

Velkommen til

Horgvegen 2, 7055 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Horgvegen 2
7055 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	94 910,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 584 910,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 621,-

BRA/BRA-i	62 / 57 m²
Soverom	1 (2)
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Etasje	1

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
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae presenterer en delikat selveierleilighet beliggende på populære Nedre Humlehaugen på Ranheim, kun 8 km. fra Trondheim sentrum.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med store vindusflater og god takhøyde, som bidrar til en lett og luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til balkong hvor man kan nyte solen fra ca. 17-tiden til nærmere kl. 23:00, og det er verdt å nevne at leiligheten ligger i 1. etasje over sokkel, som i praksis gjør at balkongsiden av leiligheten oppleves som en 2. etasje.

Kvaliteter verdt å nevne:
- Lekkert bad med flislagte flater
- Kvalitetsinnredning fra HTH på kjøkken
- Nytt 1-stavs gulv og lister i 2025
- Ny platting på balkongen i 2024
- Innvendig solskjerming i alle rom 2025
- Fjernvarme og TV-pakke/internett inkl. i felleskostn.
- Parkeringsplass og bod i p-kjeller
- Grendahus med velutstyrt treningsrom, badstu, festsal og to hybler m/bad til utleie for familie/venner

Velkommen til visning!

Adresse
Horgvegen 2, 7055 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 419, Snr. 11, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	94 910,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 584 910,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 598 210,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr Bonitas Velforening (1) kr 3 285,-
Eierskiftegebyr Bonitas Velforening kr 3 285,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 94 910,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1 480,- for mai 2025. 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.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Velforeningskontingent: kr 579,- pr kvartal.
Velforeningen Horgvegen Grendahus
Velforeningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser for aktiv bruk og utvikling av
Grendahuset og oppnå et attraktivt bomiljø samt sikre hensiktsmessig drift, vedlikehold og utvikling
av bygningen. Grendahuset er etablert med to gjestehybler, fellesrom med kjøkken samt treningsrom m/badstu.
Se vedlagte ordensregler for hyblene og festsal.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 621,- pr. mnd.
Felleskostnadene fordeles på følgende poster:
Fjernvarme akonto kr 308,-
Kommunikasjonspakke kr 501,-
Driftskostnader omforent fordeling kr 610,-
Felleskostnader likt fordelt kr 333,-
Felleskostnader brøkfordelt kr 869,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
Bonitas
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

BRA - i: 57 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 62 m²
TBA: 7 m²

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
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Leiligheten disponerer en oppstillingsplass i oppvarmet parkeringskjeller, iht. vedtektene.

Ladepunkt elbil: Sameiet Horgvegen 2-10 har Aneo Mobility som leverandør. Eier oppretter abonnement selv og inngår strømavtale direkte med Aneo.

Sameiets eiendom
Gnr. 24, Bnr. 419, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 3 529 m². Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
2013 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Entré, soverom, disp.rom/bod (benyttes som soverom 2, men er ikke omsøkt), bad/vaskerom, stue og kjøkken.

Standard
Entré:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Disp.rom/bod (innredet og brukt som soverom 2, ikke omsøkt):
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Stue:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har utgang til balkong.

Kjøkken:
Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Balkong:
Overbygd balkong oppheng i veggliv med galvanisert stål og med betongdekke belagt med impregnerte terrassebord hvor rekkverk

er utført i stål og glass.

Beliggenhet
Boligfeltet Nedre Humlehaugen er et boligfelt med bebyggelse fra 2012 og frem til i dag, det bærer derfor preg av gjennomtenkte inn- og utvendige løsninger, med fokus på et moderne og funksjonelt inntrykk for alle beboere. Som medlem i velforeningen har man mulighet for leie av hybler og festsal med kjøkken, samt fri tilgang til treningsrom med et bredt sortiment av ulike treningsapparater og badstu.

Ranheim er kjent for et godt bomiljø og for godt utbygde tilbud innen idrett, friluftsliv og kommunikasjon. Boligområdet er svært barnevennlig med flere barnehager, skoler og en attraktiv friidrettshall i tilknytning til den nye skolen i Ranheimsfjæra. Bydelens idrettslag heter Ranheim Idrettslag (RIL), som er delt opp i fire avdelinger; fotball, håndball, friidrett og allidrett. Ranheims fotballag har gjort det svært godt de siste årene og spiller nå i OBOS-ligaen. På grunn av dette er det stor engasjement når Ranheim spiller sine hjemmekamper her.

Humlehaugen har gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. På sommeren har man mange bademuligheter, for eksempel i Hansbakkfjæra, Nydammen, Grilstadfjæra og Væresbukta. Det er kort vei til fine turstier som blant annet Estenstadmarka og Ladestien som strekker seg fra Ranheim til Nyhavna.

Fra boligen er det kort vei til alt man trenger av servicefunksjoner, som blant annet dagligvarebutikker, bank, apotek, frisør, restaurant og treningssenter. Det er også kort vei til sentrumskjernen av Trondheim med alle dets fasiliteter, og flere store studiesteder. Videre er det god offentlig kommunikasjon i området med bl.a hyppige buss- og togavganger.

Med bil er det kun ca. 6 minutter til kjøpesenteret Sirkus Shopping og ca. 10 minutter til Trondheim Sentrum. Kjøreturen ut til Trondheim Lufthavn, Værnes, er unnagjort på ca. 20 minutter.

Adkomst
Følg E6 nord ut av byen og ta av mot Ranheim etter Grilstadtunnelen. Ta så til venstre i kryss etter avkjøring og følg veien nedover mot Ranheim. Kjør så rett frem i første rundkjøring og følg veien til Horgvegen kommer på høyre side.

Det vil bli godt skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 4 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskille er oppført i betong. Utvendige fasader i malt betong og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags glass. 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 25.09.2013.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet.

Energimerking
Grønn B. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Telia.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til framtidig boligbebyggelse, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og krav om reguleringsplan i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Gjeldende regulering for eiendommen er plan r20090003 "Ranheim vestre, Nedre Humlehaugen", vedtatt 24.11.2011. Reguleringsformålet er boligbebyggelse.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med plan-ID og -navn:
- K20200016 "Ranheim". Hensikten med planen er at Ranheim skal bli et attraktivt og velfungerende sted med en god overordnet struktur, samt gi større forutsigbarhet med tanke på hvordan stedet skal utvikles for både innbyggere, brukere, næringsdrivende og utbyggerne.
- r20100073 "Peder Myhres veg 2". Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt sentrum på Ranheim, med tydelige senterfunksjoner, boligbebyggelse, offentlig torg og en offentlig grønnstruktur langs Peder Myhres veg.

Planforslaget legger opp til ny bebyggelse mellom Ranheimsvegen, Vikelva og Ranheim stasjon. Sørøst i planområdet legges det opp til et kjøpesenter i to etasjer med boligdel på fire-åtte etasjer på taket. Totalt er det lagt opp til 7720 m2 ny detaljhandel, hvorav 6450 m2 vil ligge innenfor kjøpesenterområdet.

I sørvest er det planlagt boliger, noen mindre arealer til forretning/tjenesteyting og en kommunal barnehage. Nord for Peder Myhres veg er det planlagt boliger. Peder Myhres veg er foreslått som en urban grønnstruktur i 20 meters bredde. Sentralt i planområdet på sørsiden av Peder Myhres veg er det foreslått et offentlig torg. Totalt blir det 588 boliger innenfor planområdet.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli anleggstrafikk og bygningsstøy i byggeperioden.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 952 418,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 809 672,-.

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
Rebecca L. Hægland og Sindre Hægland

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 361561
Dato: 06.05.2013
SNR: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57 / 3081

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 262931
Dato: 04.04.2013
gjelder 3 parkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering

Dagboknr.: 319140
Dato: 22.04.2013
Gjelder 4 parkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 361561
Dato: 06.05.2013
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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
Takstmannens kommentar til areal:
Opprinnelig bod/disp. rom er omgjort til soverom, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring).
Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Meglers kommentar til areal:
Opprinnelig bod/disp.rom er innredet og benyttes i dag som soverom. Denne omgjøringen er et søknadspliktig tiltak, men tiltaket har ikke blitt omsøkt hos kommunen. Rommet har godkjent rømningsvei. Etter at selger ble gjort kjent med at rommet opprinnelig er godkjent som disp.rom, har de nå startet en søknadsprosess til kommunen for å få rommet omsøkt som soverom. Det gis ingen garantier for at søknaden blir godkjent. Kjøper overtar ansvar og ev. konsekvenser knyttet til dette, konfr. megler.

Dyrehold:
Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke 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 sameiets område.

Utdrag fra Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt og Vei - Resultatregnskap 2023
Sum driftsinntekter: 912 384
Sum driftskostnader: 866 544

DRIFTSRESULTAT: 45 840
ÅRSRESULTAT: 63 382

Balanseregnskap:
Sum omløpsmidler: 371 573
SUM EIENDELER: 371 573

Sameiets økonomi ved utgangen av 2023, ifølge regnskapet:
- Årsresultatet viser et overskudd på kr 29 332,-
- Disponible midler var kr 437 080,-

Horgvegen Grendahus sin økonomi ved utgangen av 2023, ifølge regnskapet:
- Årsresultatet viser et overskudd på kr -64 825,-
- Disponible midler var kr 618 473,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,6 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Markedspakke standard 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 Vegard Garvik i Obron Midt AS den 06-06-2025.
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
Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Vegghengt toalett

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. Pittelite skår i flis i dusj. Vi har hatt flisentreprenør som bygget badet når det var nytt, for å se på det, det var kun av kosmetisk karakter, ikke fare for membran. Flislegger kan bytte flis, men siden flis var vanskelig å skaffe, ble det utbedret med støp/fugemasse. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Mt flis. Beskrivelse av arbeidet: Sjekk av flis med skår. Ordnet kant rundt dusj, da fugemasse var slitt. Kosmetisk.

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

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Liten skevhet på gulv barnerom 1,5 cm helt innerst i ene hjørnet. Takstmann bekreftet at det ikke var setningsskade eller bygningsmessig svikt som var årsaken. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp undergulv i hjørne og forsterket. Dialog med entreprenør og takstmann for utbedringsmetode.

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Tette rør har vært spylt en gang, via sameiet. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: K.Lund. Beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløpsrør.

17. 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?: 2025. Firmanavn: Eier - Elektriker og Automatiker. Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av smarthus. Montering av smarthussentral. Oppgradering av aktuatorer på varmekabel og radiator. Montering av komfyrvakt.

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. En varmetråd i ovnen har blitt byttet av eier. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Elektriker. Beskrivelse av arbeidet: Byttet med ny varmetråd.

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
- Tilstandsrapport datert 06.06.2025
- Selgers egenerklæring datert 06.06.2025
- Energiattest
- Ferdigattest datert 25.09.2013
- Byggetegninger
- Seksjonering
- Vedtekter sameie
- Husordensregler sameie
- Vedtekter Velforeningen Horgvegen Grendahus
- Ordensregler leietaker festsal
- Ordensregler for leietaker
- Vedtekter Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei
- Resultatregnskap og balanse 2023 sameie
- Budsjett 2025 sameie
- Resultatregnskap og balanse 2023 Velforeningen Horgvegen Grendahus

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


















SIEMENS


SIEMENS








2in1









12
13





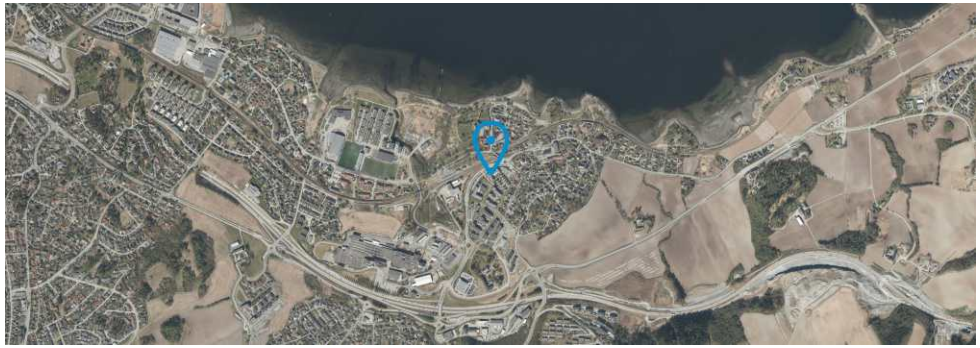
Plantegning



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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.





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Horgvegen 2 , 7055 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 24, bnr. 419, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



OBRON

Befaringsdato: 06.06.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1407 **Referansenummer:** YQ4567

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik **Vår ref:**

Norsk takst

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

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

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, branncelle or 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.

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

Horgvegen 2 , 7055 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 419
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad/vaskerom framstår i bruksmessig stand uten vesentlige avvik. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg oppført i 4 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskille er oppført i betong. Utvendige fasader i malt betong og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjon.
Rørfordelerskap.
Leiligheten er tilknyttet fjernvarme som forsyner leiligheten med varmtvann og oppvarming via radiatorer.
Felles sprinkler og brannvarslingsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

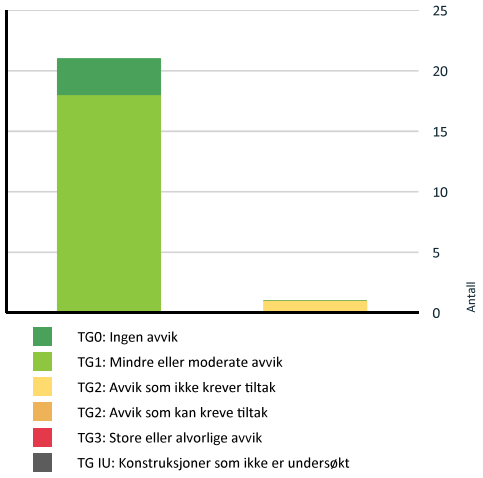
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig bod/disp. rom er omgjort til soverom, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring).
Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

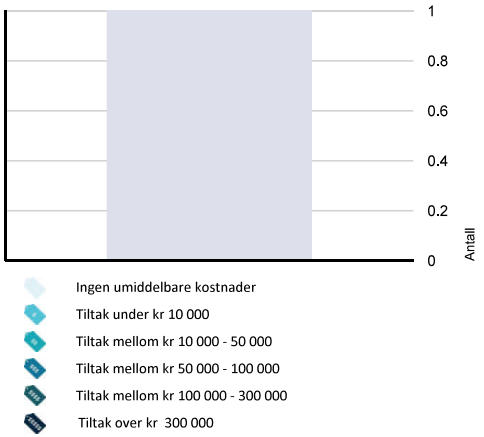
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Vegghengt toalett Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt gulv i alle rom.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Brann og lydklassifisert entrédør i fabrikkmalt utførelse fra byggeår.

TG 1 Balkong

Overbygd balkong oppheng i veggliv med galvanisert stål og med betongdekke belagt med impregnerte terrassebord hvor rekkverk er utført i stål og glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

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).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 0 Radon

Bygget forutsettes utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter (gjeldende ikke for bygg som er byggesøkt før 01.07.2011.

TG 1 Innvendige dører

Malte karmer med profilerte fabrikkmalte dørblad fra byggeår. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er nedsenk i dusjsone og det er tilstrekkelig fall til sluk.

Det nevnes at det ble påvist en flis med sår i dusjsone, men dette anses kun som kosmetisk og er derfor ikke registrert som avvik.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant samt opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vegghengt toalett

Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist drenasje/lekkasjesikring fra innebygget/skjult sisternen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen (saftybag el. lign. løsning som sikrer mot at ev. lekkasjevann skal gå inn i konstruksjonen).
Krav til lekkasjesikring eller drenasje som leder ev. lekkasjevann til sluk ble innført i TEK10 med virkning fra 1.7.2011.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og dørterskel.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Det anføres at det ikke var praktisk mulig å utføre hulltaking/kontroll bak dusjsonen. Hulltakingen ble derfor foretatt bak vegg som ikke er utsatt for fri eksponering av dusjvann (bruksvann). Inne i våtrommet ble det utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon sentralt for leiligheten.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) hvor rørfordelerskap er påvist i entréen med overløp plassert ned mot gulv på bad/vaskerom. Det er kun synlige vannledninger/installasjoner inne i selve leiligheten som er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Horgvegen 2 , 7055 RANHEIM
Gnr 24 - Bnr 419
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon hvor aggregat er integrert i ventilasjonshetten på kjøkkenet, men anlegget er ikke videre vurdert. Det er viktig at filteret skiftes i henhold til leverandørens anvisningen, og med rengjøring av filter på ventilator over koketopp. Aggregatet .

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

Bygget har felles varmesentral/varmeveksler tilsluttet fjernvarme med fordeling til oppvarming av tappevann og radiatorer. Lokal fordeling og energimåler i leiligheten.

Kun synlige installasjoner inne i selve leiligheten er besiktig og vurdert. Installasjoner som dette kontrollers kun for lekkasjer og ev. synlige feil/mangler (TG er vurdert ut fra det som er synlig og ev. gjort kjent av eier). Ønskes en mer omfattende kontroll som inkluderer funksjonstesting av varmeanlegget, kan slike kontroller kun utføres av personell som innehar spesialkompetanse og teknisk utstyr for kontroll av slike anlegg. Tekniske anlegg som varmeanlegg o.l. hører normalt til under borettslagets/sameiets ansvar (hvis annet ikke er avt. i vedtektene), og ev. spørsmål rundt kontroll av anlegget, vedlikehold og ev. utskiftinger må da rettes til styret i borettslaget/sameiet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i entréen.

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.
   2013 Tiltak som er utført er beskrevet i selgers egenerklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring finnes fra da anlegget var nytt. Selger, som er faglært elektriker, har selv utført arbeid på det elektriske arbeidet. Dokumentasjon forelå ikke på befaringsdagen, men eier opplyser at dette vil bli fremlagt.
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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el.anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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.

Bygget er sprinklet og har røykvarsler som driftes av borettslaget/sameiet.

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

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

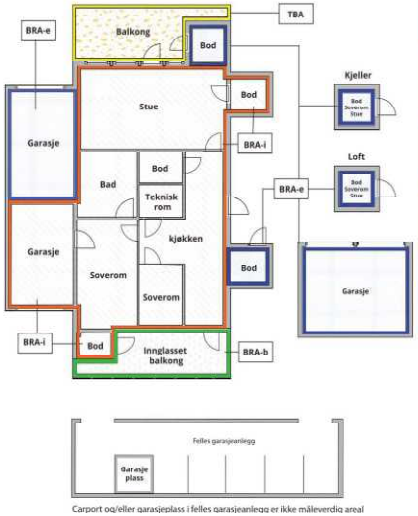
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	57			57	7
Fellesareal		5		5	
SUM	**57**	**5**			**7**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, Bad/vaskerom, 2 soverom, Stue/kjøkken		
Fellesareal		Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på ca. 5 m2 i felles kjeller. Leiligheten disponerer også en garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig bod/disp. rom er omgjort til soverom, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring).
Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

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)**
Boligbygg med flere boenheter	57	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.6.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Rebecca L. Hægland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	24	419		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Horgvegen 2

Hjemmelshaver
Hægland Rebecca Løckra, Hægland Sindre Eugen Løckra

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**	**Kommentar**
2 890 000	2017	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæringsskjema	06.06.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	06.06.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	152	Nei

Revisjoner

Versjon	**Ny versjon**	**Kommentar**
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Rebecca L. Hægland

Sindre Hægland

Boligen

Horgvegen 2
7055 Ranheim

5001-24/419/0/11

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Pittelite skår i flis i dusj. Vi har hatt flisentreprenør som bygget badet når det var nytt, for å se på det, det var kun av kosmetisk karakter, ikke fare for membran. Flislegger kan bytte flis, men siden flis var vanskelig å skaffe, ble det utbedret med støp/fugemasse.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Mt flis.

   Beskrivelse av arbeidet: Sjekk av flis med skår. Ordnet kant rundt dusj, da fugemasse var slitt. Kosmetisk.

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. 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**

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

• **Ja**

Liten skevhet på gulv barnerom 1,5cm helt innerst i ene hjørnet. Takstmann bekreftet at det ikke var setningsskade eller bygningsmessig svikt som var årsaken.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp undergulv i hjørne og forsterket. Dialog med entreprenør og takstmann for utbedringsmetode.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Tette rør har vært spylt en gang, via sameiet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: K.Lund

   Beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløpsrør

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**

13. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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?: 2025

Firmanavn: Eier - Elektriker og Automatiker

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av smarthus. Montering av smarthussentral. Oppgradering av aktuatorer på varmekabel og radiator. Montering av komfyrvakt.

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Ja**

En varmetråd i ovnen har blitt byttet av eier.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Elektriker

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet med ny varmetråd.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

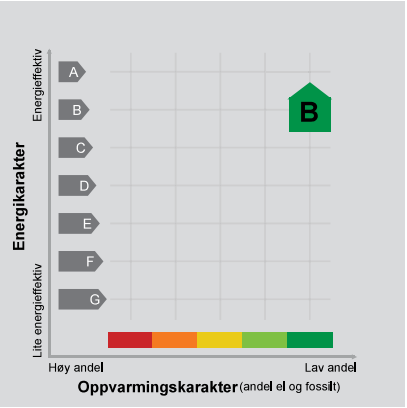
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Horgvegen 2
Postnummer	7055
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	419
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300304224
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-132747
Dato	10.06.2025



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)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HORGVEGEN 2-10

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Første gang vedtatt:	25.02.13
Endret iht. vedtak i ordinært årsmøte:	26.03.14
Endret iht. vedtak i ordinært årsmøte:	27.04.17
Endret iht. vedtak i ordinært årsmøte:	16.04.18
Endret iht. vedtak i ekstraordinært årsmøte	12.11.18
Endret iht. vedtak i ordinært årsmøte	06.05.19
Endret iht. vedtak i ordinært årsmøte	03.06.20
Endret iht. vedtak i ordinært årsmøte	27.05.21
Endret iht. vedtak i ordinært årsmøte	06.05.25

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Horgvegen 2-10.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 24, bnr. 419 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Horgvegen 2-10.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring oppdelt i 38 seksjoner. Seksjonene 1-36 er seksjonert til boligformål og seksjonene 37-38 er seksjonert til næringsformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 2 PARKERING

Det er 36 boligseksjoner i sameiet 2-10 og de disponerer 1 biloppstillingsplass hver i parkeringskjeller. Dette tinglyses som tilleggsareal til boligseksjonen. Seksjon 37-38 er seksjonert som næringsformål og de omfatter sameiet 13-17 sin tinglyste bruksrett til 4 parkeringsplasser og sameiet 1-5 sin tinglyste bruksrett til 2 parkeringsplasser.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget skal dekkes av de seksjonseiere som disponerer parkeringsplasser.

Det er tilrettelagt for HC-plasser i parkeringskjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom midlertidig bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseieren og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov.
Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC plasser. Bytte administreres av styret.
Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

Sameiet har avtale med firma Ohmia Charging om levering av ladeløsning for elbil og ladbar hybrid i parkeringskjeller Horgvegen 2. Seksjonseier som ønsker ladestasjon på sin parkeringsplass , inngår direkte avtale med Ohmia Charging ved bruk av fastsatt bestillingsskjema. Det betales et etableringsgebyr for selve ladepunktet og som kombineres med et abonnement tilpasset bil og kjørelengde. I abonnementet er strøm, drift, ladeservice, bytte av utstyr m.m. inkludert. Alle henvendelser og spørsmål knyttet til ladeløsningen ivaretas av Ohmia Charging.

Avtalen og opplegget bygger på at 42 parkeringsplasser kan knytte seg til systemet, og uten installasjonskostnader for sameiet.

For å oppnå effektiv strømstyring innenfor den strømkapasitet bygget har, skal all lading av elbil/ladbar hybrid knyttes til den leveranse som valgt leverandør gir.

Lading ved bruk av private ladestasjoner eller bruk av stikkontakt knytta til egen strømmåler er ikke tillatt.

§ 3 MEDLEMSKAP I VELFORENING

Seksjonseierne har pliktig medlemskap i Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei og i Velforeningen Horgvegen Grendahus, org. nr. 911954761 tinglyst som næringsseksjon i Sameiet Horgvegen 13-17.

Velforeningen Nedre Humlehaugen er formell eier og drifter av alt fellesareal innenfor reguleringsområdet, herunder veier, stier, grøntarealer og felles kvartal lekeplass.mm.

Kostnader ved driften av velforeningen betales av medlemmene gjennom en egen likt fordelt kontingent.

Velforeningen Horgvegen Grendahus er eier av Grendahuset som eies og disponeres av :

- gnr. 24, bnr. 420 – 430 eneboligene i Horgvegen 12-32
- gnr. 24, bnr. 419 Sameiet Horgvegen 2-10
- gnr. 24, bnr. 431 Sameiet Horgvegen 13-17
- gnr. 24, bnr. 435 Sameiet Horgvegen 1-5

Kostnader ved driften av Grendahuset betales av medlemmene gjennom en egen likt fordelt kontingent.

Grendahuset er etablert med 2 gjestehybler, fellesrom med kjøkken samt treningsrom.

Velforeningens styre setter opp reglement for Grendahuset som gir medlemmene informasjon om rettigheter og plikter.

§ 4 EIERFORHOLD

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

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

§ 5 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

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

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

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten årsmøtets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseier/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 7 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet.
Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

§ 8 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseier som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.
Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.
Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 9 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer i sameiet
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til 2 velforeninger
- Valg av møteleder
- Valg av to av de frammøtte seksjonseiere til å signere protokoll
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Agenda og saker som skal behandles i årsmøte i 2 velforeninger

§ 10 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

§ 11 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være en seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om oppløsning, salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 12 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 13 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.
Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til og tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Styret i sameiet representerer seksjonseierne i de 2 velforeningenes årsmøter.

§ 14 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

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.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 15 OM STYREMØTET

Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 16 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og utleie av seksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Av sikkerhetsmessige grunner skal styret til enhver tid ha kontroll på hvem som bor i sameiet.

For arbeid med eierskifte og boliginfo kan sameiets forretningsfører kreve gebyrer fra selger.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 20 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 21 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

Balkonger og terrasser som disponeres av seksjonseier, er det i prinsippet seksjonseier som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.
Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.
Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

§ 22 BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier.
Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.

§ 23 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.
Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for

bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 24 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne.

Kostnader til kabel tv- og internettabonnement skal dekkes av seksjonseierne og fordeles med lik andel pr. seksjon.
Kostnader til fjernvarme skal dekkes av seksjonseierne og fordeles etter eierbrøk. Sameiet avgjør om avregning skal foretas etter faktisk forbruk ved avlesning av målere.
Øvrige driftskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen, med mindre særlige grunner taler for å fordele etter den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Særlige grunner til annen fordeling enn etter tinglyst brøk er benyttet i opprinnelig budsjett og prospekt hvor utvalgte kostnader er fordelt etter hustype før fordeling etter tinglyst brøk.
En endring av fordelingsnøkkelen krever tilslutning fra alle berørte parter.

På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader, fastsatt av styret. Styret kan vedta budsjettendringer innenfor sitt mandat. Jfr § 10.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 25 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 26 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører seksjonseierens eller noen i dens husstands oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens eller noen i dens husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §39. Fravikelse kan kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 27 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 28 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

VEDTEKTER FOR

Velforeningen **N**edre Humlehaugen grønt og vei

Organisasjonsnr:

Vedtatt første gang15.11.18

§ 1 Navn og beliggenhet

Foreningens navn er Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei. gnr. 24, bnr. 407 i Trondheim kommune.

Området som omfatter foreningen er inntegnet på eget kart, denne inngår som en del av vedtektene.

§ 2 Formål

Velforeningens formål er på vegne av sine medlemmer å eie, drive, forvalte og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, innretninger, veier og grøntarealer beliggende på gårds og bruksnummer 24/407 i Trondheim Kommune. Velforeningen skal også ivareta sameiernes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse, herunder å overlate til boligsameiene i området å innkreve felleskostnader for seg.

§ 3 Eierforhold

Velforeningen står som eier av felles grøntarealer, veier/stier og kvartalekeplass på gnr. 24, bnr. 407.

§ 4 Medlemskap

Eiere av boliger innenfor velforeningens område har rett og plikt til å være medlemmer. Medlemmene er forpliktet til å følge velforeningens vedtekter og vedtak fattet i velforeningens styrende organer

En husstand har ett medlemskap. For eiendommer som eies av en juridisk person, som for eksempel et selskap, en stiftelse eller en sammenslutning, utøves medlemskapet av en representant som innehar retten til å forplikte selskapet/stiftelsen/sammenslutningen iht. firmaattest.

§ 5 Medlemmers plikter, kontingent

Medlemmene innenfor eiendommene

- gnr. 24, bnr. 419 i Sameiet Horgvegen 2-10 — 36 medlemmer
- gnr. 24, bnr. 420-430 eneboligene i Horgvegen 12-32 — 11 medlemmer
- gnr. 24, bnr. 431 Sameiet Horgvegen 13-17 — 74 medlemmer
- gnr. 24, bnr. 432 Sameiet Ranheim Amfi — 102 medlemmer
- gnr. 24, bnr. 434 Sameiet Humletunet — 14 medlemmer
- gnr. 24, bnr. 435 Sameiet Horgvegen 1-5 — 60 medlemmer

Totalt 297 medlemmer

Alle medlemmer plikter å delta i drift og vedlikehold av felles veier/stier, gjesteparkeringsplasser, grøntarealer, kvartalslekeplass og installasjoner innenfor gnr 24. bnr 407 (fellesarealene).

Styret skal hvert år kreve inn et beløp (årlig kontingent) fra hvert av medlemmene. Beløpet fastsettes av styret i velforeningen i det årlige budsjett.

Kontingenten skal fordeles likt per medlem i velforeningen. Kontingenten kan kun benyttes i overensstemmelse med foreningens formål.

Medlemmene innbetaler til foreningens bankkonto etter regning, den kontingent som er fastsatt av styret.

I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 6 Årsmøte

Foreningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det.

I årsmøtet for velforeningen er det styret i de ulike sameiene som representerer medlemmene sammen med medlemmer fra eneboligene. Saker som skal behandles i velforeningens årsmøte må være kjent senest 31.03. hvert år, slik at sameiene får anledning til å behandle dette i sine ordinære årsmøter. Velforeningens styre formidler agenda til sameienes styrer og til eneboligene sin representant. Forslag til saker som ønskes behandlet i årsmøtet må være sendt velforeningens styre innen utgangen av 01.03. hvert år.

Styrets leder innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte innkalles med minst 3 høyst 20 dages varsel. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Saksdokumenter skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før ordinært årsmøte. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder, møtet kan også velge annen møteleder. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter.

Ved avstemninger avgir sameiene stemmer tilsvarende antall leiligheter i eget sameie

Årsmøte behandler:

. a) Årsregnskap
. b) Andre saker som er nevnt i innkallingen
. c) Valg styreleder og styremedlemmer

Vedtak i årsmøte og ekstraordinært årsmøte fattes med alminnelig flertall av avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken med loddtrekning/ alternativt at møteleder har dobbeltstemme. Avstemming skjer skriftlig hvis alminnelig flertall av representerte stemmer krever det.

§ 7 Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

§ 8 Styret

Styret skal bestå av ett medlem og ett varamedlem fra hvert av sameiene

- Horgvegen 1-5
- Horgvegen 2-10
- Horgvegen 13-17
- Ranheim Amfi
- Humletunet
- samt ett medlem og varamedlem fra eneboligene i Horgvegen 12-32.

Representanter til styret i foreningen velges av sameienes årsmøter med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Styrets leder samt styrerepresentant fra eneboligene velges særskilt i foreningens årsmøte. Utover dette konstituerer styret seg selv. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år, varamedlemmer velges for 1 år. Ved førstegangsvalg velges Styreleder og 2 av øvrige medlemmer for 2 år

Styremedlem som melder frafall til styremøte sørger for å varsle aktuelt varamedlem.

Styrets leder og ett styremedlem forplikter foreningen ved sin underskrift.

Styret skal iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser samt forvalte foreningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi. Etter behov kan styret oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver. Styret skal etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter og representerer foreningen utad.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et flertall av styremedlemmene kan kreve at styret sammenkalles. Styret fører protokoll over saker til behandling og vedtak.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Styret ansetter forretningsfører som står for innkrevingen av kontingent og oppfølging av innbetalingen av denne, føring av regnskap, betaling av løpende utgifter til vedlikehold og lignende, samt utarbeidelse av årsbudsjett og årsregnskap.

Forretningsfører skal ha anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/ registrering av eierskifte i forbindelse med salg.
Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger.
Styret engasjerer vaktmestertjeneste som skal stå for stell og vedlikehold av foreningens fellesarealer.

§ 9 Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet vedtar nødvendigheten av avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på fellesområdene.

§10 Mislighold, vedtektsendring, oppløsning, sammenslutning, deling
Ved unnlatelse av å betale pålagt kontingent til foreningen kan foreningen gå til utpanting av den enkelte husstand for å inndrive sitt tilgodehavende pluss omkostninger.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må først behandles på ordinært eller ekstraordinært årsmøte i de ulike sameiene.

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med 100% enighet, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 100% enighet. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre sammen med en uavhengig advokat, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Formålet bestemmes av avviklingsstyret. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over.

Styret skal iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser samt forvalte Velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med Velforeningens økonomi. Etter behov kan styret oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver Styret skal etter beste evne søke å oppfylle Velforeningens formål etter gjeldende vedtekter og representerer Velforeningen utad.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et flertall av styremedlemmene kan kreve at styret sammenkalles. Styret fører protokoll over saker til behandling og vedtak.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Styret ansetter forretningsfører som står for innkrevingen av kontingent og oppfølging av innbetalingen av denne, føring av regnskap, betaling av løpende utgifter til vedlikehold og lignende, samt utarbeidelse av årsbudsjett og årsregnskap.

Forretningsfører skal ha anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon og registrering av eierskifte i forbindelse med salg. Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger. Styret engasjerer vaktmestertjeneste som skal stå for ettersyn og vedlikehold av Grendahuset.

§ 9 Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet vedtar nødvendigheten av avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak for Grendahuset.

§ 10 Mislighold, vedtektsendring, oppløsning, sammenslutning, deling

Ved unnlatelse av å betale pålagt kontingent til Velforeningen fastsatt av Velforeningens årsmøte, kan Velforeningen gå til utpanting av den enkelte husstand for å inndrive sitt tilgodehavende pluss omkostninger.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må først behandles på ordinært eller ekstraordinært årsmøte i de 3 aktuelle sameier.

Oppløsning av Velforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med 100% enighet, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 100% enighet. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre sammen med en uavhengig advokat, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Velforeningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse å tilfalle det formål Velforeningen arbeider for å fremme. Formålet bestemmes av avviklingsstyret. Ingen medlemmer har krav på Velforeningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av Velforeningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i

VEDTEKTER FOR

VELFORENINGEN

HORGVEGEN GRENDAHUS

Org. nr .911954761

Vedtatt førgang:
15.11.2018

Sist endret:
22.06.2021

§ 1 Navn og beliggenhet
Velforeningens navn er «Velforeningen Horgvegen Grendahus» beliggende i Trondheim kommune. Adresse: Horgvegen 19, 7055 Ranheim

§ 2 Formål og eierforhold

Forening Horgvegen Grendahus står som eier av felleshus senere kalt Grendahuset på gnr. 24, bnr. 431, snr. 75 i Trondheim kommune.

Grendahuset eies og disponeres kun av medlemmene i

- gnr. 24, bnr. 420 – 430 eneboligene i Horgvegen 12-32
- gnr. 24, bnr. 419 Sameiet Horgvegen 2-10
- gnr. 24, bnr. 431 Sameiet Horgvegen 13-17
- gnr. 24, bnr. 435 Sameiet Horgvegen 1-5

Velforeningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser for aktiv bruk og utvikling av Grendahuset og oppnå et attraktivt bomiljø samt sikre hensiktsmessig drift, vedlikehold og utvikling av bygningen.

Grendahuset er etablert med to gjestehybler, fellesrom med kjøkken samt treningsrom.
Styret setter opp reglement for Grendahuset som gir medlemmene informasjon om rettigheter og plikter.

§ 3 Medlemskap

Eiere av boliger innenfor området som eier og disponerer Grendahuset har rett og plikt til å være medlemmer. Medlemmene er forpliktet til å følge Velforeningenes vedtekter og vedtak fattet i Velforeningens styrende organer.

En husstand har ett medlemskap. For eiendommer som eies av en juridisk person, som for eksempel et selskap, en stiftelse eller en sammenslutning, utøves medlemskapet av en representant som innehar retten til å forplikte selskapet/stiftelsen/sammenslutningen iht. firmaattest.

§ 4 Medlemmers plikter, kontingent

Medlemmene innenfor eiendommene

- gnr. 24, bnr. 419 i Sameiet Horgvegen 2-10 36 medlemmer
- gnr. 24, bnr. 420-430 eneboligene i Horgvegen 12-32 11 medlemmer
- gnr. 24, bnr. 431 Sameiet Horgvegen 13-17 74 medlemmer
- gnr. 24, bnr. 435 Sameiet Horgvegen 1-5 60 medlemmer

Totalt 181 medlemmer

plikter å delta i drift og vedlikehold av Grendahuset i gnr. 24, bnr. 431, snr. 75.

Kontingenten kan kun benyttes i overensstemmelse med Velforeningens formål. Styret skal hvert år kreve inn et beløp (årlig kontingent) fra hvert av medlemmene. Beløpet fastsettes i Velforeningenes budsjett for hvert år.

Kontingenten skal fordeles likt pr. medlem i Velforeningen.
Medlemmene innbetaler til Velforeningens bankkonto etter regning, inntil fire ganger pr. år, den kontingent styret har fastsatt.

I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 5 Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det.

I årsmøtet for Velforeningen er det styret i de ulike sameiene som representerer medlemmene sammen med medlemmer fra eneboligene. Saker som skal behandles i Velforeningenes årsmøte må være kjent senest 31.03. hvert år, slik at sameiene får anledning til å behandle dette i sine ordinære årsmøter. Velforeningens styre formidler agenda til sameienes styrer og til eneboligene sin representant. Forslag til saker som ønskes behandlet i årsmøtet må være sendt Velforeningens styre innen utgangen av 31.03. hvert år.

Styrets leder innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte innkalles med minst 3 høyst 20 dages varsel.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Saksdokumenter skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før ordinært årsmøte. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

Årsmøtet ledes av styrets leder, møtet kan også velge annen møteleder. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter.

Ved avstemninger avgir sameiene stemmer tilsvarende antall leiligheter i eget sameie Årsmøte behandler:

. a) Årsregnskap
. b) Andre saker som er nevnt i innkallingen
. c) Valg styreleder og styremedlemmer

Vedtak i årsmøte og ekstraordinært årsmøte fattes med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet avgjøres saken med loddtrekning/alternativt at møteleder har dobbeltstemme. Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.

Protokoll kan signeres digitalt.

§ 6 Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

§ 7 Elektronisk kommunikasjon

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

§ 8 Styret

Styret skal bestå av ett medlem og ett varamedlem fra hvert av sameiene i

- Horgvegen 1-5
- Horgvegen 2-10
- Horgvegen 13-17
- samt ett medlem og varamedlem fra eneboligene i Horgvegen 12-32.

Representanter til styret i Velforeningen velges av sameienes årsmøter med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Styrets leder samt styrerepresentant fra eneboligene velges særskilt i Velforeningens årsmøte. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder velges for 1, alternativt 2 år, og styremedlemmer for 1, alternativt 2 år.

Ved førstegangsvalg velges Styreleder og ett av øvrig medlem for 2 år.

Styremedlem som melder frafall til styremøte sørger for å varsle aktuelt varamedlem.

Styrets leder og ett styremedlem forplikter Velforeningen ved sin underskrift.

Styret skal iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser samt forvalte Velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med Velforeningens økonomi. Etter behov kan styret oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver Styret skal etter beste evne søke å oppfylle Velforeningens formål etter gjeldende vedtekter og representerer Velforeningen utad.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et flertall av styremedlemmene kan kreve at styret sammenkalles. Styret fører protokoll over saker til behandling og vedtak.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Styret ansetter forretningsfører som står for innkrevingen av kontingent og oppfølging av innbetalingen av denne, føring av regnskap, betaling av løpende utgifter til vedlikehold og lignende, samt utarbeidelse av årsbudsjett og årsregnskap.

Forretningsfører skal ha anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon og registrering av eierskifte i forbindelse med salg. Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger. Styret engasjerer vaktmestertjeneste som skal stå for ettersyn og vedlikehold av Grendahuset.

§ 9 Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet vedtar nødvendigheten av avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak for Grendahuset.

§ 10 Mislighold, vedtektsendring, oppløsning, sammenslutning, deling

Ved unnlatelse av å betale pålagt kontingent til Velforeningen fastsatt av Velforeningens årsmøte, kan Velforeningen gå til utpanting av den enkelte husstand for å inndrive sitt tilgodehavende pluss omkostninger.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må først behandles på ordinært eller ekstraordinært årsmøte i de 3 aktuelle sameier.

Oppløsning av Velforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med 100% enighet, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 100% enighet. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre sammen med en uavhengig advokat, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Velforeningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse å tilfalle det formål Velforeningen arbeider for å fremme. Formålet bestemmes av avviklingsstyret. Ingen medlemmer har krav på Velforeningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av Velforeningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i

samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET HORGVEGEN 2-10

Vedtatt første gang: 25.02.2013 Endret etter vedtak i ordinært sameiermøte: 26.03.14 og i ordinært årsmøte 16.04.2018.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal.Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.Tildekking av glass på balkong med farget film er ikke tillatt.Oppheng av flagg er tillatt dersom det settes opp på høyre side av balkongen i rekkverk-høyde. Balkongkasser skal henges opp på innsiden av rekkverk.Grilling med kull på balkong er ikke tillatt.

BOD

Brannfarlige væsker skal holdes til en minimum og etter forskrift om "håndtering av farlig stoff".
http://www.dsb.no/Global/Publikasjoner/2009/Veiledning/Generell%20veiledning.pdf
Oppsummert: Gassbeholdere er ikke tillatt, begrens alt annet brennbart til et minimum (ved, væsker etc.)

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.Våpen og våpenskap er ikke tillatt lagret på fellesområde (ganger/boder/garasje) i henhold til våpenloven.Det er røykeforbud på svalganger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.Parkeringsplasser er ment for kjøretøy. Sykler, barnevogner og annet skal ikke stå forran/rundt bilen. Sameiet tillater allikevel: dekk hengt opp på vegg (ikke stablet foran) og takboks i taket over bilen. Garasjen skal ikke brukes som verksted. Skifte av dekk er unntaket.

Gjesteparkering er for gjester og ikke for sameiernes bil nr. 2 og firmabiler. Feilparkerte biler kan bli fjernet for eiers regning. Handicap parkering i bakgård er for gjester med HC tillatelse. Kjøring med bil ut over dette skal ikke forekomme i bakgård, unntaket er større leveringer som ikke kommer inn i garasje.

UTLEIE AV PARKERINGSPLASS I KJELLER

Søknad om utleie forelegges styret for godkjenning. Eier av leilighet som disponerer parkeringsplass i kjeller og som ikke har bil selv ,kan leie ut plassen til eiere i sameiene som fra før disponerer parkeringsplass i kjelleren . Utleieforholdet skal ikke ha preg av næringsvirksomhet.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke 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 sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. 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 mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Matavfall, restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter den enkelte kommunes sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Ordensregler for leietaker - Festsal

Generelle ordensregler ved leie av festsalen i grendahuset på Nedre Humlehaugen
(Fastsatt 13.08.2014, endret 26.01.2017)
Generelt

Orden
Det gjelder et generelt forbud mot røyking i grendahuset.

Utsjekk og innsjekk
Utsjekk kl.1200
Innsjekk kl.1400

Dyrehold
Det skal ikke holdes dyr i grendahuset uten digitalt samtykke fra styret i velforeningen.

Ro
Bruken av festsalen og fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere på eiendommen. Leietaker i henhold til leiekontrakten er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen. Den enkelte leietaker plikter å holde alminnelig orden i festsalen og i fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter leietaker å holde orden på og sørge for at festsalen er ren og pen etter endt leieperiode. Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra styret i velforeningen. Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være allmenn nattero. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere.

Parkering
Utendørs parkering kan bare skje på anvist parkeringsplass merket «Gjesteparkering». Det er to parkeringsplasser tilgjengelig ved leie av festsalen.

Endring av ordensreglene
Ordensreglene kan endres innenfor rammen av husleielovens bestemmelser om ordensregler.
Endring besluttes av styret i velforeningen.

Brudd på ordensregler
Manglende renhold og/eller støy som forstyrrer andre beboere kan medføre tilleggsfaktura.

Adgang til leie
Det tillates ikke fremleie.

Mangler
Hvis leieobjektet tas over med mangler plikter leietaker å varsle styret i Velforeningen umiddelbart. For øvrig vises det til bestemmelsene i leiekontrakten vedrørende innvendig orden og renhold av festsalen. Brudd på ordensregler vil medføre som hovedregel medføre skriftlig advarsel og eventuell fakturering om skader på inventar eller annet tilhørende grendahuset. I særlige/alvorlige tilfeller vil styret i velforeningen ha rett til å heve leieforholdet med umiddelbar virkning. For øvrig vises til leiekontraktens bestemmelser.

Kun medlemmer av Velforeningen Nedre Humlehaugen som omfattes av Extrakonseptet har adgang til å leie festsalen.

Ordensregler for leietaker

Generelle ordensregler ved leie av *hybel* i grendahuset på Nedre Humlehaugen
(Under oppdatering Juli 2018 (14.06.2014))

Generelt
Bruken av hybel og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere på eiendommen. Leietaker i henhold til leiekontrakten er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Orden
Den enkelte leietaker plikter å holde alminnelig orden i hybelen og i fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter leietaker å holde orden på og sørge for at hybelen er ren og pen etter endt leieperiode. Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra styret i velforeningen.
Det gjelder et generelt forbud mot røyking i grendahuset.

Ro
Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i nærliggende bygg dersom de kan bli sjenert. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere.

Utsjekk og Innsjekk
Utsjekk kl 1200.
Innsjekk kl.1400..

Dyrehold
Dyr er ikke tillatt med noen form for dyrehold, hybelkaniner må tas med ved endt leieperiode.

Framleie
Framleie av hybler er IKKE tillatt.

Parkering
Utendørs parkering kan bare skje på anvist parkeringsplass merket «Gjesteparkering».
Endring av ordensreglene
Ordensreglene kan endres innenfor rammen av husleielovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av styret i velforeningen.
For øvrig vises det til bestemmelsene i leiekontrakten vedrørende innvendig orden og renhold av leiligheten.

Brudd på ordensregler
Brudd på ordensregler vil medføre som hovedregel medføre skriftlig advarsel og eventuell fakturering om skader på inventar eller annet tilhørende boligen. I særlige/alvorlige tilfeller vil styret i velforeningen ha rett til å heve leieforholdet med umiddelbar virkning. For øvrig vises til leiekontraktens bestemmelser.

SAMEIET HORGVEGEN 2-10

Budsjett 2025
Sameiet Horgvegen 2-10

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	843 972	440 598	881 247	930 547	49 300	6 %
Felleskostnader lik fordeling	109 728	63 720	127 624	144 040	16 416	13 %
Kabel-TV/Bredbånd	183 168	103 896	207 792	216 432	8 640	4 %
Parkering/Garasje	58 100	29 400	58 800	58 800	0	0 %
Energi	254 479	130 148	200 000	200 000	0	0 %
Bod	3 528	1 764	3 528	3 528	0	0 %
Andre inntekter	-2 925	4 685	0	0	0	
SUM INNTEKTER	**1 450 050**	**774 211**	**1 478 991**	**1 553 347**	**74 356**	**5,0 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	65 037	32 519	65 037	65 037	0	
Drifts- og serviceavtaler	173 298	108 977	223 520	234 280	10 760	
Forvaltningskostnader	62 680	32 940	68 200	71 500	3 300	
Revisjon	8 250	9 013	8 700	9 400	700	
Velforeningskontingent	76 608	38 304	78 624	95 040	16 416	
Forsikring	105 486	51 649	112 600	123 800	11 200	
Eiendomsavgifter	2 040	1 989	2 200	3 000	800	
Strøm	44 327	19 914	45 000	45 000	0	
Fjernvarme	247 483	130 148	200 000	200 000	0	
Renhold	55 805	29 300	58 600	61 500	2 900	
Kabel-TV/Bredbånd	205 985	108 127	207 792	216 432	8 640	
Vedlikehold	237 929	112 020	185 000	200 000	15 000	
Vedlikeholdsavsetning	150 000	139 653	150 000	150 000	0	
Kontorkostnader	6 672	3 300	5 290	9 930	4 640	
Andre kostnader	10 802	2 588	6 100	6 100	0	
SUM KOSTNADER	**1 452 402**	**820 440**	**1 416 663**	**1 491 019**	**74 356**	
DRIFTSRESULTAT	**-2 352**	**-46 229**	**62 328**	**62 328**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	31 685	10 366	0	0	0	
SUM FINANS	**31 685**	**10 366**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**29 332**	**-35 863**	**62 328**	**62 328**	**0**	

Se side 2 og 3 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt Og Vei

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader drift		280 368	260 576	279 911	279 911
Velforeningskontingent		632 016	612 632	632 191	632 191
Sum inntekter		**912 384**	**873 208**	**912 102**	**912 102**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	25 102	25 102	25 102	25 102
Drifts- og serviceavtaler	2	620 188	587 675	659 200	659 200
Forretningsførsel	3	75 270	74 260	75 300	75 300
Eiendomsavgifter		0	16 664	16 500	16 500
Reparasjon/vedlikehold	4	116 968	33 137	105 000	105 000
Vedlikeholdsavsetning	9	20 000	20 000	20 000	20 000
Kontorkostnader		5 869	3 004	5 000	5 000
Andre kostnader	5	3 148	8 371	6 000	6 000
Sum kostnader		**866 544**	**768 212**	**912 102**	**912 102**
Driftsresultat		**45 840**	**104 996**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		17 542	5 765	0	0
Sum finans	**6**	**17 542**	**5 765**	**0**	**0**
Resultat	**11**	**63 382**	**110 761**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		63 382	110 761	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt Og Vei

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		-768	0
Sum fordringer	**7**	**-768**	**0**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**8**	**372 341**	**293 895**
Sum omløpsmidler		**371 573**	**293 895**
Sum eiendeler		**371 573**	**293 895**

Sameiet Horgvegen 2-10

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader drift		843 972	705 780	843 969	881 247
Felleskostnader lik fordeling		109 728	107 568	109 564	127 624
Kabel TV		183 168	160 272	183 168	207 792
Parkering/Garasje		58 100	58 800	58 800	58 800
Energi	6	254 479	179 998	200 000	200 000
Strøm i bod		3 528	3 528	3 528	3 528
Andre inntekter	1	-2 925	3 990	0	0
Sum inntekter		**1 450 050**	**1 219 936**	**1 399 029**	**1 478 991**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	65 037	45 640	65 037	65 037
Drifts- og serviceavtaler	3	173 298	157 670	166 132	223 520
Forretningsførsel	4	62 680	61 885	65 200	68 200
Revisjon	5	8 250	8 250	8 600	8 700
Velforeningskontingent		76 608	74 256	76 464	78 624
Forsikring		105 486	96 114	102 400	112 600
Eiendomsavgifter		2 040	1 758	1 900	2 200
Strøm		44 327	35 670	40 000	45 000
Fjernvarme	6	247 483	179 998	200 000	200 000
Renhold		55 805	64 363	54 400	58 600
Kabel-TV		205 985	174 351	183 168	207 792
Reparasjon/vedlikehold	7	237 929	352 631	212 100	185 000
Vedlikeholdsavsetning	12	150 000	100 000	150 000	150 000
Kontorkostnader		6 672	3 114	5 200	5 290
Andre kostnader	8	10 802	5 046	6 100	6 100
Sum kostnader		**1 452 402**	**1 360 743**	**1 336 701**	**1 416 663**
Driftsresultat		**-2 352**	**-140 807**	**62 328**	**62 328**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		31 685	22 088	0	0
Sum finans	**9**	**31 685**	**22 088**	**0**	**0**
Resultat	**14**	**29 332**	**-118 719**	**62 328**	**62 328**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		29 332	-118 719	0	0

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	6 395
Opptjente ikke fakt inntekt		53 138	0
Forskuddsbetalte kostnader		144 986	128 156
Sum fordringer	**10**	**198 124**	**134 551**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**450 224**	**500 031**
Sum omløpsmidler		**648 348**	**634 582**
Sum eiendeler		**648 348**	**634 582**

Dokumentet er elektronisk signert

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Andre inntekter	1	-3 400	0	0	0
Extrakonsept faste inntekter		379 750	380 100	380 100	399 648
Extrakonsept variable inntekter		97 788	122 851	110 000	110 000
Sum inntekter		**474 138**	**502 951**	**490 100**	**509 648**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	61 158	58 990	57 050	57 050
Drifts- og serviceavtaler	3	18 730	17 585	18 300	19 700
Forretningsførsel	4	75 921	73 820	75 100	78 700
Forsikring		12 139	11 230	12 000	13 100
Eiendomsavgifter		14 967	17 099	17 300	19 800
Strøm		23 550	19 288	20 000	22 000
Fjernvarme		20 000	36 073	20 000	20 000
Renhold		79 405	55 475	61 700	62 000
Extrakonsept		16 125	0	50 000	50 000
Reparasjon/vedlikehold	5	180 622	140 505	63 000	94 000
Kontorkostnader		6 622	3 729	6 100	6 190
Andre kostnader	6	40 608	23 892	16 000	16 000
Avskrivinger		4 337	8 673	4 337	0
Sum kostnader		**554 184**	**466 360**	**420 887**	**458 540**
Driftsresultat		**-80 046**	**36 591**	**69 213**	**51 108**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		15 256	9 780	0	0
Rentekostnader		35	0	0	0
Sum finans	**7**	**15 221**	**9 780**	**0**	**0**
Resultat	**13**	**-64 825**	**46 371**	**69 213**	**51 108**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-64 825	46 371	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		0	4 337
Sum anleggsmidler	**8**	**0**	**4 337**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		-7 836	1 155
Forskuddsbetalte kostnader		9 905	9 088
Sum fordringer	**9**	**2 069**	**10 243**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**696 821**	**747 823**
Sum omløpsmidler		**698 890**	**758 066**
Sum eiendeler		**698 890**	**762 402**

Dokumentet er elektronisk signert

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HORGVEGEN 2-10

Tid: 06.05.2024 – kl. 18.00
Sted: I Grendahuset, Horgvegen 19

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1. **Konstituering**

   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2. **Årsregnskap for 2023**

   a) Godkjenning av regnskap
   b) Gjennomgang av revisjonsberetning
   c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2024
   d) Godkjenning av regnskapet til Velforeningen Horgvegen Grendahus
   e) Godkjenning av regnskapet til Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt og Vei

3. **a) Valg, følgende er på valg:**

Styremedlem for 2 år	På valg Jo Sirnes
Styremedlem for 2 år	På valg Trine Marie Larsen
Varamedlem for 1 år	På valg Ingun Olsen
Varamedlem for 1 år	På valg Hege Lian

b) Det skal velges representant fra sameiet til Velforeningen Horgvegen Grendahus og Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei

Velforeningen Horgvegen Grendahus:
Varamedlem for 1 år — På valg Trine Marie Larsen

Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei:
Varamedlem for 1 år — På valg Trine Marie Larsen

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim. 23.04.2024
SAMEIET HORGVEGEN 2-10
for styret

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
VELFORENING NEDRE HUMLEHAUGEN GRØNT OG VEI

Tid: 09.05.2023 – Kl. 18.00
Sted: Horgvegen Grendahus

Styret innkaller med dette til ordinært Årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering
- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsregnskap for 2022
a) Godkjenning av regnskap
b) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2023
c) Styrets beretning, se vedlegg

3) Valg – det skal velges

Styreleder for 2 år	På valg Arvid H. Langvik, Ranheim Amfi
Styremedlem for 2 år	På valg Bendik Aalgård Almås, Horgvegen 1-5
Styremedlem for 2 år	På valg Jo Sirnes, Horgvegen 2-10
Styremedlem for 2 år	På valg Anne Lene Langøy, Eneboligene
Styremedlem for 2 år	På valg Anne Sigernes-Sørlie, Humletunet
Styremedlem for 1 år	På valg Svein Klokkerhaug, Horgvegen 13-17 (fratrer)
Varamedlem for 1 år	På valg Ingrid Davidsen, Horgvegen 1-5
Varamedlem for 1 år	På valg Trine Marie Larsen, Horgvegen 2-10
Varamedlem for 1 år	På valg Rune Schrøen, Horgvegen 13-17
Varamedlem for 1 år	På valg Robert Olsen, Eneboligene
Varamedlem for 1 år	På valg Are Slettagjeld, Humletunet
Varamedlem for 1 år	På valg Frode Teige, Ranheim Amfi

I årsmøtet er det styret i de ulike sameiene som representerer medlemmene sammen med medlemmene fra eneboligene. Ved avstemninger avgir sameiene stemmer tilsvarende antall leiligheter i eget sameie.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

Trondheim, 21.04.2023
Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt og Vei
for styret

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
VELFORENING HORGVEGEN GRENDAHUS

Tid: 09.05.2023 – kl. 19.00
Sted: Horgvegen Grendahus

Styret innkaller med dette til ordinært Årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2) **Årsregnskap for 2022**
   a) Godkjenning av regnskap
   b) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2023
   c) Styrets orientering, se vedlegg

3) **Valg – det skal velges**
   Se tabell. De med funksjonstid 0 år er på valg på årsmøtet i 2022.

	Navn	Gjenstående funksjonstid	På valg
Styreleder Horgvegen 2-10	Jo Sirnes	0	2023
Styremedlemmer			
Horgvegen 1-5	Åse Grytan Eriksen	0	2023
Horgvegen 13-17	Line Granheim	1	2024
Eneboligene	Anne Lene Langøy	0	2023
Varamedlemmer			
Horgvegen 1-5	Eva Solvik	0	2023
Horgvegen 2-10	Trine Marie Larsen	0	2023
Horgvegen 13-17	Anne-Lisa Johansen	0	2023
Eneboligene	Robert Olsen	0	2023

I årsmøtet er det styret i de ulike sameiene som representerer medlemmene sammen med medlemmene fra eneboligene. Ved avstemninger avgir sameiene stemmer tilsvarende antall leiligheter i eget sameie.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
VELFORENING HORGVEGEN GRENDAHUS

Tid: 12.05.2025 kl. 19.00
Sted: Horgvegen Grendahus

Til stede fra styret: Jo Sirnes, Erik Stene, Anne-Lisa Johansen, Bård Helgemo, Synnøve D. Jacobsen

1. **Konstituering**
   Til møteleder ble valgt: Jo Sirnes

   Antall fremmøtte stemmeberettigede: 5
   Antall fullmakter: 0
   Totalt antall stemmer: ____

   Til sekretær ble valgt: Synnøve D. Jacobsen

   Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Erik Stene

   Det var ingen bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2. **Årsregnskap for 2024**
   a) Godkjenning av regnskap

   Vedtak: OK, godkjent

   b) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025

   Vedtak: OK, godkjent

3. **Styrets orientering**
   Styrets årsberetning for 2024/-25 ble gjennomgått.

   Vedtak: OK, godkjent.

4. **Valg**

	Navn	Gjenstående funksjonstid	På valg
Styreleder Horgvegen 2-10	Jo Sirnes	0	2025
Styremedlemmer			
Horgvegen 1-5	Bård Helgemo	0	2025
Horgvegen 13-17	Anne-Lisa Johansen	1	2026
Eneboligene	Erik Løvhaug Stene	0	2025
Varamedlemmer			
Horgvegen 1-5	Bendik Aagård Almås	0	2025
Horgvegen 2-10	Trine Marie Larsen	0	2025
Horgvegen 13-17	Synnøve Jacobsen	0	2025

Etter valget består styret av:

	Navn	Verv	Periode
Horgv. 2-10	Jo Sirnes	Styreleder for 2 år	2025-2027
Horgvegen 1-5	Bård Helgemo	Styremedlem for 2 år	
Horgvegen 2-10	Jo Sirnes	Styremedlem for 2 år	
Horgvegen 13-17	Anne-Lisa Johansen	Styremedlem for 1 år	2024-2026
Eneboligene	OddArne Steffensen	Styremedlem for 2 år	
Horgvegen 1-5	Bendik Almås	Varamedlem for 1 år	2025-2026
Horgvegen 2-10	Trine M. Larsen	Varamedlem for 1 år	2025-2026
Horgvegen 13-17	Gunnar Jacobsen	Varamedlem for 1 år	2025-2026
Eneboligene	Erik Stene	Varamedlem for 1 år	2025-2026

Møtet ble hevet kl 20

Jo Sirnes

Gunnar Jacobsen

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET HORGVEGEN 2-10

Tid: 06.05.2025 – kl. 18.00
Sted: I Grendahuset, Horgvegen 19

Til stede fra styret: Gunnar, Jo, Rune, Trine

1. **Konstituering**
   Til møteleder ble valgt: Gunnar Nielsen

   Antall fremmøtte stemmeberettigede: 14
   Antall fullmakter: 0
   Totalt antall stemmer: 14

   Til sekretær ble valgt: Jo Sirnes

   Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:
   Stein Pedersen

   Det var 0 bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2. **Årsregnskap for 2024**

   a) Godkjenning av regnskapet til Sameiet Horgvegen 2-10

   Vedtak: Ok. Godkjent

   b) Gjennomgang av revisors beretning
   Denne ble gjennomgått og tatt som orientering.

   c) Godkjenning av styrehonorar for 2025 (I tillegg kommer arbeidsgiveravgift)

   Vedtak: Godkjent

   d) Godkjenning av regnskapet til Velforeningen Horgvegen Grendahus

   Vedtak: Godkjent

   e) Godkjenning av regnskapet til Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt og Vei

   Vedtak: Godkjent

3. Økning av vedlikeholdsavsetning

Mange kostbare saker som spiser opp avsetninger. Ingen mulighet for å skape en buffer.

Styrets innstilling:
Styret foreslår en økning fra 150 000 til 250 000.

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonoraret i Horgvegen Grønt og veg

Vi hadde store problemer med å rekruttere styremedlemmer fra sameiene og styreleder etter siste årsmøte og første styremøte etter årsmøtet.

Det er et kjent problem at det er vanskelig å rekruttere i slike roller. I tillegg er styret redd for at den dagen vi ikke får noen til å stille opp, må vi leie inn profesjonelle styreleder, noe som er betydelig dyrere og at vi da får inn styreledere som ikke ser hverdagen, bor i sameiet og kan gjøre store feil.
Styrehonoraret i HGV har vært ingen ting/symbolsk og samsvarer ikke med arbeidsmengde og ansvar dette medfører.
Vi ønsker et styre som har engasjement og ryddighet, da må vi ha honorar som gjenspeiler både ansvar og arbeidsmengde.
I tillegg vil sameiene kunne sette krav til dette i større grad, ved en betaling.

Vi har laget en plan over tre år, for å komme opp på riktig nivå på styrehonorar. Riktig nivå, som ikke er en regel, men en anbefaling fra Bonitas/OBOS/TOBB er på 10% av omsetningen til velforeningen. Derfor har vi laget følgende plan:

- Budsjett hvis vi skulle fortsatt med tidligere lønnsmodell er kr. 25.102,-
- Vedtatt i budsjett for 2025 er kr. 60.000,-
- Planlagt i budsjett for 2026 er kr. 80.000,-
- Planlagt i budsjett for 2027 er kr. 100.000,-
- Når vi kommer på 2027 eller 2028, ligger vi på riktig nivå for velforeninger/sameier.

Styrets innstilling:
Styret godkjenner årets økning

Vedtak: Godkjent

5. Vedtektsendring
(Saken krever 2/3 flertall av fremmøtte i årsmøte)

Det foreslås å ta inn et nytt punkt i vedtektene vedrørende brannsikkerhet (markert i blå tekst i vedlagte forslag til vedtekter). Påfølgende punkter etter § 22 nummereres løpende.

Ny § 22 med følgende ordlyd:
§ 22 BRANNSIKKERHET
Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier.
Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.

Styrets innstilling:
Styret anmoder årsmøtet om å ta inn ovenstående tekst i vedtektene.

Vedtak: Godkjent

6. a) Valg, følgende er på valg:

Styrets leder for 2 år	På valg – Gunnar Helge Nielssen
Styremedlem for 2 år	På valg - Einar Rønning
Styremedlem for 2 år	På valg - Kine Svennig Olsson
Varamedlem for 1 år	På valg - Ingun Olsen
Varamedlem for 1 år	På valg - Hege Lian

Etter valget består styret av:

Styreleder for 2 år:	Stale Pedersen
Styremedlem for 1 år:	Jo Sirnes *(2024-2026)*
Styremedlem for 1 år:	Trine Marie Larsen *(2024-2026)*
Styremedlem for 2 år:	Einar Rønning
Styremedlem for 2 år:	
Varamedlem for 1 år:	Lillian Enkeli
Varamedlem for 1 år:	Hege Lian

b) Representant fra sameiet til Velforeningen Horgvegen Grendahus og Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei

Velforeningen Horgvegen Grendahus:

Styremedlem for 2 år	På valg Jo Sirnes
Varamedlem for 1 år	På valg Trine Marie Larsen

Etter valget består styret av:

Styremedlem for 2 år:	Jo Sirnes
Varamedlem for 1 år:	Trine Marie Larsen

Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei:
Styremedlem for 2 år — På valg Jo Sirnes
Varamedlem for 1 år — På valg Trine Marie Larsen

Etter valget består styret av:
Styremedlem for 2 år: Jo Sirnes

Varamedlem for 1 år: Trine Marie Larsen

Møtet ble hevet kl 19.37

Gunnar H. Nielssen — Stein Kåre Pedersen

Protokoll fra styremøte i Sameiet Horgvegen 2-10

Tittel: Styremøte
Dato: 08.04.2025 18:00

Deltakere

- Gunnar H. Nielssen (Styreleder)
- Trine Marie Larsen (Styremedlem)
- Jo Sirnes (Styremedlem)
- Einar Rønning (Styremedlem)
- Hege Lian (Varamedlem)
- Ingun Olsen (Varamedlem)

Styreleder Gunnar H. Nielssen ledet møtet.

Sak 2025-002 HMS

Helse Miljø og Sikkerhet saker som har skjedd eller potensielle farer.

Kommentar
Lekkassje på blokka og rekkehuset.
Røykvarslere utgått på dato.

Tatt til orientering

Sak 2025-003 Økonomi

Økonomi status

Tatt til orientering

Sak 2025-009 Økning av vedlikeholdsavsetning

Mange kostbare saker som spiser opp avsetninger.
Ingen mulighet for å skape en buffer.

Vedtak
Styret foreslår en økning fra 150 000 til 250 000,-

Enstemmig: Ja

Sak 2025-001 Årsmøtesaker

Kun en sak kommet inn:

Jo Sirnes, Grønt og vei.
Her kommer en sak til årsmøte fra Grønt og veg
Vi hadde store problemer med å rekruttere styremedlemmer fra sameiene og styreleder etter siste årsmøte og første styremøte etter årsmøtet. Det er et kjent problem at det er vanskelig å rekruttere i slike roller. I tillegg er styret redd for at den dagen vi ikke får noen til å stille opp, må vi leie inn profesjonelle styreleder, noe som er betydelig dyrere og at vi da får inn styreledere som ikke ser hverdagen, bor i sameiet og kan gjøre store feil. Styrehonoraret i HGV har vært ingen ting/symbolsk og samsvarer ikke med arbeidsmengde og ansvar dette medfører. Vi ønsker et styre som har engasjement og ryddighet, da må vi ha honorar som gjenspeiler både ansvar og arbeidsmengde. I tillegg vil sameiene kunne sette krav til dette i større grad, ved en betaling. Vi har laget en plan over tre år, for å komme opp på riktig nivå på styrehonorar. Riktig nivå, som ikke er en regel, men en anbefaling fra Bonitas/OBOS/TOBB er på 10% av omsetningen til velforeningen. Derfor har vi laget følgende plan: • Budsjett hvis vi skulle fortsatt mad tidligere lønnsmodell er kr. 25.102,. • Vedtatt i budsjett for 2025 er kr. 52.000,- • Planlagt i budsjett for 2026 er kr. 80.000,- • Planlagt i budsjett for 2027 er kr. 100.000,- • Når vi kommer på 2027 eller 2028, ligger vi på riktig nivå for velforeninger/sameier.

Vedtak
Styret godkjenner årets økning.
En reservasjon mot økning og at saken er for dårlig belyst. Det er manglende informasjon om fordeling av styrehonorar.

Enstemmig: Ja

Sak 2025-006 Røykvarslere

Behov for oppgradering av røykvarslere grunnet utgått på dato.
Forventet kostnad på ca 85000 for utskifting.

Tatt til orientering

Sak 2025-004 Valgkomiteens arbeid

Søkt etter medlemer tilstyret og funnet kandidater.
Vervet som styreleder er uavklart.

Tatt til orientering

Sak 2025-007 Tetting av sprekker ved innfesting av rekkverk på takterrasse

Sprekkdannelser på topp av vegger ved innfesting av rekkverk.
Innhenting av priser for tildekking med blekk.
foreløpig tilbud på 142000

Tatt til orientering

Sak 2025-008 Parkering på gjesteparkering av beboere

Sende ut informasjon på FB og på e-post.
Repetere informasjon og reglemang

Tatt til orientering

Sak 2025-005 Annet

Dugnad 24. 3
Informasjon sendes ut på FB og oppslag

Tatt til orientering

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET HORGVEGEN 2-10

Tid: 6. mai 2024 – kl. 18.00
Sted: I Grendahuset, Horgvegen 19

Til stede fra styret: Gunnar H. Nielssen, Jo Sirnes, Trine Marie Larsen, Einar Rønning, Kine Svenning Olsson

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: Gunnar H. Nielssen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 19

Antall fullmakter: 1.

Totalt antall stemmer: 20

Til sekretær ble valgt: Jo Sirnes

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

Tore-Lill Reitan

Det var ingen bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Årsregnskap for 2023

a) Godkjenning av regnskapet til Sameiet Horgvegen 2-10

Vedtak: Godkjent

b) Gjennomgang av revisors beretning
Denne ble gjennomgått og tatt som orientering.

d) Godkjenning av regnskapet til Velforeningen Horgvegen Grendahus

Vedtak: Godkjent

e) Godkjenning av regnskapet til Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt og Vei

Vedtak: Godkjent

4 a) Valg – det skal velges

Følgende er på valg:

Styremedlem for 2 år	På valg Jo Sirnes
Styremedlem for 2 år	På valg Trine Marie Larsen
Varamedlem for 1 år	På valg Ingun Olsen

Varamedlem for 1 år På valg Hege Lian

Etter valget består styret av:

Styreleder for 1 år:	Gunnar Helge Nielssen
Styremedlem for 1 år:	Jo Sirnes
Styremedlem for 1 år:	Trine Marie Larsen
Styremedlem for 1 år:	Einar Rønning
Styremedlem for 1 år:	Kine Svenning Olsson
Varamedlem for 1 år:	Ingun Olsen
Varamedlem for 1 år:	Hege Lian

b) **Representant fra sameiet til Velforeningen Horgvegen Grendahus og Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei**

Velforeningen Horgvegen Grendahus:
Varamedlem for 1 år På valg Trine Marie Larsen

Etter valget består styret av:
Styremedlem for 1 år: Jo Sirnes
Varamedlem for 1 år: Trine

Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei:
Varamedlem for 1 år På valg Trine Marie Larsen

Etter valget består styret av:
Styremedlem for 1 år: Jo Sirnes
Varamedlem for 1 år: Trine

Møtet ble hevet kl:

Trine Lill Reiten

Gunnar Helge Nielsen

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE
VELFORENING NEDRE HUMLEHAUGEN GRØNT OG VEI

Tid: 09.05.2023 – Kl. 18.00
Sted: Horgvegen Grendahus

Til stede fra styret: Arvid H. Langvik, Jo Sirnes , Gunnar Nilsen, Ane Sigernes-Sørlie, Trine Marie Larsen.

1) **Konstituering**
Til møteleder ble valgt: Arvid H. Langvik

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 4
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 74+36+102+14
Antall stemmeberettigede ikke møtt: Bendik Aalgård Almås(60 stemmer), Anne Lene Langøy (11 stemmer)

Til sekretær ble valgt: Ane Sigernes-Sørlie

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Trine Marie Larsen

Det var 0 bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) **Årsregnskap for 2022**

a) **Godkjenning av regnskap**
Styreleder informerer. Har ikke hatt de store kostnadene i år. Blant annet har vi hatt lite reparasjon og vedlikehold. Vi setter av til fremtidig vedlikehold, forventer at noe kommer som følge av utbygningen av Ranheim vestre og sti i tilknytning til akebakken.

Vedtak: Godkjent

b) Godkjenning av styrehonorar for 2023 (settes i kr. + arbeidsgiveravgift)

Vedtak: Godkjent kr 22 000 +arbeidsgiveravgift

c) Gjennomgang av styrets beretning, tatt til orientering.
Kommentar fra Trine (vara); ikke alle i styret med varaer er fornøyd med facebook-gruppe.
Kommentar styreleder: konstituerende møte for nytt styre bør ta opp hva slags arbeidsform de ønsker å ha og hvilke forum de ønsker å kommunisere. Det er ønske om at konstituerende møte ser på om vara også skal få alle innkallinger og rutiner rundt dette.
Kommentar fra Trine (vara): ikke fornøyd med digitale møter. Kommentar Ane(styremedlem): med barn som er lagt er det mulig å delta i møter når det er digitalt.

3) **Valg**

Følgende er på valg:

Styreleder for 2 år	På valg Arvid H. Langvik, Ranheim Amfi
Styremedlem for 2 år	På valg Bendik Aalgård Almås, Horgvegen 1-5
Styremedlem for 2 år	På valg Jo Sirnes, Horgvegen 2-10
Styremedlem for 2 år	På valg Anne Lene Langøy, Eneboligene
Styremedlem for 2 år	På valg Ane Sigernes-Sørlie, Humletunet
Styremedlem for 1 år	På valg Svein Klokkerhaug, Horgvegen 13-17 (fratrer)
Varamedlem for 1 år	På valg Ingrid Davidsen, Horgvegen 1-5
Varamedlem for 1 år	På valg Trine Marie Larsen, Horgvegen 2-10
Varamedlem for 1 år	På valg Rune Schrøen, Horgvegen 13-17
Varamedlem for 1 år	På valg Robert Olsen, Eneboligene
Varamedlem for 1 år	På valg Are Slettahjell, Humletunet
Varamedlem for 1 år	På valg Frode Teige, Ranheim Amfi

<u>Etter valget består styret av:</u>

Styreleder for 2 år: _____

Valg av Styreleder utsettes til ekstraordinært årsmøte.

Styremedlem for 1 år: Rolf Myhren_____ Horgvegen 13-17

Styremedlem for 2 år: Andreas Faanes_____ Humletunet

Styremedlem for 2 år: Frode Teige_____ Ranheim Amfi

Styremedlem for 2 år: _____Eneboligene

Valg av styremedlem utsettes til ekstraordinært årsmøte.

Styremedlem for 2 år: Jo Sirnes_____Horgvegen 2-10

Styremedlem for 2 år: _____Horgvegen 1-5

Valg av styremedlem utsettes til ekstraordinært årsmøte.

Varamedlem for 1 år: Arvid H. Langvik_____ Ranheim Amfi

Varamedlem for 1 år: _____ Eneboligene

Valg av varamedlem utsettes til ekstraordinært årsmøte.

Varamedlem for 1 år: Are Slettahjell_____ Humletunet

Varamedlem for 1 år: Trine Marie Larsen _____Horgvegen 2-10

Varamedlem for 1 år: _____Horgvegen 13-17

Valg av varamedlem utsettes til ekstraordinært årsmøte.

Varamedlem for 1 år: _____Horgvegen 1-5

Valg av Styreleder utsettes til ekstraordinært årsmøte.

Møtet ble hevet kl 18.43

Arvid H Langvik
ARVID H. LANGVIK

Trine Larsen
TRINE LARSEN

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
VELFORENING HORGVEGEN GRENDAHUS

Tid: 09.05.2023 – kl. 19.00
Sted: Horgvegen Grendahus

Til stede fra styret: Jo Sirnes, Anne Lene Langøy, Line Granheim

1) **Konstituering**
Til møteleder ble valgt: Jo Sirnes

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 3
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 121

Til sekretær ble valgt: G. H. Mielssen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: AnneLene Langøy

Det var 0 bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) **Årsregnskap for 2022**
a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent

b) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2023

Vedtak: Godkjent

c) Styrets orientering, tatt til orientering.

3) **Valg**

	Navn	Gjenstående funksjonstid	På valg
Styreleder Horgvegen 2-10	Jo Sirnes	0	2023
Styremedlemmer			
Horgvegen 1-5	Åse Grytan Eriksen	0	2023
Horgvegen 13-17	Line Granheim	1	2024
Eneboligene	Anne Lene Langøy	0	2023
Varamedlemmer			
Horgvegen 1-5	Eva Solvik	0	2023
Horgvegen 2-10	Trine Marie Larsen	0	2023
Horgvegen 13-17	Anne-Lisa Johansen	0	2023
Eneboligene	Robert Olsen	0	2023

Etter valget består styret av:

	Navn	Gjenstående funksjonstid	På valg
Styreleder 2-10	Jo Sirnes	2	
Styremedlemmer Eneboligene 1-5	Erik Stene	2	
	Eva Solvik	2	
~~Horgvegen 13-17~~	~~Line Granheim~~	~~1~~	2024
13-17	Anne-Lisa Johansen	1	
Varamedlemmer			
Horgvegen 1-5	Mirco Perna	1	
Horgvegen 2-10	Trine Marie Larsen	1	
Horgvegen 13-17	Grete Iversen	1	
Eneboligene	AnneLene Langøy	1	

Møtet ble hevet kl 19:30

Anne-Lene Langøy
Jo Sirnes

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3646/13

Eggen Arkitekter AS
Havstein Vestre Gård
Statsråd Kroghs vei 15 E
N-7021 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kristian Tanum	11/17781 oppgis ved alle henvendelser	Ida M. Hauge	25.09.2013

Ranheim vestre boligfelt tillegg, Nedre Humlehaugen, delfelt B02, ferdigattest - søknad om tillatelse til tiltak for nytt bygg / bolig / parkeringsplass / nyanlegg

Byggested: **Ranheim vestre boligf. tillegg, Nedre Humlehaugen** Gnr./Bnr.: **24/419**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Eggen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Maja Eiendom AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 09.09.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at det kan bli gjennomført tilsyn også etter at det er gitt ferdigattest.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 4815/11, FBR IGT 6293/11, FBR IGT 1429/12, FBR IGT 1566/12, FBR IGT 2101/12, FBR RAM 2102/12, FBR IGT 5620/12 og FBR IGT 399/13.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

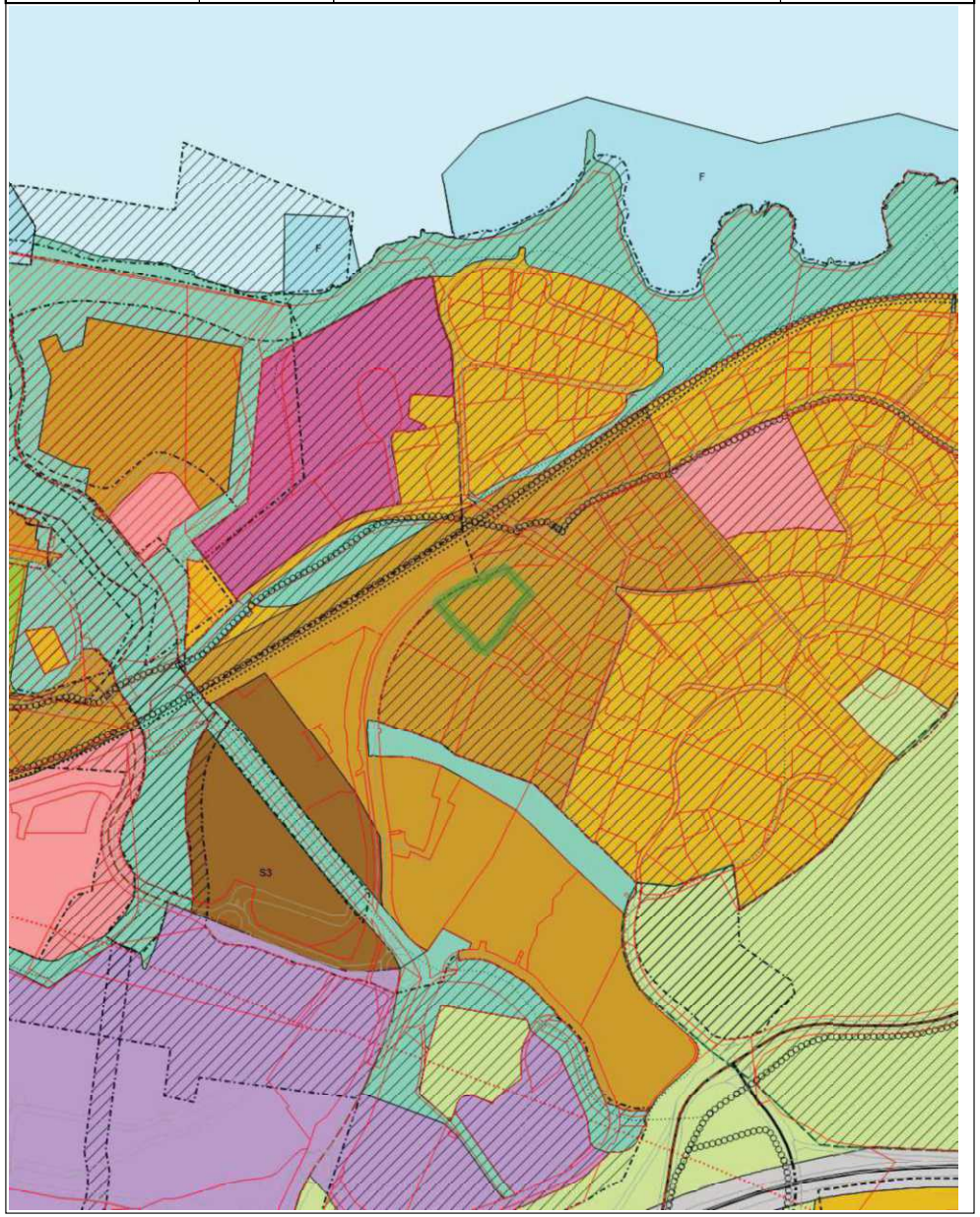
Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 419	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Horgvegen 2 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - bro
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Naturområder
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Jernbane - på bakken
- Framtidig jernbane - tunell
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- LNFR
- Friluftsområde i sjø
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg bru
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 419	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Horgvegen 2 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

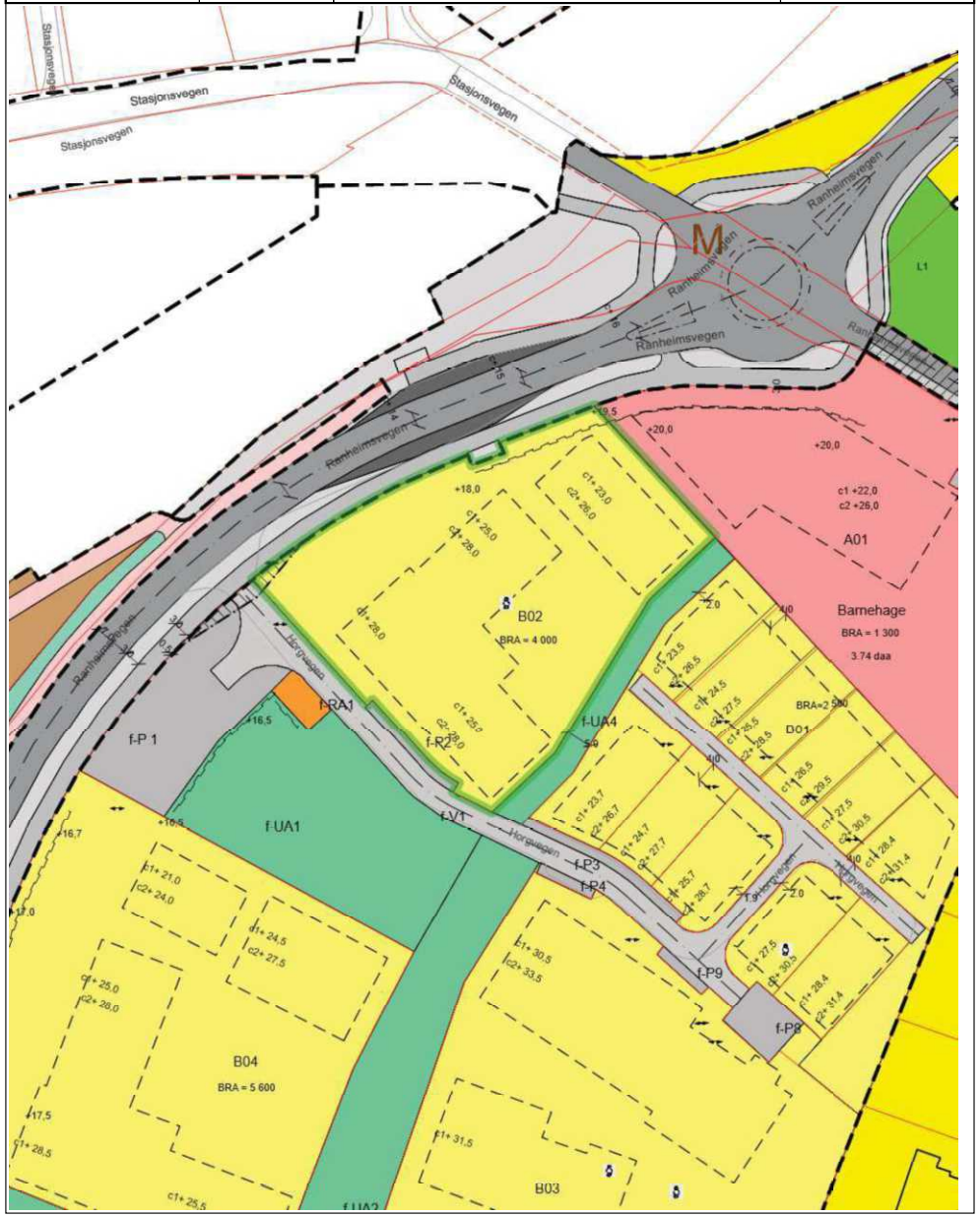
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

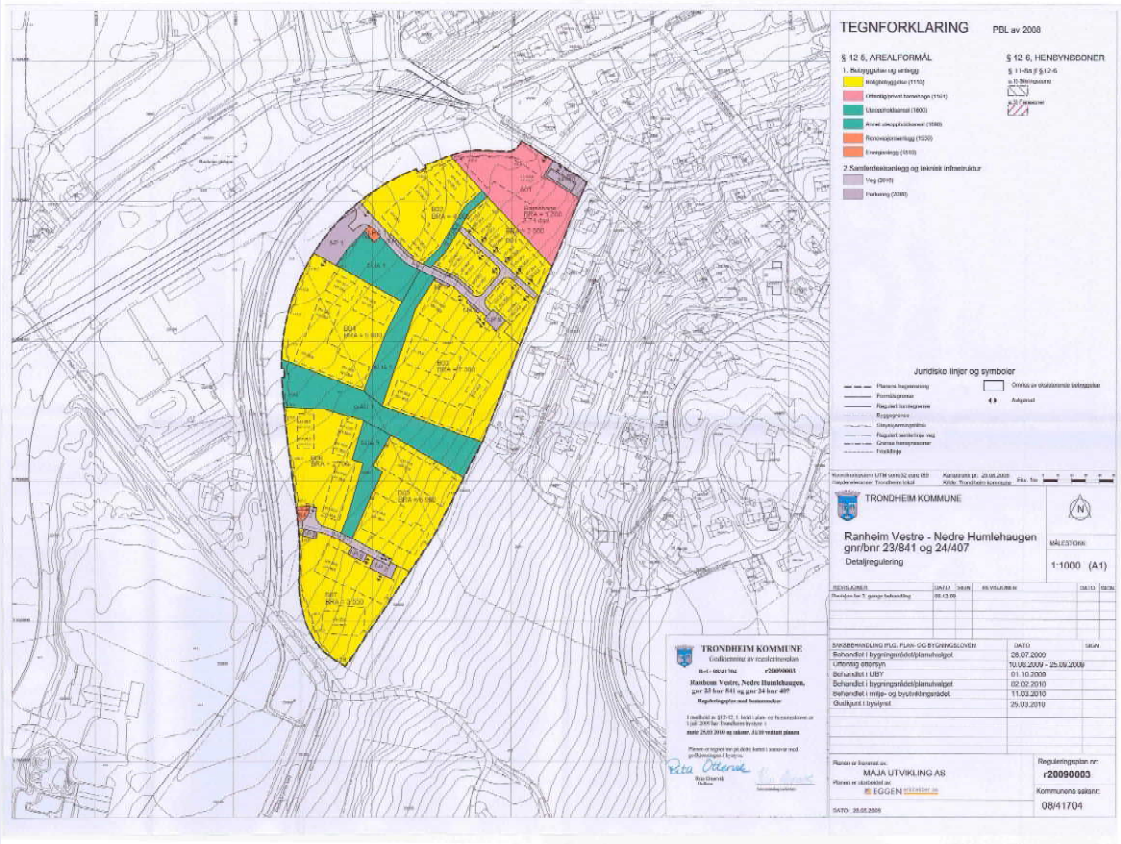
Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 419	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Horgvegen 2 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Plan mindre endring
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Blå/grønnstruktur



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20090003
Arkivsak:08/41704

08/41704

RANHEIM VESTRE, NEDRE HUMLEHAUGEN, GNR 23/841 OG 24/407
DETALERT REGULERINGSPLAN
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 28.5.2009
Dato for siste revisjon av plankart	: 9.12.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 26.10.2010
Dato for bystyrets vedtak	: 25.3.2010

Mindre endringer av bestemmelsene:

1. Vedtatt 26.10.2010 i arkivsaksnummer: 08/41704 for boligfelt B04 jf § 4.15 under.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS og datert 28.5.2009.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg, områder for boliger, offentlig/privat barnehage, uteoppholdsareal, annet uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg og energianlegg.
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg og parkering.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det for hvert felt innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av feltet samt tilhørende uteoppholdsareal. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, håndtering av avfall, parkeringsplasser, uteoppholdsareal og lekeområder med møblering samt beplantning, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal. Den skal vise plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet. Planen skal så langt det er terrengmessig mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

3.2 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutformingsprosessen for felles lekearealer og friområder. Medvirkingen skal dokumenteres i forbindelse med søknad om igangsetting.

3.3 Avfallshåndtering

f-RA1 og f-RA2 skal benyttes til avfallshåndtering. Ny boligbebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for stasjonært avfallssug. Hvis ny boligbebyggelse tas i bruk før infrastruktur for avfallssug er ført frem til området, skal midlertidig avfallsløsning via konteincre på bakkenivå

benyttes. Det skal redegjøres for plassering av midlertidige løsninger ved søknad om tiltak.

3.4 Veg-, vann og avløpsplan

Med søknad om tiltak skal det følge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp.

3.5 Anleggsvirksomhet og riggplass

Riggplass skal primært legges til regulert byggeområde eller ikke opparbeidet fellesareal. Plassering avklares ved søknad om tillatelse til byggetiltak.

3.6 Beregning av BRA

Parkeringskjellere, sportsboder og kjellerareal hvis himling er lavere enn 1,2 meter under ferdig, planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke regnes med i grad av utnytting.

3.7 Utbyggingsrekkefølge

Med søknad om tiltak skal det følge plan som redegjør for utbyggingsrekkefølge. Planen skal også redegjøre for innhold og utbyggingstakt for uteoppholdsarealene.

3.8 Vegetasjon

For å redusere konflikter mellom boliger og landbruksdrift skal det mot landbruksarealet etableres vegetasjonsskjerming. Plan for skjerming skal følge søknad om tiltak i B05 og B07. Parkeringsareal P1 skal mykes opp gjennom etablering av vegetasjon.

3.9 Krav til tomteutnytting

I tilfeller der byggefelt ikke skal bygges ut i ett trinn, skal ikke bebyggelsen oppføres på en slik måte at den vanskeliggjør en fremtidig full utnyttelse av feltet.

3.10 Behandling av matjord

Matjord fra byggeområder i planen skal fjernes og deponeres i nærområdet. Minimum 50 % av matjorda skal gjenbrukes enten i planområdet eller på andre prosjekt i nærområdet. Oppsett på mengder og gjenbruk skal følge søknad om tiltak.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Områder for boliger

4.1 Parkering

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplasser i kjeller og på bakken. Parkering på bakken kan bare skje hvor det er vist på planen. Trondheim kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser skal følges.

4.2 Tilgjengelighet

Minimum 50 % av boligene innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Med dette forstås at minimum 50 % av boligene skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede/rullestolbrukere i alle fellesrom, i boligens private rom og utearealer. Det vises til kommunens veileder for "Universell utforming i flerleilighetsbygg". Med søknad om tiltak skal følge plan for hvordan kravet om universell utforming skal oppfylles i forhold til resten av området. Alle boliger skal ha atkomst til sandlekeplass der både atkomsten og sandlekeplassen er utformet etter prinsippene om universell utforming.

4.3 Byggehøyder, plassering og utforming

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet. Heishus tillates med inntil 1,5 m over angitt maksimal høyde. Tekniske installasjoner som ventilasjonsavkast og

tilluftinntak tillates med inntil 1,0 m over angitt maksimal høyde. Maksimal grunnflate av påbygg over tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 5 % av grunnflate av underliggende etasje.
Garasjeanlegg og carporter kan bygges i en etasje og tillates plassert utenfor byggegrense og inntil 1,0 m fra formålsgrense. Carport/ garasjeanlegg som er del av støyskjerming tillates plassert inntil 2,0 m fra kant gang- og sykkelveg og med høyde som angitt på skjermingstiltak på plankart.
Svalganger, balkonger og trapperom/heishus skal plasseres innenfor byggegrenser.
Parkeringskjellere internt i tun er ikke omfattet av byggegrenser. Rekkverk og skjermvegger over maksimal gesimshøyde skal utføres i gjennomsiktig materiale og være inntrukket fra gesims.

4.4 Boligsammensetning for leilighetsbygg
Det skal etableres minimum 50 % 3-romsleiligheter. Det skal etableres minimum 20 % 4-5-romsleiligheter. 1-roms leiligheter tillates ikke. Med søknad om tiltak skal følge plan for hvordan leilighetssammensetning skal oppfylles i forhold til resten av området.

Boligfelt B01
4.5 Grad av utnytting
Samlet bruksareal innen felt B01 skal ikke overstige 2500 m² BRA.

4.6 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Innenfor felt B01 tillates oppført garasje eller carport, eneboliger i tre etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 25 m² BRA pr. bolig. Bebyggelsen skal utformes med flatt tak.

4.7 Parkering
Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal dekkes i garasje/carport, øvrig parkering kan dekkes på bakkeplan.

Boligfelt B02
4.8 Grad av utnytting
Samlet bruksareal innen felt B02 skal ikke overstige 4000 m² BRA.

4.9 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Innenfor felt B02 tillates oppført leilighetsbygg. Bebyggelse mot nord tillates oppført i inntil 3 etasjer, der øverste etasje utgjør maks 100 m² BRA. Bebyggelse mot sør og vest tillates oppført i inntil 4 etasjer.

4.10 Parkering
Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal dekkes i parkeringskjeller.

Boligfelt B03
4.11 Grad av utnytting
Samlet bruksareal innen felt B03 skal ikke overstige 7300 m² BRA.

4.12 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Innenfor felt B03 tillates oppført tre blokker, midtblokk i inntil 4 etasjer og blokk mot nord og sør i intill 5 etasjer. 5. etasje skal trekkes inn min. 2,0 m fra underliggende etasjes veggliv mot sør, øst og vest.

4.13 Parkering
For leiligheter i blokk skal minimum 1 p-plass pr. boenhet dekkes i parkeringskjeller. Innenfor feltet tillates inntil 4 parkeringsplasser anlagt på terreng.

Boligfelt B04
4.14 Grad av utnytting
Samlet bruksareal innen felt B04 skal ikke overstige 5600 m² BRA.

4.15 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Innenfor felt B04 tillates oppført rekkehus / leilighetsbygg. Bebyggelse i det nordvestlige byggearealet tillates oppført i inntil 3 etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 75 m² BRA, mens bebyggelsen i det nordøstlige byggearealet tillates oppført i inntil 4 etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 75 m² BRA. Mot sør og vest tillates leilighetsbygg i inntil 4 etasjer.

4.16 Parkering
Parkering skal dekkes i felles carport/garasjeanlegg på bakkeplan, parkering på bakkeplan og i parkeringskjeller.

Boligfelt B05
4.17 Grad av utnytting
Samlet bruksareal innen felt B05 skal ikke overstige 5000 m² BRA.

4.18 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Innenfor felt B05 tillates oppført to blokker i inntil 5 etasjer. 5. etasje skal trekkes inn min. 2,0 m fra underliggende etasjes veggliv mot sør, øst og vest.

4.19 Parkering
Minimum 1 p-plass pr boenhet skal dekkes i parkeringskjeller. Innenfor feltet tillates inntil 3 parkeringsplasser anlagt på terreng.

Boligfelt B06
4.20 Grad av utnytting
Samlet bruksareal innen felt B06 skal ikke overstige 2700 m² BRA.

4.21 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Innenfor felt B06 tillates oppført rekkehus i tre etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 25 m² BRA pr boenhet. Sportsboder tillates plassert utenfor byggegrense.

4.22 Parkering
Minimum 1 p-plass pr boenhet skal dekkes i carport/garasjeanlegg på bakkeplan.

Boligfelt B07
4.23 Grad av utnytting
Samlet bruksareal innen felt B07 skal ikke overstige 3550 m² BRA.

4.24 Bebyggelsens plassering og utforming
Innenfor området B07 tillates oppført to leilighetsbygg.
Bygget i sør tillates oppført i inntil 4 etasjer der øverste etasje skal utgjøre maksimum 75 m² BRA.
Bygget mot nord tillates oppført i inntil 5 etasjer der 5. etasje skal trekkes inn minimum 2,0 meter fra underliggende etasjes veggliv mot sør, øst og vest.

4.25 Parkering
Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal dekkes i parkeringskjeller. Innenfor feltet tillates inntil 2 parkeringsplasser anlagt på terreng.

Felt A01, Offentlig/privat barnehage

4.26 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innen felt A01 skal ikke overstige 1300 m² BRA, inkl. inntil 12 p-plasser. Utnyttelsesgraden for eiendommen skal ikke overstige BYA=35 %.

4.27 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor byggegrense vist på plankartet tillates oppført barnehage i inntil to etasjer med tilhørende anlegg. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet. Bebyggelse kan erstatte støyskjerm på tomta. Bebyggelse og atkomst skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Utomhus skal arealer for lek og opphold utformes etter prinsippene om universell utforming. Atkomst skal være fra Ranheimslivegen, eksakt plassering avklares ved utomhusplan. Utelager tillates plassert utenfor byggegrense. Eksakt plassering avklares ved utomhusplan.

Uteoppholdsareal

4.28 Uteoppholdsareal f-UA1-f-UA4

Uteoppholdsareal f-UA1- 4 er felles for alle boliger i planområdet. De deler som skal benyttes til sandlekeplasser skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming. f-UA1 avsettes til balløkke. Det skal settes opp skjerming mot felles parkering.

4.29 Annet uteoppholdsareal o-AU1

Annet uteoppholdsareal skal være offentlig friområde. Lekeareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og skal bidra til å oppfylle krav til felles lekeareal i Trondheim kommunes uteromsnorm.

Renovasjons- og energianlegg

4.30 Renovasjonsanlegg

f-RA1, renovasjonsanlegg, er felles for felt B01-B04. f-RA2, renovasjonsanlegg, er felles for felt B05-B07.

4.31 Energianlegg, nettstasjon

Området o-E1 avsettes til nettstasjon for planområdet. Nettstasjon skal samlokaliseres med undersentral for fjernvarme.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg 1 og Veg 2 og parkering

f-V1 er felles for boliger innen felt B01-B04. f-V2 er felles for boliger innen felt B05-B07. f-P1–P9 er felles for alle boliger i planen. f-P10 er felles for felles eiere av tomta.

5.2 Dimensjonering

f-V1 og f-V2 skal dimensjoneres som atkomstvei A1 i henhold til håndbok 017 med dekkebredde 4,0 m og regulert bredde 5,0 m. Innkjøring til boligområde B01 er dimensjonert med dekkebredde 3,5 m og regulert bredde 4,0 m. Mindre avvik i forhold til stigning kan tillates der terrenget tilsier det.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Veg

Utbygging er ikke tillatt før veger til erstatning for Peder Myhres veg er etablert, jamfør § 5.2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

6.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal utføres for alle søknadspliktige byggetiltak i området. Tilfredsstillende geoteknisk stabilitet under gjennomføring skal være dokumentert før

rammetillatelse kan gis. Plan for geoteknisk kontroll av gjennomføring skal utarbeides før igangsettingstillatelse kan gis. Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i notat fra Multiconsult AS, datert 20.05.09 (ESA løpenummer 105274/09, vedlegg 8). All oppfylling og deponering av masser høyere enn 1 meter og alle grøfter dypere enn 1 meter skal vurderes av geotekniker.

6.3 Kulturminner

Før iverksetting av tiltak i henhold til plan skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene, en gravrøys og bosettingsspor id 115552 og 115553 i planområdet. Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

6.4 Støy

For all bebyggelse skal støykrav gitt i NS 8175 (klasse C) og T-1442 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen) tilfredsstilles. Alle boliger innenfor planområdet skal ha tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal som tilfredsstiller ovenstående støykrav. Støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før det gis brukstillatelse for A01, B02, B04, B06 og B07 eller gis ferdigattest på feltene o-AU 1 og f-UA 1. Høyde på støyskjermer skal være i samsvar med kotehøyder påført plankartet. Sammen med søknad om tiltak skal følge dokumentasjon som beskriver nødvendige støyskjermingstiltak.

6.5 Samtidig ferdigstillelse av felles uteareal og lekeareal

Utomhusarealer og felles uteoppholdsareal skal opparbeides og ferdigstilles fortløpende i forhold til utbyggingstakt og i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse kan gis.

6.6 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av naboomgivelsene og skoleveg til Ranheim skole mot støy og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold. Planen skal beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I anleggsperioden skal støykrav som angitt i T-1442 kapittel 4 oppfylles.

6.7 Trafikksikker skoleveg

Trafikksikker atkomst til skole skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

6.8 Ranheimslivegen – opparbeidelse av veg og fortau

Veg og fortau fra ny rundkjøring til tomtegrense for fellesgarasje langs Ranheimslivegen skal opparbeides som vist i reguleringsplan R 1142 før brukstillatelse for barnehage kan gis.

6.9 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Vedlegg til bestemmelsene

Kulturminnerapport

Geoteknisk rapport

Trondheim, den 12.3.11

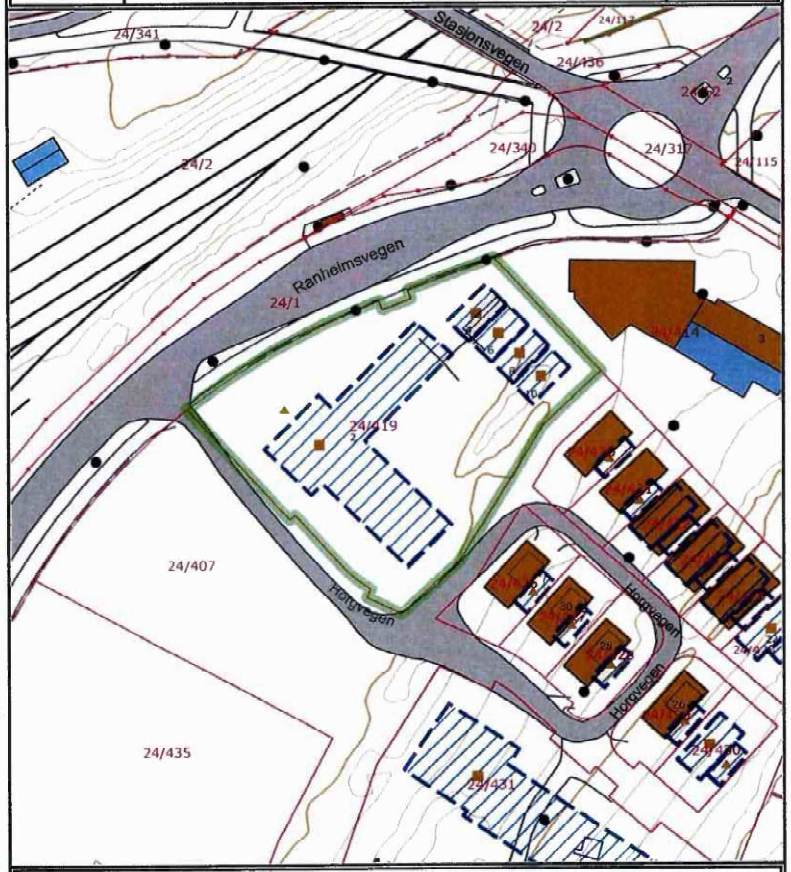
Ann-M. Hårstad

Utskrift

Side 1 av 1

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 419	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Horgvegen 2, 7054 RANHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 29/4-2013 Sign: Seksjonert eiendom vist med grønn farge			Målestokk 1:1000

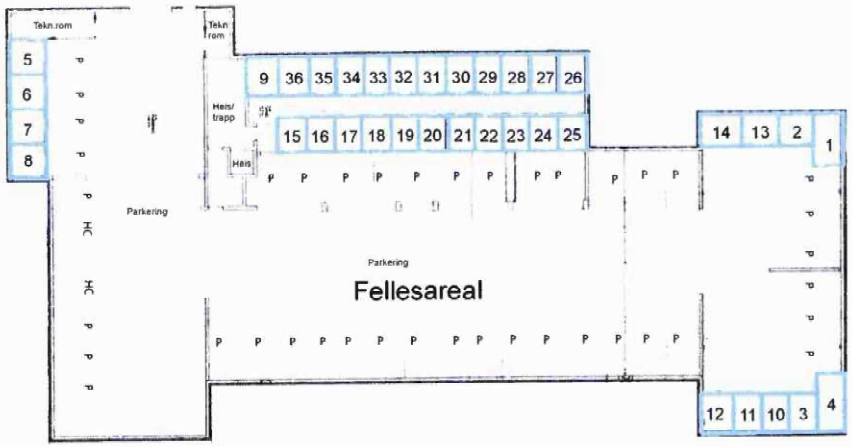


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
30/4-13

side 1

http://kart2.nois.no/trondheim/Content/printDynaLeg.asp?Left=576652.6950154701&... 29.04.2013



Plan kjeller

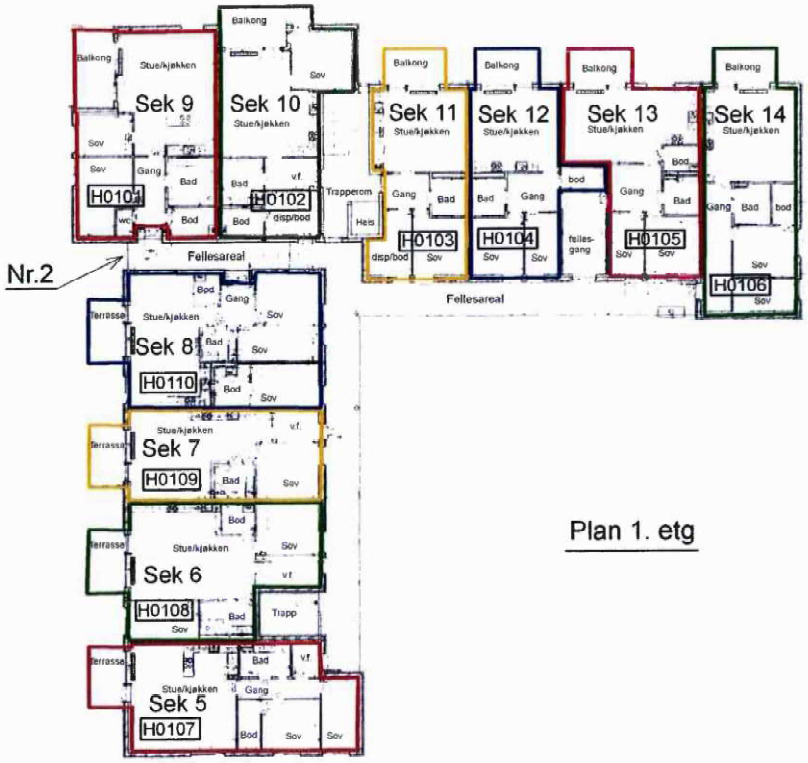
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
30/4-13

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 24 **Bnr:** 419

Seksjon: Tilleggsareal til seksjon

Felles **Side:** 2



Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
30/4-15
Trond Enhet

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 24 **Bnr:** 419

Seksjon: 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14

Felles **Side:** 6

HORGVEGEN 2

Nabolaget Ranheim - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Humlehaugen øst Linje 44, 54, 70, 79, 106	**2 min** 0.2 km	
Ranheim stasjon Linje R60, R70	**6 min** 0.5 km	
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**11 min** 8.3 km	
Trondheim Værnes	**25 min**	

SKOLER

Hansbakken skole (1-7 kl.) 187 elever, 12 klasser	**5 min** 0.4 km
Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	**14 min** 1.2 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	**8 min** 3.5 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	**8 min** 3.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	**9 min** 6.2 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	**9 min** 4.6 km
Malvik videregående skole 400 elever	**9 min** 5.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Humlehaugen	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

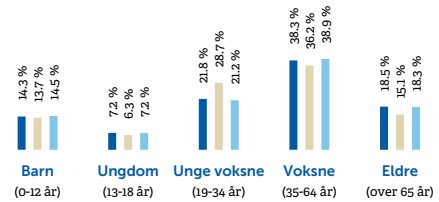
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ranheim	2 280	1 079
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Humlehaugen Doremi barnehage (0-5 ... 90 barn	**2 min** 0.1 km
Ranheimsfjæra barnehage (1-5 år) 92 barn	**9 min** 0.8 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	**13 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Humlehaugen PostNord	**7 min** 0.6 km
Kiwi Ranheim (Åpner 25.nov)	**7 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

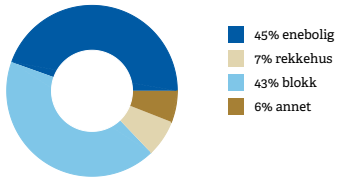
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Ranheim idrettsanlegg Fotball, friidrett	**10 min** 0.7 km
Ranheimshallen Aktivitetshall	**11 min** 1 km
3T-Ranheim	**11 min**
Impuls Treningssenter Grilstad	**6 min**

BOLIGMASSE

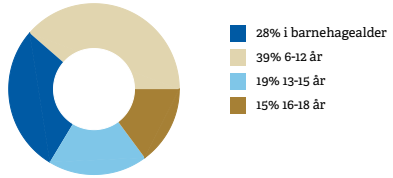


> «Fantastisk boområde som alle vil trives i!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

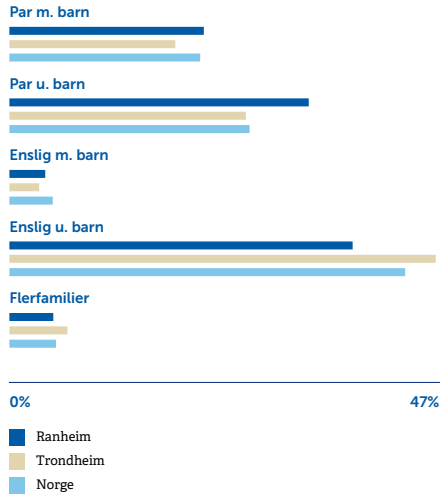
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	**6 min**
Vitusapotek Ranheim	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Notater

Notater

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

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: 33250197 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Horgvegen 2, 7055 Ranheim.
Gnr. 24, Bnr. 419, Snr. 11, 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: 33250197
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.06.2025

EiendomsMegler 1

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no