital		-73 560	55 888
Sum overføringer		**-73 560**	**55 888**

OLDERDALSTUNET SAMEIE
988 188 093

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		19 494	1 206
Sum fordringer		**19 494**	**1 206**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	69 560	142 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**69 560**	**142 884**
Sum omløpsmidler		**89 054**	**144 090**
SUM EIENDELER		**89 054**	**144 090**

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Maja Eiendom AS
Jarleveien 4

N-7041 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	04/12378/ oppgis ved alle henv.		29.12.2005

Martin Sæterhaugs veg 24. Anmodning om ferdigattest for flerfamiliehus

Byggested:	**Martin Sæterhaugs veg 24**	Gnr.: **19** Bnr.: **369**
Bygningsnummer:		
Ansvarlig søker:	**Maja Eiendom AS**	
Tiltakshaver:	**Maja Eiendom AS**	
Arbeidets art:	**§93b. Oppføring m.m. av bygning m.m.**	
Tiltakets art:	**Boligblokk på 2 etasjer**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 01.12.05.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 1978/04.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten
Besøksadresse:
Telefon: +47
Telefaks: +47
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse:
Internettadresse:

173332/05

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R444

Arkivsak:02/25693

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SVERRE SVENDSENS VEG 40, MARTIN SÆTERHAUGS VEG 42 OG 44 OG TILGRENSENDE OMRÅDER

Planen er datert	: 01.04.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 22.09.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 22.09.2003
Dato for Bystyrets vedtak	: 06.11.2003

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Nerland Prosjektutvikling, datert 01.04.2003, sist endret 22.09.2003.

2 Reguleringsformål

Området reguleres til:
- Byggeområde, boliger
- Offentlige trafikkområder, veg og fortau
- Fellesområder, felles avkjørseler, felles parkering og felles lekeareal

3 Rekkefølgebestemmelser

3.1
Krysset Amtmannssvingen/ Sverre Svendsens veg skal være opparbeidet som vist i planen før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

3.2
Fortau langs Amtmannssvingen, fra innkjøring til det nye området til Sverre Svendsens veg, skal være opparbeidet som vist i planen før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

3.3
Tilfredstillende skoleveg til Vikåsen skal være etablert før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

4 Byggeområde, boliger

4.1
Utvidelse av bebyggelse på eksisterende boligeiendommer kan tillates, i tråd med strøkets karakter

og plan- og bygningsloven med vedtekter.

4.2
Nye boliger skal i hovedsak plasseres og ha maks. størrelse som vist i planen.

4.3
Det i planen viste nye byggeområde, kan bebygges med 9 eneboliger, 3 boliger i kjede og en flerleilighetsbolig.

4.4
Flerleilighetsboligen skal ha 4 treroms leiligheter i første etasje og 8 småleiligheter i annen etasje.

4.5
Leilighetene i første etasje i flerleilighetsboligen skal ha livsløpsstandard.

4.6
Nye boliger kan oppføres i maks. 2 etasjer, hvorav 1 etasje skal være sokkel der terrenget tilsier det. Loft i eneboligene kan tillates innredet til beboelsesrom.

4.7
De nye boligene kan ha maks. gesimshøyde 6m.

4.8
Flerleilighetsboligen og boliger i kjede skal ha takvinkel på 22 grader. Eneboligene skal ha maks. takvinkel 34 grader.

4.9
Det kan ikke innredes ekstraleiligheter i eneboligene og boligene i kjede.

4.10
Nye boliger skal fundamenteres på mineralsk grunn eller på annen forskriftmessig måte som ivaretar grunnforholdene.

4.11
Nye boliger skal ha dempet fargevalg og takstein, som harmonerer med hverandre og omgivelsene.

4.12
Boligene skal ha god terrengtilpasning.

4.13
Garasjene i tunet er for treromsleilighetene i flerleilighetsboligen. Eneboligene og kjedeboligene skal ha garasje og parkering på egen tomt

4.14
Sammen med søknad om tiltak skal følge detaljert utomhusplan.

5 Fellesområder

5.1
Fellesavkjørselen lengst mot nord skal være felles for eiendommene Sverre Svendsens veg 27, 29, 31, 31b og 31c.

5.2
Fellesavkjørselen til det nye feltet skal være felles for alle de nye boligene.

5.3
Den sørligste fellesavkjørselen (Løynantsvegen) skal være felles for de eiendommene som har atkomst til vegen i dag.

5.4
Felles lekeareal skal være felles for de ny boligene.

5.5
Felles parkeringsplasser skal være felles for den nye flerleilighetsboligen.

5.6
Felles avkjørsel, felles lekeareal og felles parkering for det nye feltet skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boligene kan gis. Plan for opparbeidelse av disse arealene skal følge søknad om tiltak.

Bystyrets vedtak av 06.11.2003 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Sverre Svendsens veg 40, Martin Sæterhaugs veg 42 og 44 og tilgrensende områder.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Nerland prosjektutvikling, datert 01.04.2003, sist endret 22.09.2003. Bestemmelsene er sist endret 22.09.2003.

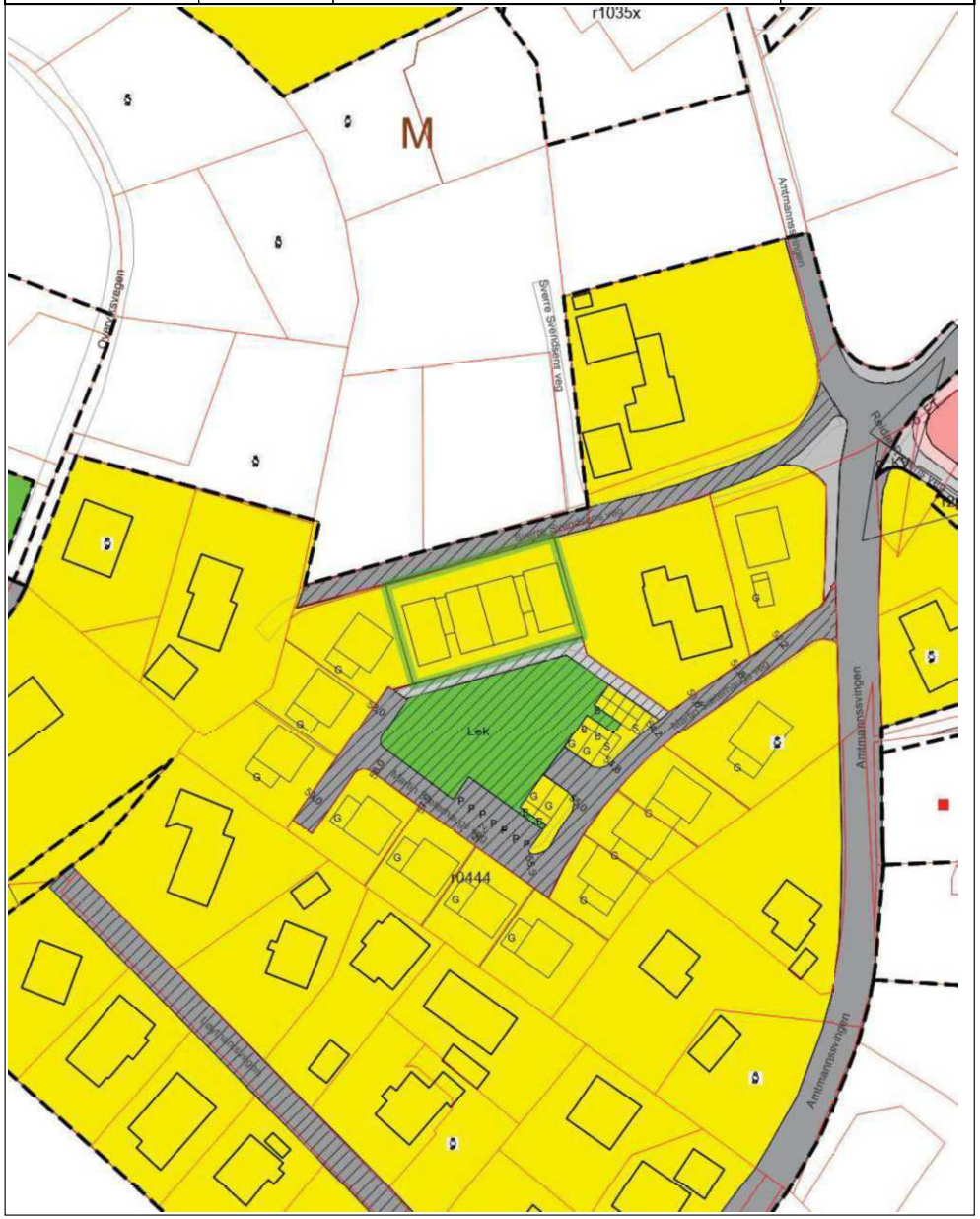
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Trondheim

Reguleringsplaner

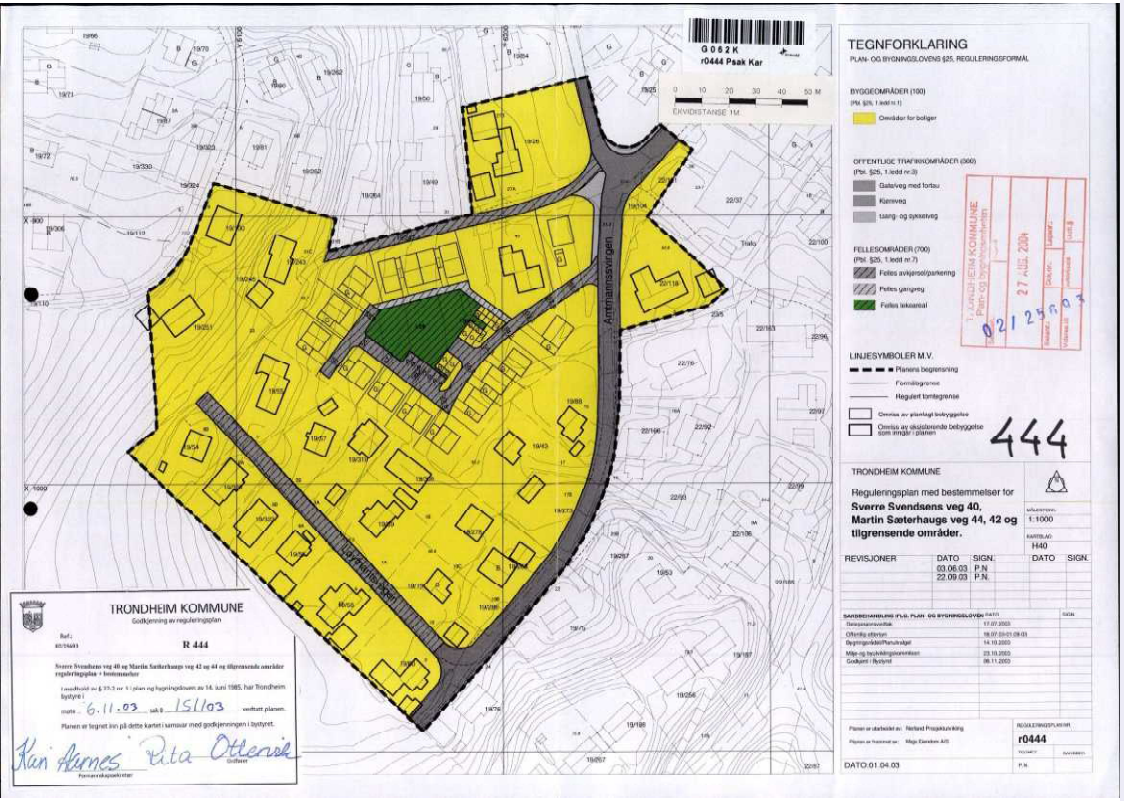
Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 369	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Martin Sæterhaugs veg 24D 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

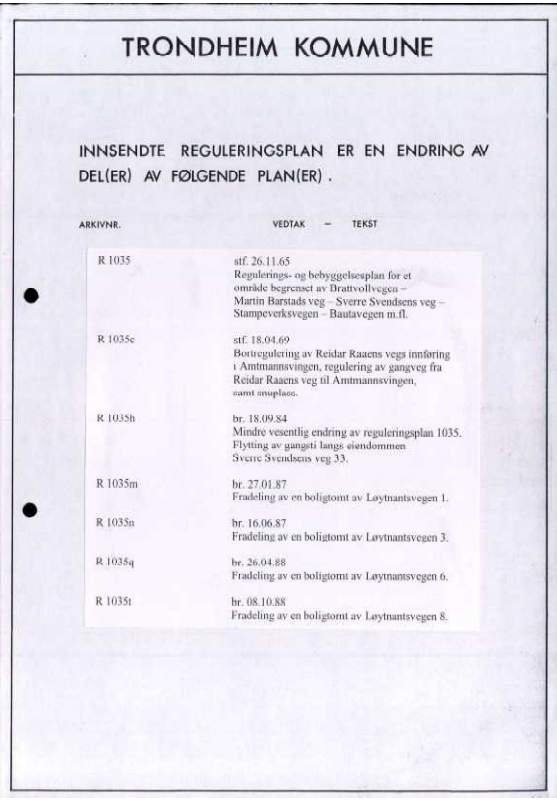


Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- Plan mindre endring
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Bolig
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg


G052K
r0444 Psak Kar
0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M
Ammannsvingen
Sverre Svendsens veg
TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (100)
Områder for boliger
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (500)
Gate/veg med fortau
Kjørevei
Sjørg- og sykkelveg
FELLESOMRÅDER (700)
Felles avkjørsel/parkering
Felles gangveg
Felles lekeareal
LINJESYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Område for planlagt bebyggelse
Område for eksisterende bebyggelse som inngår i planen
444
TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for
Sverre Svendsens veg 40,
Martin Søterhauge veg 44, 42 og
tilgrensende områder.
1:1000
H40
REVISJONER
DATO
SIGN.
03.06.03 P.N.
22.09.03 P.N.
Planen er utarbeidet av: Rambøll Prosjektutvikling
Planen er fremmet av: Mago Eiendom AS
r0444
DATO:01.04.03
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
R 444
6.11.03
151/03
Kari Aarnes
Rita Ottervik


GJELDENDE REGULERINGSPLANER
1 : 5000
0 50 100 150 200 250 M
r1035
r1035c
r1035h
r1035m
r1035n
r1035q
r1035t
r1035
Sverre Svendsens veg

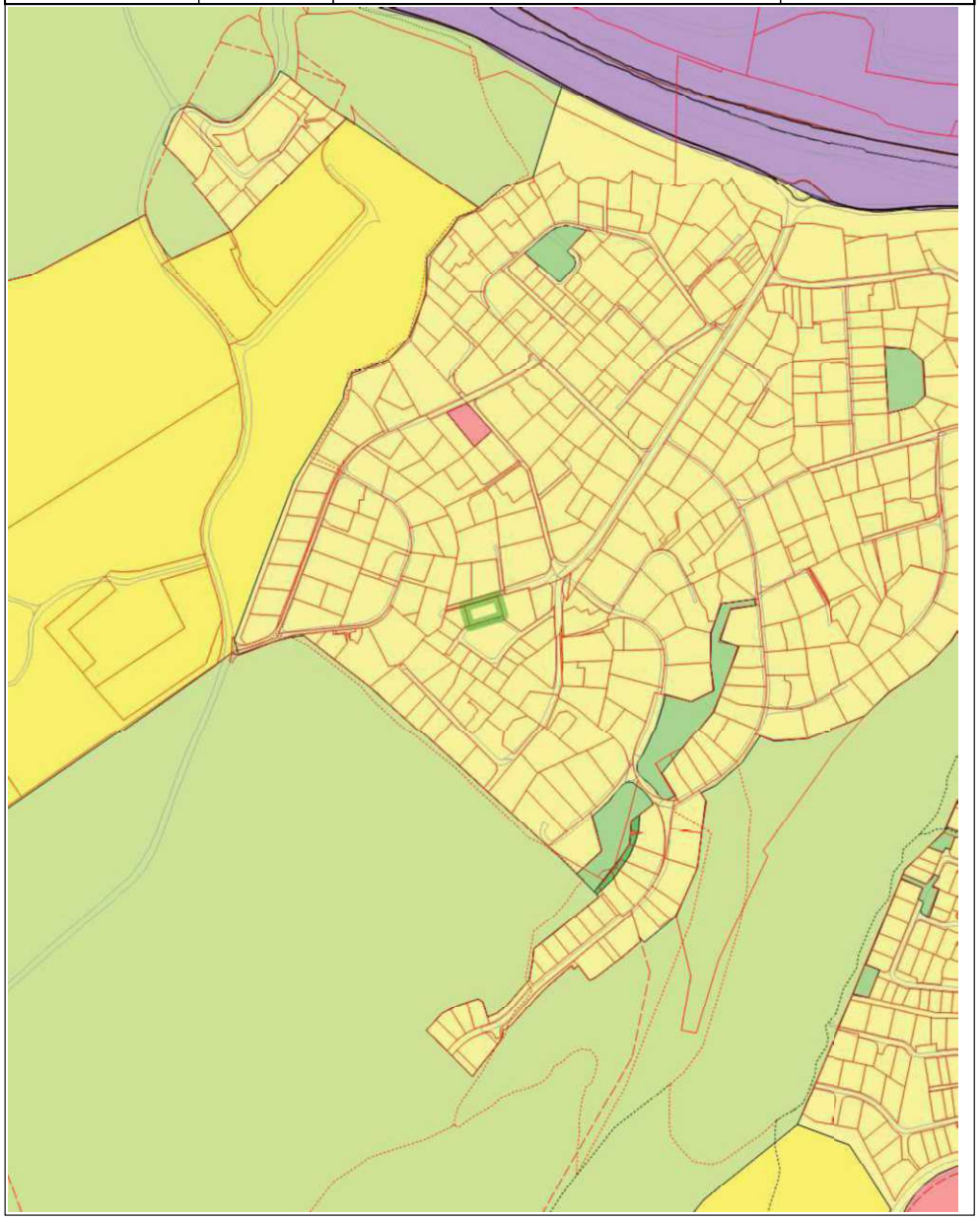

TRONDHEIM KOMMUNE
INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER).
ARKIVNR.
VEDTAK – TEKST
R 1035
stf. 26.11.65
Reguleringe- og bebyggelsesplan for et område begrenset av Brattvollvegen – Martin Barstads veg – Sverre Svendsens veg – Stampeverksvegen – Bautavegen m.fl.
R 1035c
stf. 18.04.69
Bortregulering av Reidar Raaens vegs innføring i Amtmannsvingen, regulering av gangveg fra Reidar Raaens veg til Amtmannsvingen, samt enuplass.
R 1035h
br. 18.09.84
Mindre vesentlig endring av reguleringsplan 1035. Flytting av gangsti langs eiendommen Sverre Svendsens veg 33.
R 1035m
br. 27.01.87
Fradeling av en boligtomt av Løytnantsvegen 1.
R 1035n
br. 16.06.87
Fradeling av en boligtomt av Løytnantsvegen 3.
R 1035q
br. 26.04.88
Fradeling av en boligtomt av Løytnantsvegen 6.
R 1035t
br. 08.10.88
Fradeling av en boligtomt av Løytnantsvegen 8.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 369	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Martin Sæterhaugs veg 24D 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Næringsbebyggelse - Nåværende

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
12 APR 2005
Trondheim tingrett
Dagbokn. 6936

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	TRONDHEIM	19	369		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
270551 [redacted]	JAN SKOGBRAND	
150948 [redacted]	SIGMUND SKOGBRAND	

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
051052 A.5
- 8 FEB. 2005

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	73	B	13				25				37				49			
2	B	36	B	14				26				38				50			
3	B	36	B	15				27				39				51			
4	B	73	B	16				28				40				52			
5	B	36	B	17				29				41				53			
6	B	36	B	18				30				42				54			
7	B	73	B	19				31				43				55			
8	B	36	B	20				32				44				56			
9	B	36	B	21				33				45				57			
10	B	73	B	22				34				46				58			
11	B	36	B	23				35				47				59			
12	B	36	C	24				36				48				60			

Sum tellere: 580 = nevner: 580

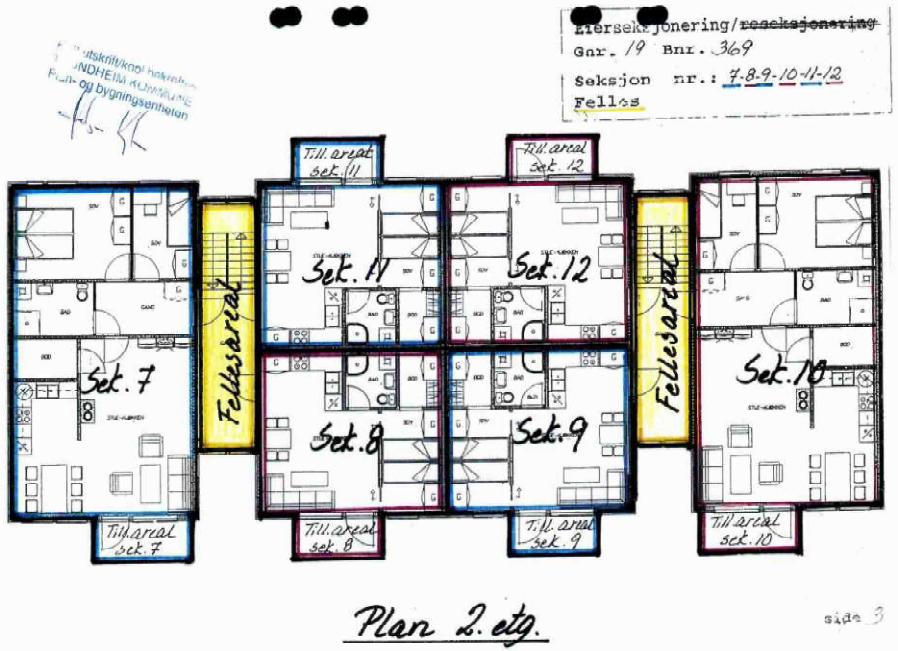
Rett utskrift/kopi bekr.
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

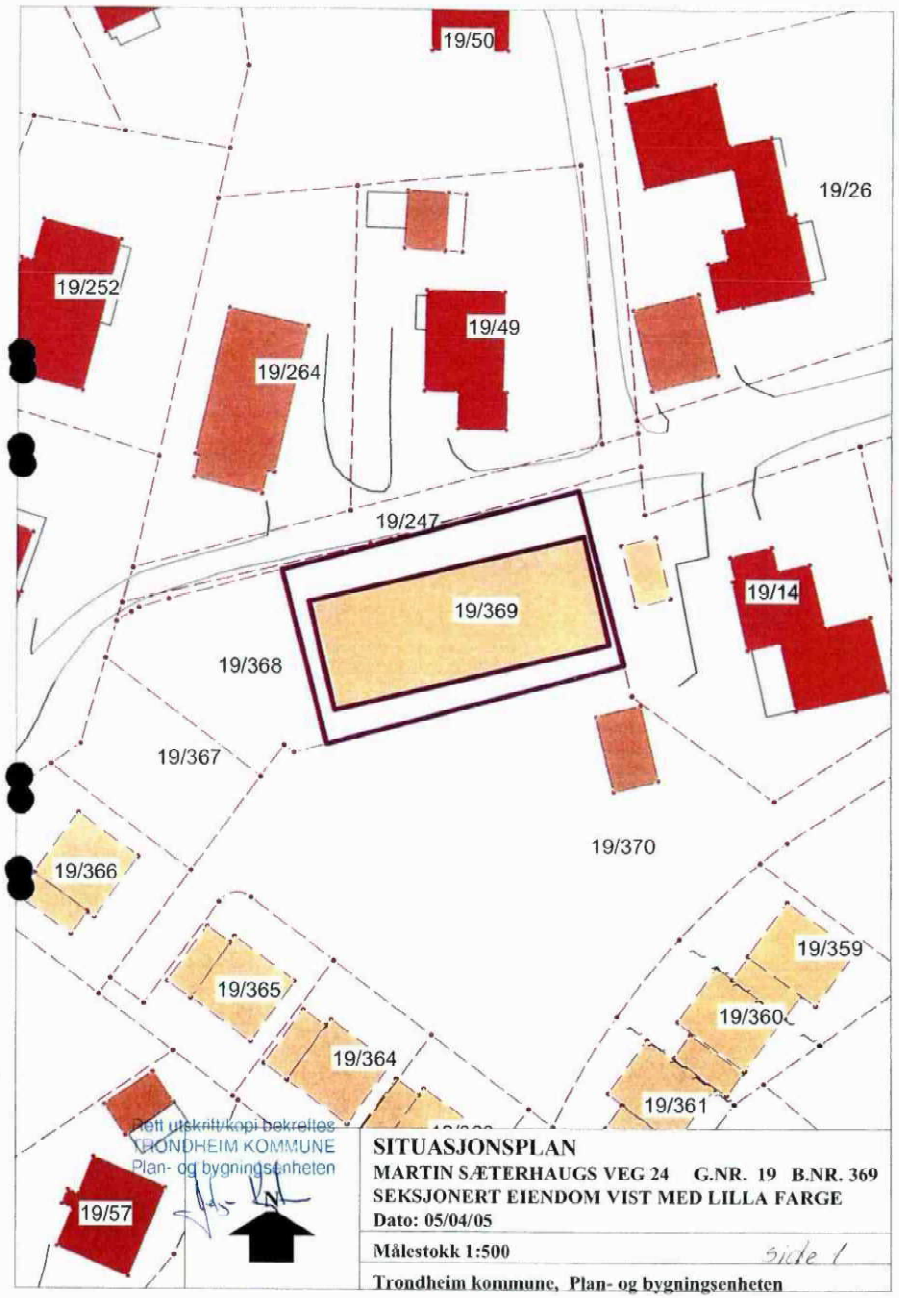
4. Supplerende tekst[7]

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

Doknr 6936 Tinglyst 12.04.2005 Emb 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98





Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 GRILSTADPORTEN
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Kristian Molund - 33250063
Vår referanse: 3689699/25854537
Bestilling: C3 2025-03-03 (2) 140

Dato
03.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
24065	107	9.11.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	19	359	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TINGLYST
09 NOV. 2004
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 24065

SERVITUTTERKLÆRING

I forbindelse med stiftelse av Olderdalstunet vel og salg av eiendommene som oppføres på gnr 19, bnr. 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369 i Trondheim kommune, påtar de nye eierne seg følgende forpliktelser som er bindende for oss og fremtidige eier av de eiendommer og seksjoner som oppføres.

1. Garasjebygg oppført på eiendommens fellesareal gnr. 19, bnr. 370 skal vedlikeholdes av gnr. 19, bnr. 369, seksjon 1, 4, 7 og 10 i Trondheim kommune.

   Felles vegg i grenselinje skal være uten åpning fra sokkel til taktro. Det kan heller ikke på senere tidspunkt foretas endringer som fører til at kravene til innvendig bærende vegg og lydisolasjon etter gjeldende byggeforskrifter ikke blir tilfredsstillende.

2. Felles teknisk anlegg så som ledningsnett for vann, kloakk, spillvann, kommunikasjonsanlegg til telefon, radio og fjernsyn, ansees som fellesanlegg frem til forgrening inn til den enkelte boenhet. Fellesanleggene vedlikeholdes av Olderdalstunet vel. Fra forgreningspunktet og inn til den enkelte boenhet påviler vedlikeholdsansvaret den enkelte hjemmelshaver.

3. Eierne har gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for vedlikehold og eventuell reparasjon av alle egne anlegg, hus, vegger, tak, gjerder og tekniske anlegg nevnt under pkt. 2.

4. Trondheim kommune har rett til å ha liggende vannledninger, overvannsledninger og kloakkledninger over eiendommen samt rett til å vedlikeholde forannevnte ledningsnett.

   På samtlige eiendommer har styret i Olderdalstunet vel rett til å bestemme at det skal legges kabler for strøm, telefon og evt. fjernsyn samt vann- og avløpsledninger i den utstrekning dette er nødvendig for hensiktsmessig fremføring til øvrige tomter. Dette omfatter også adkomst for senere, nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeid.

   Skade oppstått ved slik anleggs-, vedlikeholds- eller reparasjonsarbeid skal erstattes av skadevolderen etter de vanlige erstatningsrettslige regler.

5. Hjemmelshaverne i sameiet vedlikeholder bygningens fasader og fellesareal i fellesskap. Kostnader til slikt vedlikehold svares av den enkelte sameier med 1/12 del av den totale kostnad. Eierne av de kjedede eneboligene vedlikeholder hver sin enhet, dog skal fargesetting og taktekking samt eksteriørmessige anliggender være lik. Eierne av de frittliggende eneboligene vedlikeholder hver sin enhet.

6. Dersom noen av eierne av eneboligene har til hensikt å vesentlig endre bebyggelse i form av utbygging/tilbygging, forandring av eksteriør, skal dette godkjennes av Trondheim Bygningsråd. Når det gjelder endringer av vesentlig art, vedrørende utbygging, tilbygging forandring av eksteriør når det gjelder eierseksjonssameiet, er dette en beslutning som krever enstemmig vedtak i sameiet samt godkjennelse fra Trondheim Bygningsråd.

7. Fellesarealet gnr. 19, bnr. 370 i Trondheim kommune skal eies, opparbeides og vedlikeholdes av hjemmelshaverne i fellesskap.

Maja EIENDOM AS

Doknr 24065 Tinglyst 09.11.2004 Emb: 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8. Samtlige eiendommer har medlemsplikt i Olderdalstunet velforening.

9. Fra det tidspunkt hvor Olderdalstunet velforening er stiftet, plikter medlemmene å betale den årlige/månedlige andel/avgift til velforeningens drift innenfor vedtatte budsjett. Styret i velforeningen fastsetter kontingenten. Kostnader vedrørende pålegg fra offentlige myndigheter eller andre uforutsette kostnader, når disse kan sies å være vesentlige, skal forelegges årsmøtet for godkjenning. Ellers avgjør styret bruken av lagets midler innenfor budsjettet.

10. Eventuelle tvister som måtte oppstå om forståelse av gjennomføringen av bestemmelsene i denne erklæring og som ikke lar seg løse ved mellomkomst av styret i huseierlaget avgjøres ved voldgift i samsvar med tvistemålslovens kapittel 32. Voldgiftsrettens formann oppnevnes av justitiarius ved Trondheim tingrett.

Denne servitutterklæring blir å tinglyse på gnr.19, bnr. 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369 i Trondheim kommune.

Denne servitutterklæring blir å tinglyse på samtlige forannevnte eiendommer for så vidt angår pkt. 1, 2, 3, 4 og 8

TRONDHEIM, den 01.11.2004
P.P. MAJA EIENDOM A/S

Maja Eiendom AS i henhold til
Fullmakt datert 25.02.2004

Maja EIENDOM AS

Samt OK

Maja EIENDOM AS

TINGLYST 6937

ERKLÆRING

Undertegnede, Jan Skogrand pnr. 270551[redacted] og Sigmund Skogrand pnr. 150948[redacted] som hjemmelshavere til eiendommen gnr. 19, bnr. 370 i Trondheim kommune, gir med dette hjemmelshaverne av:

gnr. 19, bnr. 369, sek. 1, 4, 7 og 10 bruksrett til garasje på vår eiendom

Erklæringen er forpliktende for nåværende og fremtidige eiere av gnr. 19, bnr. 370 i Trondheim kommune.

TRONDHEIM den 03.02.05

P.P. MAJA EIENDOM A/S

Maja Eiendom AS
I henhold til fullmakt

TRONDHEIM KOMMUNE
- 8 FEB. 2005

Doknr 6937 Tinglyst 12.04.2005 Emb 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 GRILSTADPORTEN
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Kristian Molund - 33250063
Vår referanse: 3689700/25854542
Bestilling: C3 2025-03-03 (2) 139

Dato
03.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17014	107	18.8.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	19	14	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
18. AUG. 2004
Trondheim tingrett

I henhold til Trondheim kommune, Plan- og bygningsenhetens vedtak nr. 1167/04 av 12.05.2004 gis følgende

17014

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr 19 bnr 370 gir eiere av gnr 19 bnr fra og med 357 til og med bnr 369 rett til adkomst over vår eiendom samt rett til å legge, knytte seg på og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på vår eiendom.

og 19/14

Eiere av gnr 19 bnr fra og med 357 til og med 370

Jan Skogrand

Jan Skogrand

Sigmund Skogrand

Sigmund Skogrand

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Samtykke OK

Doknr 17014 Tinglyst 18.08.2004 Emb 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Olderdalstunet 2024 årsmøtet - Protokoll

Dato: 20.06.2024, kl.18
Deltakere: Hans Olav Steen, Rune Revhaug, Linda Ellefsen, Jon M. Nielsen, Iselin Hermansen, Vikka Sommerseth Bremeraunet og Anne Bruyat.

Vikka er møteleder, hun og Hans Olav undertegner protokollen.

Økonomi :

- Jon legger frem status for velforeningens økonomi og budsjett for kommende år.
  - Da vi signerte nytt Telenor abonnement var en gode at det ikke blir noen økning for kabel-TV i 2024.
  - Brøyte kostnadene har økt, og faktura kommer før sesongen begynner. Styret skal spørre om vi kan splitte faktura i to for bedre likviditet. Prisen for 2024 vil oppdateres når vi får tilbakemelding fra brøyteselskapet.
- Kontingenten som ble oppjustert i 2023 gir ingen buffer. Styret ønsker og ser behov for å bygge opp en liten buffer i år. Dette for å kunne håndtere vedlikehold og være i stand til å gjøre nye innkjøp ved behov.
- Kontingenten økes med 300,- pr. halvår per husstand, det betyr **5 300,- nok/halvår per husstand**.
  - Ifølge budsjettet skal dette gi en buffer på omtrent 35.000,- nok neste år.

Brøyting :

- Kvalitet på brøyting diskuteres. Styret forteller at vi har en meget gunstig pris sammenlignet med andre firma som gav tilbud i 2023. Brøyte firmaet som ble valgt har forbedret seg i år, men ved snøkaos i byen kan det ta tid før snøen fjernes.
- Styret oppfordrer til å ta et bilde og skrive på facebookgruppa hvis det oppstår problemer, slik at styret kan ta kontakt med firmaet via stirets leder Vikka som er kontaktpunktet.

Parkering :

Det har kommet flere henvendelser vedrørende parkering. Utfordringer på forskjellige plasser: langs garasjene (til leilighetene), langs eiendom (på veien), på gjesteparkering, og langs muren i Amtmannssvingen.

Styret oppfordrer alle til å være flink til å parkere på egen plass, ikke i Amtmannssvingen ved krysset, ikke på plenen ved garasjene og ikke på veien på tunet.

I Martin Sæterhaugs veg:

- Gjesteparkering tilhører sameiet (leilighetene). Nå er det for tiden en ledig plass som brukes som gjesteparkering. Beboerne på tunet må gjerne benytte denne plassen, men parkering må ikke være permanent. Har man flere biler så kan man ikke bruke gjesteparkering som fast plass over lengre tid.
- Langs garasjene er det forbudtskilt, og i tillegg skal plenen utbedres etter kabel etablering i vinter. Her skal det ikke parkeres, oppfordrer alle til å respektere det.

Hans Olav Steen Vikka S Bremeraunet

I Amtmannssvingen:

- Parkering langs muren oppleves som et problem pga søppelbil som melder at de ikke får til å komme fram, eller må kjøre delvis over plenen til hus nr.2.
- Styret tok kontakt med Trondheim parkering, som ikke kan gjøre noe da veien ikke er regulert. Regulering av veien kan vurderes ved behov. Dette krever i såfall at brannvesenet og Trondheim Renholdsverk kommer på befaring, og tar en vurdering. Vi ser an situasjonen fremover og oppfordrer alle til å unngå parkering ved krysset.
- Trondheim parkering har gitt 14 dagers varsel på 2 x bilder som er avskiltet og står parkert langs muren permanent. Vi håper med dette at de bilene som har stått der i noen uker blir fjernet.

Hans Olav Steen Vikka S Bremeraunet

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250063 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Martin Sæterhaugs veg 24 D, 7056 Ranheim.
Gnr. 19, Bnr. 369, Snr. 7, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 33250063
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.03.2025

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no