

Velkommen til

Sigurd Munns veg 13, 7046 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sigurd Munns veg 13
7046 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 100 000,-	**BRA/BRA-i**	109 / 104 m²
Omkostninger	kr	154 710,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	6 254 710,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	45 637,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	6 300 347,-	**Byggeår**	2005
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 650,-	**Etasje**	2. etasje

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!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sigurd Munns veg 13, 7046 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 14, Bnr. 273, Snr. 44, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	6 145 637,-
Prisantydning	kr	6 100 000,-
Andel fellesgjeld	kr	45 637,-
Omkostninger	kr	154 710,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 254 710,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	6 300 347,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 314 647,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 153 620,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 154 710,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Beløpet på 1.532,- er for desember 2025. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Faste løpende kostnader

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 650,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Lån/Renter: 606,-
Trappevask: 50,-
Kabel-tv: 580,-
Felleskostnader: 5 414,-

Det informeres om at sameiet har besluttet å nedbetale fellesgjelden i sameiet via ekstra innbetalinger på mnd. felleskostnader. Dette skal gjøres på fakturaer som sendes ut i mars, april og mai 2026. Nåværende selger av leiligheten betaler disse. Noe som også medfører at mnd. felleskostnad vil bli lavere etter at andel fellesgjeld er innfridd. Dagens lån/renter utgjør kr. 606,- per mnd for denne leiligheten.

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

Renter og avdrag
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207578398
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 1 430 125,00
Innfrielsesdato: 30.10.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

IN-Ordning
Se punkt "felleskostnader" i salgsoppgaven, vedr. innfrielse/innbetaling av andel fellesgjeld - som er besluttet i sameiet.

Forretningsfører
OBOS

Det forutsettes at interessenter setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 104 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 109 m²
TBA: 15 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
2
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
2. etasje

Parkering
Det medfølger bruksrett til 1 parkeringsplass i oppvarmet p-kjeller. Med mulighet for å etablere elbillader. Etablering av sistnevnte må eventuelt bekostes av ny eier, i installeres samråd med styret i sameiet (mht. type lader etc.)

Det er også utvendige oppstillingsplasser for gjesteparkeringer.

Når det gjelder sykkelparkering, så har sameiet sykkelstativ for dette - innvendig i p-kjelleren.

Sameiets eiendom
Gnr. 14, Bnr. 273, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 6 846 m².

Byggeår
2005 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
2. etasje: Gang, bad, vaskerom, spisestue/kjøkken, stue og 2 soverom.

Eksternt bruksareal:
Kjelleretasje: Bod

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Gang (10,6m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Bad (5,5m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servant og skap innredning med plane fronter, speil og belysning. Laminert servantplate med nedfelt servantskål og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med vegg i glassbyggerstein og glassdør. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom (6,0m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Limt våtromstapet over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med Skapinnredning med plane fronter. Laminert servantplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Rommet er også utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin og sikringsskap. Mekanisk avtrekk.

Spisestue/kjøkken (24,5m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker på kjøkken. Malt slett himlingsflate. Utstyr/diverse: Radiatorovner. Utgang til balkong. Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og kantlimt dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator.

Stue (33,3m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Radiatorovner. Teleuttak. Utgang til svalgang.

Soverom 1 (10,7m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Radiator. Fordelerskap.

Soverom 2 (7,3m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Radiator.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Bygningen er en boligblokk på 3 etasjer over kjeller, hvor leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trepanel og fasadeplater. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Alle hvitevarer på kjøkkenet er integrerte og følger ved kjøpet. I tillegg følger en frittstående vaskemaskin, samt fryser, med på kjøpet

Øvrige frittstående hvitevarer følger ikke.

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 dater 13.07.2005 for boligen.

Oppvarming
- Fjernvarme

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk
Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telia i sameiet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Radon
Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger. Leiligheten ligger over ventilert parkeringskjeller/bodareal og det stilles derfor ikke krav til radonmåling.

Dette iht. info fra takstmann.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til blant annet nåværende sentrumsformål iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
r1083q Valetinlyst / Bromstadekra og ny atkomst til Brøsetvegen (7.5.2003) regulert til blant annet nåværende boligbebyggelse.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Ligningsverdi/formuesverdi på primærbolig utgjør normalt 25% av markedsverdi. Megler har forsøkt innhentet formuesverdi/ligningsverdi.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Tone Solberg, Viggo Solberg og Nina Siggers

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 26357
Dato: 06.12.2004
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver TRONDHEIM ENERGIVERK NETT AS
Rett til plassering av nettstasjon nr 2149
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 749
Dato: 12.01.2005
Bestemmelse om adkomstrett/kjøreveg
mot andelsmessig drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

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

- Salg via fullmektig:
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

- Dyrehold:
Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

- Regnskap:
Sameiet Valentinlyst Garden hadde pr. 31.12.2024:
Driftsresultat: 596 680,-
Årsresultat: 474 467,-
Egenkapital: -683 316

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

- Vedr. planlagte kommende vedlikeholdsprosjekt (ref. årsrapport for 2024):
Etter samtale med styreleder, så er det i sameiet avtalt at det er 4-5 stk fra sameiet som skal påta seg ansvar for maling av fasade, og at disse personene da får betalt av sameiet for dette. Dette da sameiet prøver å holde kostnaden for arbeidet så lavt som mulig.

I tillegg skal sameiet også bytte ut noen vinduer på enkelte leiligheter. Kostanden for dette betales også av sameiets oppsparte midler.

Det er pt. ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider enn dette.

- Seksjonering:
SNR: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 103 / 3186.

Kjøper vil ikke få rettsvern til balkongen da denne er fellesareal iht. seksjoneringen. Konf. megler.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % 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 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 20 000,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.200,-
Fotograf kr. 8.500,-
Tilstandsrapport kr. 10.500,-
Stylist (veiledning) kr. 3.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.500,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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 Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 06-02-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2). Det er til informasjon ikke avdekket forhold som er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3).

TG IU:
Utvendig - Balkong

TG2:
Tekniske installasjoner - Vannbåren varme
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Veggmontert toalett
Våtrom - 2. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk. Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler.

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

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Selger har begrenset kjennskap til eiendommen. Boligen selges ifm. et dødsbo.

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
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæring datert 05.02.2026
- Tilstandsrapport datert 06.02.2026
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger datert 28.01.2005
- Ferdigattest datert 13.07.2005
- Seksjonering
- Innkalling til ordinært årsmøte i sameiet Valentinlyst Garden 07.04.2025
- Protokoll fra ordinært årsmøte i sameiet Valentinlyst Garden datert 07.04.2025
- Innkalling til ekstraordinært årsmøte i sameiet Valentinlyst Garden datert 19.05.2025
- Protokoll til ekstraordinært årsmøte i sameiet Valentinlyst Garden datert 19.05.2025
- Innkalling til ekstraordinært årsmøte i sameiet Valentinlyst Garden datert 01.10.2025
- Protokoll til ekstraordinært årsmøte i sameiet Valentinlyst Garden datert 01.10.2025
- Innkalling til ekstraordinært årsmøte i sameiet Valentinlyst Garden datert 01.12.2025
- Protokoll ekstraordinært årsmøte i sameiet Valentinlyst Garden datert 01.12.2025
- Resultatregnskap 2024
- Vedtekter for sameiet Valentinlyst Garden
- Husordensregler
- Regulering m/bestemmelser
- Situasjonskart

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
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
E-post: maria.hansen.sundland@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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.


















KERRY JOYCE


















Baking


Baking
















A
-10%
8kg









SIGURD MUNNS VEG 13

Nabolaget Valentinlyst nord/Kongssletta - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Brøset Hageby	Linje 12, 113	5 min / 0.4 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	22 min / 1.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min / 5.1 km
Trondheim Værnes		29 min

SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.)	394 elever, 21 klasser	15 min / 1.1 km
Strindheim skole (1-7 kl.)	558 elever, 27 klasser	16 min / 1.4 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	549 elever, 27 klasser	17 min / 1.4 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	18 min / 1.4 km
Cissi Klein videregående skole		21 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Valentinlyst Senter Trondheim	4 min
Midt Norge Invest A/S Telenorbygget	10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

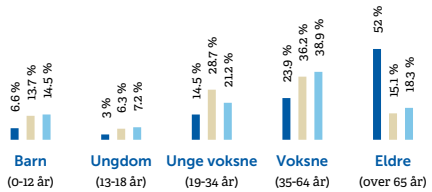
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Valentinlyst nord/Kongssl...	891	579
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bromstad barnehage (1-5 år)	53 barn	4 min / 0.3 km
Hagebyen private barnehage (0-5 år)	16 barn	7 min / 0.5 km
Persaunet barnehage (1-5 år)	72 barn	11 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Valentinlyst		4 min
Coop Mega Valentinlyst	Post i butikk	5 min / 0.4 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

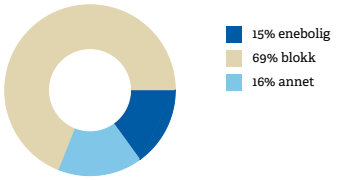
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 88/100

SPORT

Stallmestervegen akt.omr. - balløkke	Ballspill	2 min / 0.2 km
Tingssletta, balløkke	Ballspill	8 min / 0.6 km
Fresh Fitness Valentinlyst		6 min
Feel24 Singsaker		19 min

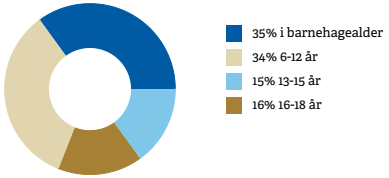
BOLIGMASSE



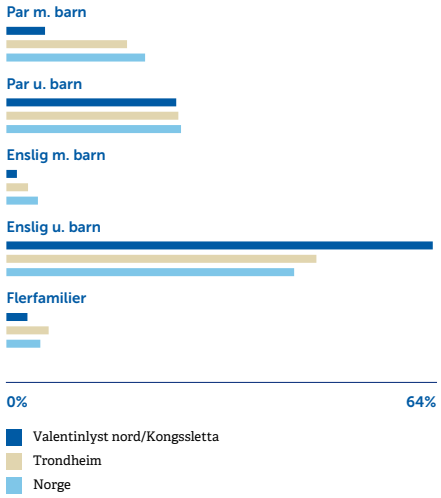
VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	6 min
Boots apotek Valentinlyst	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



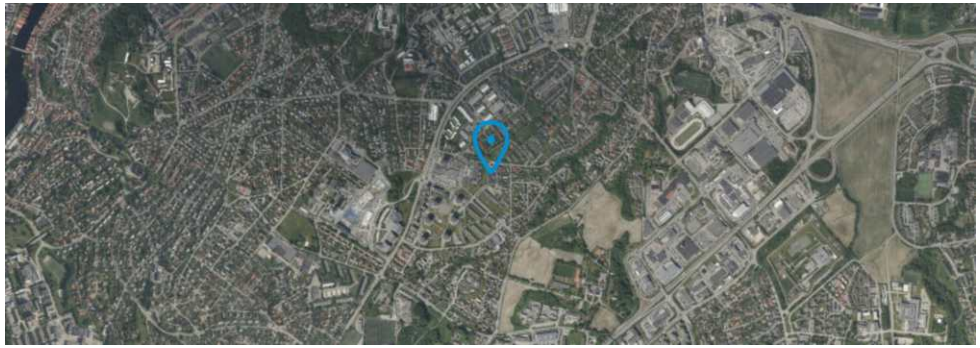
FAMILIESAMMENSETNING

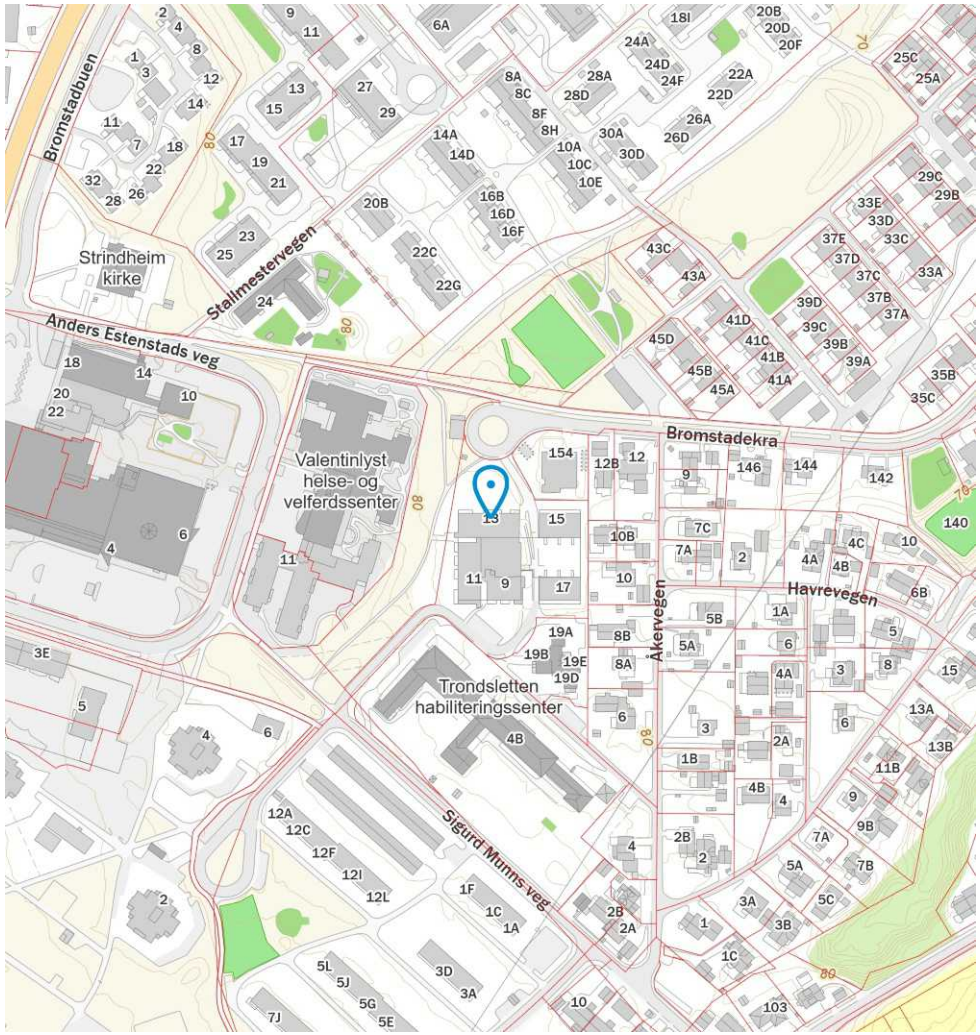


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	19%	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 2026





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 2026

bankID SIGNERT 09.02.2026 Solberg, Viggo

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

Viggo Solberg

Boligen

Sigurd Munns Veg 13
7046 Trondheim

5001-14/273/0/44

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Kjenner ikke til noe feil eller mangler

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Leilighet i 2. etasje.
Sigurd Munns veg 13 , 7046 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 14, bnr. 273, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 06.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1547 **Referansenummer:** WD5379

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

VerdiAnalyse.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Sigurd Munns veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 273
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje. - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en boligblokk på 3 etasjer over kjeller, hvor leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trepanel og fasadeplater. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Gang (10,6m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Stue (33,3m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Radiatorovner. Teleuttak. Utgang til svalgang.

Soverom 1 (10,7m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Radiator. Fordelerskap.

Soverom 2 (7,3m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Radiator.

VÅTROM Gå til side

Bad (5,5m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servant og skap innredning med plane fronter, speil og belysning. Laminert servantplate med nedfelt servantskål og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med vegg i glassbyggerstein og glassdør. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom (6,0m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Limt våtromstapet over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med Skapinnredning med plane fronter. Laminert servantplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Rommet er også utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin og sikringsskap. Mekanisk avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Spisestue/kjøkken (24,5m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker på kjøkken. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Radiatorovner. Utgang til balkong.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og kantlimt dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sentralavtrekk.
Sikringsskap.
Fjernvarme.
Fordelerskap.
Vannmålere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 2. etasje.

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

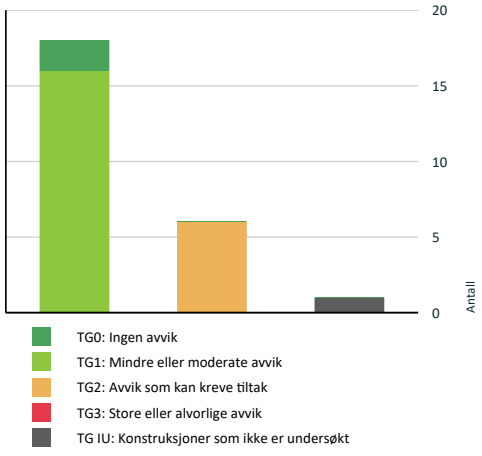
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler.

Sigurd Munns veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 273
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2. etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkong Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist en flis med avskallet emalje ved toalettet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist stedvise fliser med bom/hulrom. Spesielt i området mellom toalettet og døren.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Veggmontert toalett Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke påvist synliggjøring av lekkasjevann eller opplyst at det er andre former for lekkasjesikring fra innebygget/skjult sisterne.

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sigurd Munns veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 273
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETASJE.



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og bygningsdeler er kun generelt preget av aldersmessig slitasje som er forventet for et bygg oppført i 2005. Enkelte elementer kan ha blitt fornyet underveis, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på vedlikeholdshistorikk. På bakgrunn av byggets alder må det uansett etterhvert påregnes behov for videre vedlikehold og utskiftninger av enkelte bygningsdeler, noe som er normalt for denne type bygg. For full vedlikeholdshistorikk og for fremtidige vedlikeholdsplaner må styret i sameiet kontaktes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer/balkongdører

Leiligheten har vinduer/balkongdører med 2-lags glass og fabrikkmalte karmer/rammer fra byggeår.

TG 1 Ytterdør

Leiligheten har fabrikkmalt glatt ytterdør fra byggeår.

TG iU Balkong

Balkongen er oppført i støpt betong som er opphengt/innfestet i vegglivet og understøttet i front på stålsøyler. Gulvet er belagt med flis. Rekkverket er etablert i galvanisert stål. Skillevegger i malt treverk. Konstruksjonen har tilkomst fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Balkongen lot seg ikke vurdere i sin helhet på befaringsdagen på grunn av snødekkede overflater og begrenset sikt til konstruksjonen. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder, konstruksjonstype og det som var mulig å observere fra tilgjengelige områder. Underliggende dekke og eventuelle detaljer som ligger skjult under snø/gulv kan inneholde forhold som ikke lot seg avdekke. For en mer presis vurdering anbefales ny inspeksjon når vær- og føreforhold tillater full tilgang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har overflater fra byggeår som fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad, ut over det som er forventet i henhold til alder og bruk.

Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell befaring, hvor da kontrollen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong. Enkel nivellering er utført som stikkontroll på stue og spisestue/kjøkken. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og glatte dørblader fra byggeår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er etablert ved byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate med integrert belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en flis med avskallet emalje ved toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avskallet emalje på fliser er i hovedsak estetisk, så fremt underliggende konstruksjon og tettesjikt er inntakt. Dette er ikke mulig å visuelt kontrollere, og nærmere undersøkelser anbefales. Sprekk/sår i overflater i våtsonen kan føre til at vann trenger ned til underlaget og forårsaker fuktskader, som kan skade bakenforliggende konstruksjoner over tid. Forholdene må holdes under jevnlig tilsyn og tiltak må påregnes ved negativ utvikling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt etasjeskille med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 35mm fra flis ved terskel til topp slukrist. I tillegg er det etablert lokale fallforhold rundt sluket i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist stedvise fliser med bom/hulrom. Spesielt i området mellom toalettet og døren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sigurd Munns veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 273
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0/1 må fliser med bom/hulrom utbedres. Fliser med bom/hulrom vil ha lettere for å bli skadet ved trykk/støtbelastning, men det kreves ikke tiltak før de eventuelt løsner eller sprekker.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fra byggeår i plast. Membran med ukjent utførelse. Slukmansjett/tettesjikt er synlig tilsluttet sluket med klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servant og skap innredning med plane fronter, speil og belysning. Laminert servantplate med nedfelt servantskål og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med vegg i glassbyggerstein og glassdør.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Veggmontert toalett

Rommet har veggmontert toalett på skjult/innebygd sistere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist synliggjøring av lekkasjevann eller opplyst at det er andre former for lekkasjesikring fra innebygget/skjult sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra skjult sisterne, selv om dette ikke var krav ved etablering. Dreneringshull er avgjørende for å sikre at eventuelt lekkasjevann kan renne ut og ikke samle seg bak veggen, samt at eventuelle lekkasjer oppdages i tidlig fase. Dette forhindrer oppbygging av fuktighet og reduserer risikoen for mugg, råte og andre skader i tilliggende konstruksjon.

Før et eventuelt dreneringshull i nedre del av sisternen etableres, må faglært først vurdere oppbygningen av sisternekassen, slik at tettheten til rommet er i varetatt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med mekanisk avtrekk via ventil tilsluttet sentralt avtrekk for leiligheten. Avtrekket styres fra kjøkkenventilatoren. Rommet får tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverom 1, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble påvist bruk av metallsvill og fuktkvotemåling (vektprosent) i treverk i konstruksjonen er derfor ikke mulig. Det ble i stede målt med pigger i ukjent

materiale(bak platelag) og utført visuell kontroll av tilgjengelige flater. På grunn av fastmontert garderobeskap er ikke kontrollen utført mot dusjsonen.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert særlig forhøyede fuktindikasjoner fra referansepunkt på nedkant vegg ved døren, til fuktutsatte områder.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er etablert ved byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Rommet fremstår med limt våtromstapet over sokkelflis på vegger. Himligen har malt slett flate.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er over støpt etasjeskille med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 26mm fra flis ved terskel til topp slukrist.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk fra byggeår i plast. Membran med ukjent utførelse under fliser. Slukmansjett/tettesjikt er i hovedsak synlig tilsluttet sluket med klemring, men stedvis skjuler flislimet overgangen. På vegger er tettesjiktet synlig våtromstapet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Sluket må også inspiseres og rengjøres jevnlig for å sørge for god avrenning.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med Skapinnredning med plane fronter. Laminert servantplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Rommet er også utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin og sikringsskap.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet ventileres med mekanisk avtrekk via ventil tilsluttet sentralt avtrekk for leiligheten. Avtrekket styres fra kjøkkenventilatoren. Rommet får tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sigurd Munns veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 273
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking i tilliggende konstruksjon (vegger) er ikke foretatt da rommet har synlig tettesjikt på vegger, samt at rommet ikke belastes med bruk av fritt bruksvann. I stede for hulltaking er det utført visuelle kontroller av skjøter, overganger og overflater, samt fuktsøk ved vannførende installasjoner, gjennomføringer og på fuktutsatte områder i våtrommet. Det ble ikke påvist unormale forhold og hulltaking er derfor unnlatt.

KJØKKEN

2. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredningen og overflater er fra byggeår.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker på kjøkken. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen er i åpen løsning med spisestuen og har plane fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og kantlimt dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

2. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over platetoppen. Ventilatoren er tilkoblet sentralt avtrekk med vifte på tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Leiligheten har vannledninger i plast rør-i-rør fra byggeår. Fordelerskap med vannmålere og stoppekraner er etablert på soverom 1. Avrenning fra overløpet er ført ned mot gulvet på badet som har sluk.

TG 1 **Avløpsrør**

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

TG 1 **Ventilasjon**

Leiligheten ventileres via mekanisk ventilasjon hvor aggregatet er plassert på taket og styres fra kjøkkenventilatoren. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes, samt friskluftsventiler i ytterveggen.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av ventiler, kanaler og utskifting av filter.

TG 2 **Vannbåren varme**

Bygget er tilknyttet et fjernvarmeanlegg. Leiligheten er utstyrt med radiatorer og benytter vannbåren varme som primær oppvarmingskilde og til

oppvarming av tappevann. Varmeanlegget er fra 2005, og det er ikke gitt opplysninger om fornyelsers, eller utskiftninger. Rørfordeling er besiktiget i rørskapet som er plassert på soverom 1.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

Tilstanden 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.

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerommet. Strømmåler i felles tavlerom.

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.
   2005 Anlegget er etablert ved byggeår.
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?
   Nei

   Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Ukjent hva som eventuelt foreligger.
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?
   Ukjent
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?

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sigurd Munns veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 273
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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?
    Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets generelle alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger. Leiligheten ligger over ventilert parkeringskjeller/bodareal og det stilles derfor ikke krav til radonmåling.

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

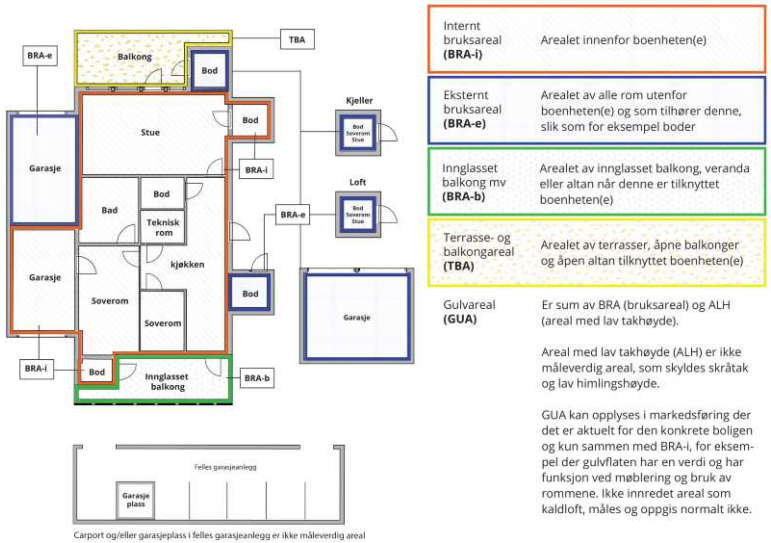
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Sigurd Munns veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 273
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet i 2. etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	104			104	15
Kjelleretasje		5		5	
SUM	**104**	**5**			**15**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, bad, spisestue/kjøkken, stue, vaskerom, 2 soverom		
Kjelleretasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler.

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet i 2. etasje.	104	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	14	273		44	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sigurd Munns veg 13

Hjemmelshaver
Solberg Gerd Karin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	21.01.2026	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.01.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Leiligheten selges som dødsbo og med fullmakt. Eieropplysningene er derfor svært begrenset.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sigurd Munns veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 273
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

enova

Energiattest

Adresse	
Sigurd Munns veg 13, 7046 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248439**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21050792**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **273**
Seksjonsnummer **44**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
92,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
96,42 kWh/m²	**17 138 kWh**

Sigurd Munns veg 13, 7046 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

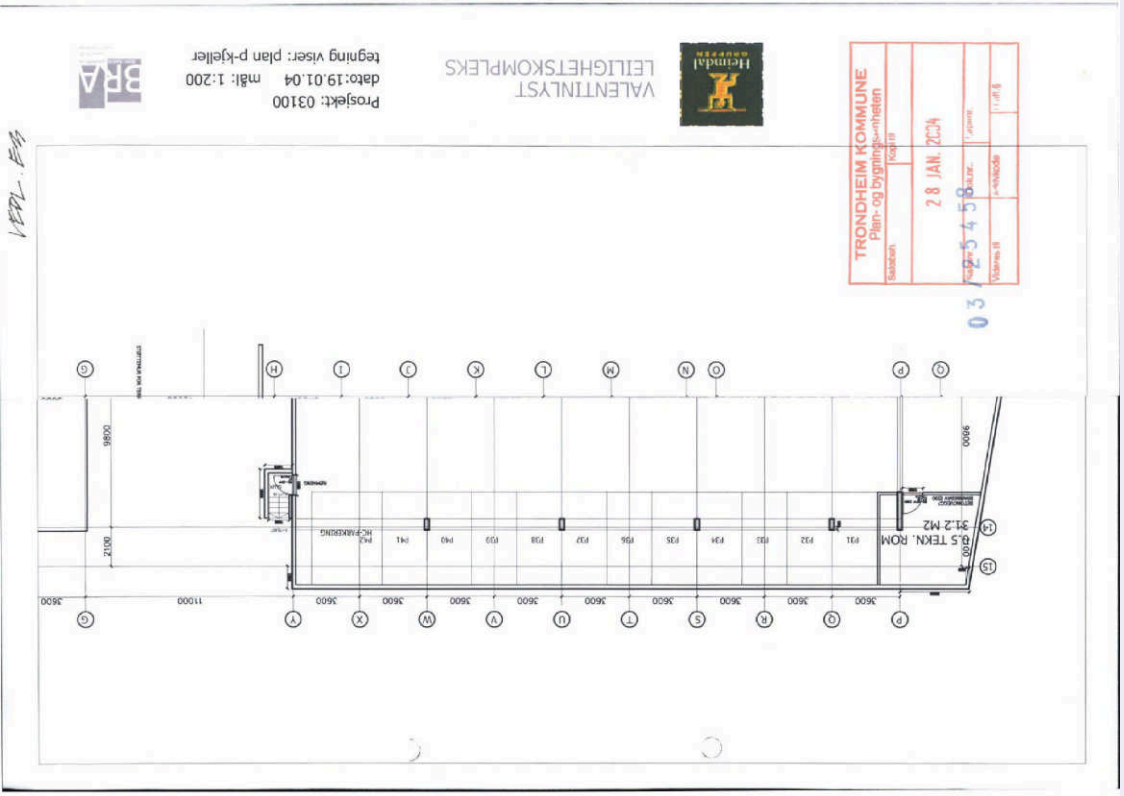
Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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





KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Bente Rødahl Arkitekter AS
Nedre Ila 39

N-7018 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	03/25458/ oppgis ved alle henv.		13.07.2005

Valentinlyst/Bromstadekra 166, ferdigattest

Byggested:	**Valentinlyst/Bromstadekra 166**	Gnr.: **14** Bnr.: **272**
Bygningsnummer:		
Ansvarlig søker:	**Bente Rødahl Arkitekter AS**	
Tiltakshaver:	**Heimdal Utbyggingsselskap AS**	
Arbeidets art:	**Nybygg**	
Tiltakets art:	**Leilighetsbygg (hus A, B, C, D og E) inkl. utomhusarealer**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 04.07.2005.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2746/03, FBR IP 0397/04, FBR IP 0972/04 og FBR IP 1588/04.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

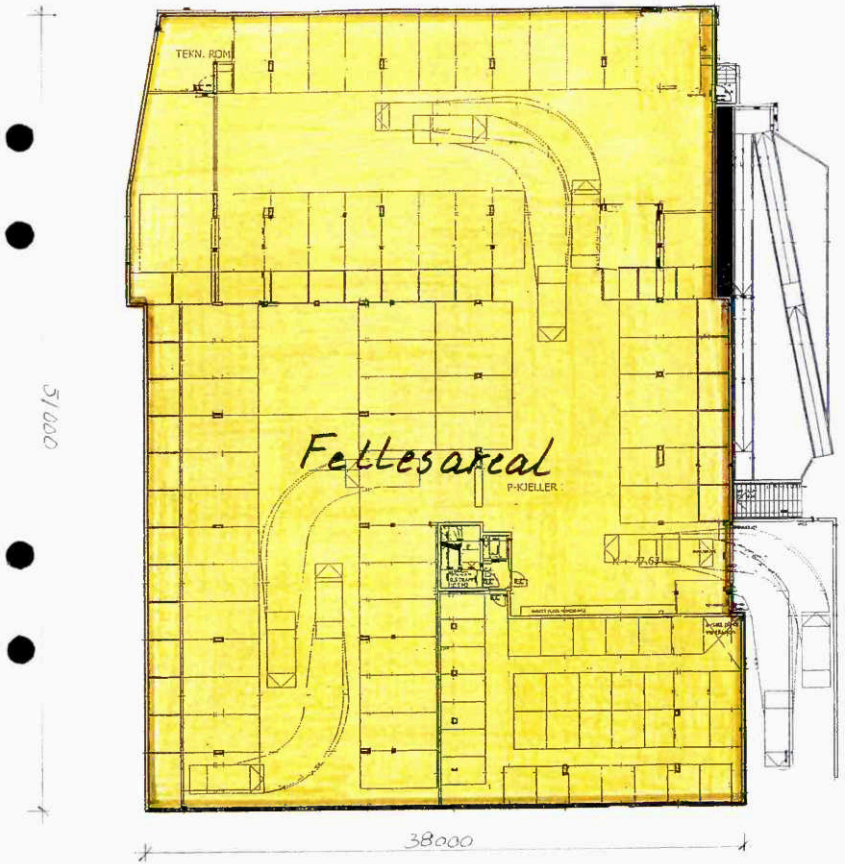
Anders Nohre
saksbehandler

Kopi:
Heimdal Utbyggingsselskap AS, Vestre Rosten 71, 7075 Tiller.
Norsk Heiskontroll, Lade allé 65B, 7041 Trondheim.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

103152/05

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 14 Bnr. 273
Seksjon nr.:
Felles



Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 2

Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 14 Bnr. 273
Seksjon nr.: 17-29-31-45-47
Felles 16-18-28-30-44-46



Plan 2. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 6

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1389
SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
7. april 2025 kl. 18:00, Blussuvoll Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Jørgen Algrøy fra OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

Forslag til vedtak

Jørgen Algrøy fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter, fullmakter og opprop, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges av årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1389 Sameiet Valentinlyst Garden - revisjonsberetning.pdf
2. Sameiet Valentinlyst Garden - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 145 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen foreslår å utvide styret med ytterligere 2 styremedlemmer.
Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Roar Aune

  Kjell Roar har erfaring som både styremedlem og styreleder i Sameiet Valentinlyst Garden og har vist ansvar og praktisk-sans i styrearbeidet 2024.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ine B. Svendsen

Vedlegg

1. Sameiet Valentinlyst Garden - VALGKOMITEENS INNSTILLING.pdf

Styrets årsrapport

Årsrapport for Sameiet Valentinlyst Garden
Regnskapsår: 2024

1. Innledning
Sameiet Valentinlyst Garden har gjennom året 2024 arbeidet aktivt for å sikre en god drift av eiendommen og ivareta sameiernes interesser. Styret har hatt et sterkt fokus på vedlikehold, økonomi og trivsel for beboerne.

2. Styrets sammensetning
Styret i sameiet har i 2024 bestått av:

- **Styreleder:** Jim André Fredly Gjerde
- **Styremedlem:** Kjell Roar Aune
- **Styremedlem:** Caroline Wie

Styret har hatt regelmessige styremøter gjennom året, hvor viktige saker knyttet til drift, vedlikehold og økonomi har blitt behandlet.

3. Økonomi
Sameiets økonomi har vært solid gjennom 2024. Det har blitt lagt vekt på ansvarlig forvaltning av felleskostnader og utgifter.

- **Inntekter:** Inntektene fra felleskostnader har vært stabile og tilstrekkelige for å dekke løpende utgifter.
- **Utgifter:** De største utgiftspostene har vært vedlikehold av fellesarealer, forsikringer og renovasjon.
- **Budsjettoppfølging:** Regnskapet for året viser et overskudd som vil bli satt av til fremtidige vedlikeholdsprosjekter.
- **Reforhandling av rente:** Styret har reforhandlet renten for sameiets lån, noe som gir en gunstigere økonomisk situasjon.
- **Tilbud mottatt:** Sameiet har innhentet tilbud på sameieforsikring og sikkerhetstiltak mot tyveri og innbrudd.

4. Vedlikehold og investeringer
I løpet av 2024 har sameiet gjennomført flere vedlikeholds- og forbedringsprosjekter:

- Oppgradering av felles utearealer for å øke trivselen for beboerne.
- Oppussing av fellesganger og inngangspartier.
- Gjennomgang av tekniske installasjoner for å sikre at alt er i forskriftsmessig stand.
- Maling av fellesområder.
- Vedlikehold og utskifting av radiatorer.
-
- Forbedring av avfallshåndtering.
- Planlegging av kommende vedlikeholdsprosjekter for 2025, inkludert mulig rehabilitering av fasaden.

5. Bomiljø og trivsel
Sameiet har lagt vekt på gode naboforhold og et trygt bomiljø. Det har blitt arrangert flere sosiale tiltak for beboerne, og styret har hatt en åpen dialog med sameierne gjennom året.

- Håndtering av klager på montering og leveranse fra Telia.
- Tiltak mot Telia og oppfølging.

- Håndtering av klager på beboer om gjentatt ordensforstyrrelse.
- Tiltak mot ordensforstyrrelser.
- Håndtering av klager på byggestøy.
- Bromstedekra-tiltak.

6. Avslutning og veien videre
Styret vil fortsette sitt arbeid for å sikre god forvaltning av sameiet. Planer for 2025 inkluderer videre vedlikeholdsarbeid og tiltak for å effektivisere driften. Vi takker alle beboere for godt samarbeid og ser frem til et nytt år i sameiet Valentinlyst Garden.

Trondheim, [Dato]

For styret i Sameiet Valentinlyst Garden,

Jim André Fredly Gjerde
Styreleder

Kjell Roar Aune
Styremedlem

Caroline Wie
Styremedlem

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Organisasjonsnummer: 987874147
Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Blussuvoll Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Ann-Kristin Nordstrand Smith fra OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ann-Kristin Nordstrand Smith fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter, fullmakter og opprop, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Jørgen Algrøy velges som protokollfører. Sam Sami velges som protokollvitne.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557543679168 Signert ANS, SS

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 145 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen foreslår å utvide styret med ytterligere 2 styremedlemmer.
Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjell Roar Aune

Følgende stilte til valg:
Kjell Roar Aune

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Gjermund Ingebrigtsen Gaarden
Simen Vinje Skjeløy

Følgende stilte til valg:
Gjermund Ingebrigtsen Gaarden
Simen Vinje Skjeløy

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ine B. Svendsen

Følgende stilte til valg:
Ine B. Svendsen

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Elisabeth Myran Winsnes
Sam Sami

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Myran Winsnes
Sam Sami

Transaksjon 09222115557543679168 Signert ANS, SS

Transaksjon 09222115557543679168 Signert ANS, SS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1389
SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
19. mai 2025 kl. 17:00, Sameiet Valentinlyst Garden .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Brev til styret - ønske om ekstraordinært årsmøte
Til styret

Sameiet Valentinlyst Garden

-

Undertegnede seksjonseiere er blitt kjent med at styreleder Jim André Gjerde nå har solgt sin leilighet, og dermed ikke lenger har noen tilknytning til sameiet. Det medfører at vi ikke lenger har tillit til at Gjerde, bosatt i Ålesund, har nødvendig motivasjon til å engasjere seg tett, aktivt og effektivt nok i arbeidet for sameiets beste. Vi mener at det verken er hensiktsmessig eller ønskelig at Gjerde blir sittende som ekstern styreleder. Det var ikke det vi valgte på årsmøtet 7. april i år.

Vi ber derfor om at styret innkaller til et ekstraordinært årsmøte i Sameiet Valentinlyst Garden for å erstatte Gjerde med Caroline Wie som ny styreleder, noe hun vi forstår er villig til.

Selv om Wie også har flyttet fra sameiet, eier hun tross alt fortsatt sin leilighet og akter å gjøre det i overskuelig framtid. Dessuten bor hun fortsatt nære (på Ranheim), kjenner sameiet godt og kan være vesentlig mer «hands on» med tanke på styre og stell sammen med resten av de «bofaste» styremedlemmene som ble valgt på årsmøtet.

Trondheim, 7.mai 2025

Vennlig hilsen

Eva Hegdahl, Astrid Vindspoll, Ole-Einar Andersen, Lars Mellbye, Magne Måge, Knut Møller, Olav Johansen, Per Laug, Knut Arvid Nilsen, Thorbjørn Lund.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

4. Godkjenning av møteinnkallingen

5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjell Roar velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Caroline Wie

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25
Selskapsnummer: 1389 **Selskapsnavn:** SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Organisasjonsnummer: 987874147
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 17:00, Sameiet Valentinlyst Garden .

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Kjell Roar velges som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Caroline Wie foreslått. Som protokollvitne ble Tormod Taraldsen valgt

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557547245491 Signert KRA, CW, TT

5. Valg av tillitsvalgte

Misstillitsforslag til styreleder. Stemmes for/mot misstillitsforslaget og velger ny styreleder dersom det stemmes for forslaget.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Caroline Wie

Følgende stilte til valg:
Caroline Wie

Transaksjon 09222115557547245491 Signert KRA, CW, TT

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1389
SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

1. oktober 2025 kl. 18:00, Sameiet Valentinlyst Garden .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til eierseksjonsloven § 65, har sameier med 21 eller flere seksjoner, plikt til å ha revisor.

Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor. Årsmøtet skal ta stilling til valg av ny revisor for sameiet.

Følgende er foreslått:
PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøtet/ekstraordinært årsmøte
Sakens flertallskrav - Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Velge PwC Assurance AS som ny revisor for sameiet.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.10.25
Selskapsnummer: 1389 **Selskapsnavn:** SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Organisasjonsnummer: 987874147
Møtet ble avholdt 1. oktober kl. 18:00, Sameiet Valentinlyst Garden .

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Kjell Roar er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Caroline Wie foreslått. Som protokollvitner ble Sam Sami og Ole-Einar Andersen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Document ID 092221155575587473 89 Signert CW, OEA, SS

5. Valg av ny revisor

Bakgrunn: I henhold til eierseksjonsloven § 65, har sameier med 21 eller flere seksjoner, plikt til å ha revisor.

Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor. Årsmøtet skal ta stilling til valg av ny revisor for sameiet.

Følgende er foreslått:
PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøtet/ekstraordinært årsmøte
Sakens flertallskrav - Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:
Velge PwC Assurance AS som ny revisor for sameiet.

✓ **Vedtatt.**

OBOS Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1389
SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

1. desember 2025 kl. 17:00, Sameiet Valentinlyst Garden.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Nedbetaling av fellesgjeld

Bakgrunn

Styret har gått grundig gjennom sameiets felleslån i OBOS-banken for å finne den mest lønnsomme og bærekraftige løsningen for sameiet. Målet er å redusere rentekostnadene og sikre en sunn økonomi fremover.

Sameiet har i dag et lån på om lag 1,9 millioner kroner. Styret har nå brukt 500 000 kroner fra sparekontoen til å nedbetale deler av dette lånet. Dette tilsvarer omtrent 25 % av lånesummen.

Pengene fordeles etter samme fordelingsnøkkel som lånet er fordelt etter – det betyr at alle får sin del av lånet redusert med 25 %. Etter dette vil gjenstående lån være ca. 1,4 millioner kroner.

Forslag til løsning: Nedbetaling over 3 måneder (for eksempel januar–mars)

Styret anbefaler at restlånet på 1,4 millioner kroner nedbetales over tre måneder.

Denne løsningen gir en rask og betydelig reduksjon i rentekostnader, og gjør at sameiet er helt gjeldsfritt allerede til våren.

Etter fellesgjeld er nedbetalt vil sameiet ikke lenger ha fellesgjeld, og låneposten kan fjernes fra budsjettet. → Dette vil gi en reduksjon i felleskostnadene på ca. 200–550 kroner per måned, avhengig av leilighetens størrelse.

Kostnad per måned (i tillegg til dagens felleskostnader)

Leilighetsstørrelse - Månedlig tillegg (jan–mars)

34 kvm - ca. 5 000 kr

67 kvm - ca. 10 000 kr

100 kvm - ca. 15 000 kr

VIKTIG: Dette er midlertidige tillegg som gjelder i tre måneder. Etter mars reduseres felleskostnadene med det beløpet som i dag går til renter og avdrag.

Fordeler ved rask nedbetaling av fellesgjeld

Nesten ingen rentekostnader: Vi sparer betydelige summer sammenlignet med å fortsette dagens nedbetaling over 14 år.

Rask gevinst: Sameiet blir helt gjeldsfritt, og felleskostnadene kan reduseres allerede til våren.

Bedre økonomi for sameiet: Mindre risiko og større handlefrihet fremover.

Bedre attraktivitet ved salg: Mange kjøpere opplever fellesgjeld som mindre gunstig. Leilighetene blir trolig mer attraktive uten fellesgjeld og med lavere månedlige felleskostnader.

Fleksibilitet for den enkelte: Dersom man ikke ønsker å betale de tre månedlige beløpene direkte, kan man søke om å øke sitt eget boliglån med tilsvarende beløp – det vil likevel gi lavere rente enn felleslånet til sameiet.

Svar på noen spørsmål

Må alle betale samtidig?

Ja, alle må følge samme nedbetalingsplan. OBOS tilbyr en individuell nedbetalingsordning, men for vårt lån, som er relativt lavt, er den løsningen svært kostbar – både med en engangskostnad på ca. 2 000 kr per leilighet og et årlig tillegg på rundt 16 000 kr i honorar. Styret vurdere derfor denne løsningen som uaktuell for sameiet vårt.

Hva hvis jeg ikke har råd til tre store innbetalinger?

Dersom man ikke kan betale hele summen direkte, er det mulig å søke banken sin om å øke sitt private boliglån med beløpet som skal betales inn på lånet til sameiet.

Siden felleslånet har høyere rente enn privat boliglån, vil dette likevel være gunstig. Alle banker skal ha regnet med fellesgjeld i sameiet og boretslag når de gir ut lån.

Styrets vurdering

Styret mener at nedbetaling over tre måneder er den klart mest fordelaktige løsningen for sameiet som helhet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Endre nedbetalingstid på felleslånet til Sameiet Valentinlyst Garden

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjell Roar Aune er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Caroline Wie foreslått. Som protokollvitner ble Sam Sami og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Endre nedbetalingstid på felleslånet til Sameiet Valentinlyst Garden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse for sak 5 "Endre nedbetalingstid på felleslånet til Sameiet Valentinlyst Garden" ligger på side 2-3 av årsmøteinnkallingen.

Forslag til vedtak

Endre nedbetalingstid på felles lån til 3 måneder.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.12.25
Selskapsnummer: 1389 **Selskapsnavn:** SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET VALENTINLYST GARDEN

Organisasjonsnummer: 987874147
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 17:00, Sameiet Valentinlyst Garden .

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Kjell Roar velges som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Caroline Wie foreslått. Som protokollvitne ble Tormod Taraldsen valgt

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557547245491 Signert KRA, CW, TT

5. Valg av tillitsvalgte

Misstillitsforslag til styreleder. Stemmes for/mot misstillitsforslaget og velger ny styreleder dersom det stemmes for forslaget.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Caroline Wie

Følgende stilte til valg:
Caroline Wie

SAMEIET VALENTINLYST GARDEN
ORG.NR. 987 874 147, KUNDENR. 1389

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 703 228	2 288 544	2 610 000	2 703 000
Andre inntekter	3	30 200	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 733 428**	**2 288 544**	**2 610 000**	**2 703 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 200	-20 445	-21 855	-20 445
Styrehonorar	5	-145 000	-145 000	-155 000	-145 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 750	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-153 185	-145 475	-154 200	-162 000
Konsulenthonorar	7	-40 359	-64 095	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-268 325	-98 846	-458 500	-450 000
Forsikringer		-244 621	-206 152	-226 800	-294 000
Energi/fyring	9	-619 272	-751 866	-730 000	-730 000
TV-anlegg/bredbånd		-369 714	-367 081	-438 480	-390 000
Andre driftskostnader	10	-239 321	-258 957	-247 100	-277 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 136 748**	**-2 066 667**	**-2 515 935**	**-2 552 445**
DRIFTSRESULTAT		**596 680**	**221 877**	**94 065**	**150 555**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 018	27 266	0	0
Finanskostnader	12	-154 231	-145 395	0	-147 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-122 213**	**-118 129**	**0**	**-147 000**
ÅRSRESULTAT		**474 467**	**103 748**	**94 065**	**3 555**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		474 467	103 748		

Transaksjon 09222115557547245491 Signert KRA, CW, TT

V E D T E K T E R

FOR SAMEIET
VALENTINLYST GARDEN
GNR. 14 BNR. 273 I TRONDHEIM KOMMUNE

§ 1 FORMÅL

Sameiet Valentinlyst Garden er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.01.2005.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Valentinlyst Garden består av 63 selveierleiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Trondheim. Eierseksjonene er nummerert fra 1-63. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1.
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.
Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

§ 3.2
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert korttidsleie.

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

§ 3.4
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Lading av elbiler skal kun skje via ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette. Lading via vanlig stikkontakt er ikke lovlig.

§ 3.5 Sameiets parkeringsplasser

Enerett til bruk
Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Seksjonsnummer fra og med 7 til og med 51 og fra og med 54 til og med 63. Enerettet gjelder fram til 01.01.2048.
Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseier som er direkte berørt.

§ 4 Fjernet ved årsmøte 15.06.2020.

§ 5 ÅRSMØTE

§ 5.1
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 5.2
Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet må skriftlig meddeles styret innen nærmere angitt frist. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Årsmøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst to av sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i årsmøtet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere frist som likevel skal være på minst tre dager.

§ 5.3 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1) Årsrapport fra styret.
2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
3) Saker som styret forelegger.
4) Innkomne forslag.
5) Valg av styreleder og minimum 2 andre styremedlemmer, og inntil 2 varamedlemmer. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år, varamedlemmer og eventuell valgkomite velges for 1 år.

§ 5.4
På årsmøtet har hver seksjon en stemme. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

§ 5.5
Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter.

§ 5.6
Alle årsmøter skal:

-Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en seksjonseier til å føre protokoll for møtet, eller annen som foreslås på årsmøtet
- Velg 2 stemmetellere.
- Velge 2 seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle vederlag til styret
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 STYRET

§ 6.1
Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og minimum 2 styremedlemmer, og inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer.

§ 6.2
Styremøter avholdes når det er påkrevd. Styret fører protokoll fra styremøtene.

§ 6.3
Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode.

§ 6.4
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 6.5
Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift og vedlikehold.

§ 7 FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 7.4
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1
Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlig regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 8.2
Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 8.8.

§ 8.2.1
Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

§ 8.3
Årsmøtet setter opp husordensregler som bli å respektere av samtlige.

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

Kortidsutleie av leiligheter kan kun skje i til sammen 60 dager pr år.

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

§ 8.6

a) Parkeringsplasser i sameiets felles garasjeanlegg skal kun brukes til parkering av bil/motorsykkel/moped/sykkel, samt begrenset oppbevaring av tilbehør til kjøretøyet. Dette skal stå innenfor dennes avgrensede område. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ / skiboks, et sett dekk / hjul og ikke-brannfarlig bilrekvisita.

b) Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.

c) Brannfarlige væsker/gasser skal ikke oppbevares i garasjeanlegget, inkludert boder.

d) Parkeringsplassene skal holdes ryddige, slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slukkeinnsats.

§ 8.7

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

§ 8.8

Eierskifte skal meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 9 DYREHOLD og ORDENSREGLER

§ 9.1

Kjæle/husdyrhold er tillatt når det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har hus/kjæledyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

§ 9.2

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

- På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Lufting av klesvask etc skal også unngås på søn- og hellidager
- -Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.
- Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. All bruk av kullgrill / engangsgrill er forbudt på sameiets område.
- For øvrig vises til sameiets husordensregler

§ 10 VEDLIKEHOLD - PLIKTER

§10.1 SEKSJONSEIERENS PLIKT til å vedlikeholde bruksenheten.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk vegg-, gulv- og himlingsplater

g) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

h) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
i) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(j) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(k) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(l) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(m) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(n) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(o) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(p) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(q) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34

§ 10.2: SAMEIETS PLIKT til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

10.2.1:
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt s om ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

10.2.2
Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

10.2.3
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

10.2.4
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 10.3
Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§ 10.4
Vedlikehold og brøyting/strøing av adkomstvei fra Sigurd Munnsvei til Valentinlyst Garden er sameiets ansvar. Tronsletten Habiliteringssenter har også bruksrett på veistrekningen.

§ 11 MISLIGHOLD

§11.1
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

§11.2
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§11.3
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 12.1
Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak krever minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 13 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERI FORETAKSREGISTERET

§ 13.1
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret. Org.nr.: 987 874 147

§ 14 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§ 14.1
Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer Eierseksjonslovens alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet. Eierseksjonslovens 2017 (lov nr. 65/2017)

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 15 KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåking i nærmere bestemte områder i sameiet tillates etter Datatilsynets regler.

Trondheim den 12.april 2018

Valentinlyst Garden

Sist endret:
12.04.2018: Revisjon av vedtektene som følge av ny Lov om eierseksjoner av 17.juni 2017
15.06.2020: Endret iht. årsmøtevedtak
08.04.2024: Endret iht. årsmøtevedtak

Ord:
Sameier =seksjonseier
Sameiermøte= årsmøte
Fellesutgifter=felleskostnader

HUSORDENSREGLER FOR VALENTINLYST GARDEN

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

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

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

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

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

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

Det skal ikke stikkes, graves eller plantes noe i sameiets gressplener. Dette både for å hindre skader på tetteduk til garasjeanlegget, og for å hindre uønsket privatisering av fellesområder. Det er heller ikke adgang til å etablere permanente eller temporære inngjerdinger/installasjoner på sameiets plenområder/fellesområder.

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

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

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

PARKERING
Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene. Utleie av parkeringsplass må kun skje til beboere i sameiet.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

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

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

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

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

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

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

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

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Det er KUN tillatt med grilling med elektrisk grill eller gassgrill.

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

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

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

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

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

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

Trondheim, 24.04.13

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

1083 q

Arkivsak: 03/01424

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED VALENTINLYST/ BROMSTADEKRA OG NY ATKOMST TIL BRØSETVEGEN, ALTERNATIV 2.

Planen er datert:	14.01.2003
Dato for siste revisjon av planen:	12.03.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	12.03.2003
Dato for bystyrets vedtak:	07.05.2003

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:
- Byggeområder, boliger.
- Offentlige trafikkområder, kjøreveg med fortau.
- Fellesområder, felles avkjørsel og felles lekeareal.

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Fellesavkjørsel fra B1/ B2 til Sigurd Munns veg skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse i B1 og B2 kan gis.

1.2 Sigurd Munns veg med tosidig fortau skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse i B1 og B2 kan gis.

1.3 Endinger av avkjørsel til parkeringskjelleren kan tillates for å få en tilfredstillende atkomstløsning.

1.4 Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot ulemper fra anleggsvirksomheten, skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

2. BYGGEOMRÅDE, BOLIGER

2.1 Bebyggelsen skal utformes og detaljeres slik at den ivaretar bygningsmessige og arkitektoniske kvaliteter. Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet og et felles uttrykk i form og materialbruk. Den skal gis en god terrengtilpasning.

2.2 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming, behandling og beplantning.

2.3 Med søknad om tiltak skal følge utomhusplan, som viser kotehøyder, terrengtilpasning, arealbruk, beplantning, og materialbruk.

2.4 Utomhusarealene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen og iht. godkjent utomhusplan.

2.5 Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet. I tillegg kan oppføres boder.

2.6 Bebyggelsen kan oppføres med maks. etasjeantall og maks. høyde som vist i planen. Det kan tillates mindre takoppbygg for heis og ventilasjonssystem i tillegg til oppgitt etasjeantall og høyde.

2.7 Det skal anlegges 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet>40m2, hvorav min.1 plass skal anlegges i parkeringskjeller. For leiligheter< 40m2 skal det anlegges 0,6 parkeringsplasser, delvis i parkeringskjeller.

2.8 Kjellerparkering for delområde B1 skal være i delområde B2. Parkeringskjeller skal være felles for både B1 og B2.

2.9 Parkeringskjeller skal ikke være med i beregningsgrunnlaget for TU og etasje.

2.10 Det skal etableres heis og trinnfri atkomst i boligene i B2 og trinnfri atkomst og rullestoltilgjengelighet for 1.etasje i boligene i B1.

2.11 Boligene i B1 og B2 skal inneholde både 2, 3 og 4 roms leiligheter.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Offentlige trafikkområder skal i hovedsak opparbeides som vist i planen.

4. FELLESOMRÅDER

4.1 Felles avkjørsel mellom B1 og B2 er felles for eiendommen gnr. 14, bnr. 244 og områdene B1 og B2.

4.2 Felles avkjørsel inn til garasjekjeller er felles for boligene i B1 og B2.

4.3 Felles leareal er felles for boligene i B1 og B2. Arealet skal være opparbeidet og utstyrt med lekeredskaper før brukstillatelse kan gis.

****

Bystyrets vedtak av 07.05.2003 er som følger:

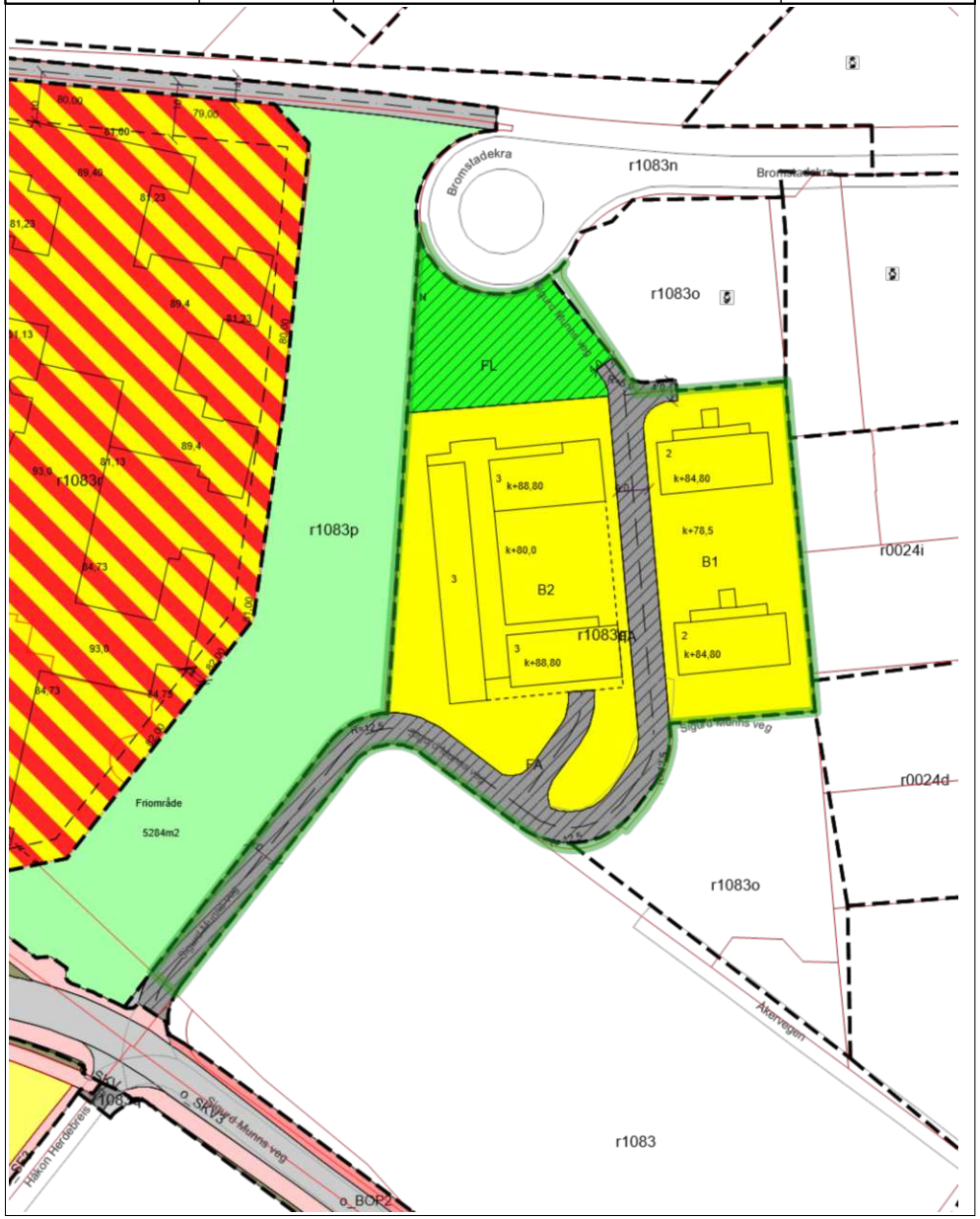
VEDTAK:
Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for et område ved Valentinlyst/Bromstadekra med atkomst langs Sigurd Munnsveg til Brøsetvvegen.

Planforslaget er vist påkart i målestokk 1:1000, merket Per Knutsen arkitektkontor AS og alternativ 2, datert 12.03.03.

Reguleringsområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Bygningenes varmesystemer skal derfor utformes for slik tilknytning. Eventuell søknad om dispensasjon fra tilknytningsplikten skal behandles av bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker.

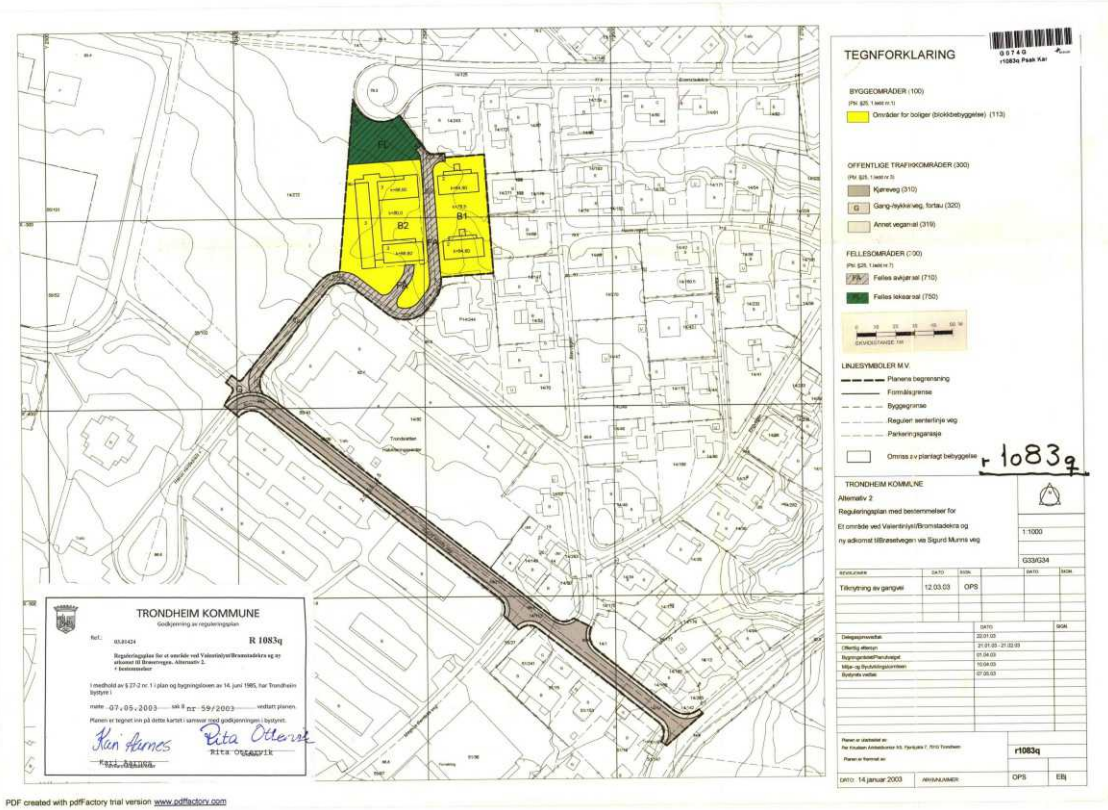
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 273	Fnr: 0	Snr: 42
	Adresse:	Sigurd Munns veg 13 7046 TRONDHEIM			
	Annen info:				

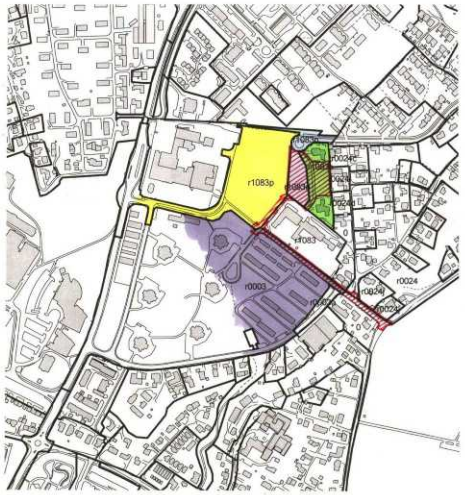


Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsgrense god nøyaktighet	Veg	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Plan dispensasjon punkt	RpFormålGrense
RpGrense	Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje	Regulert parkeringsfelt
Måle- og avstandslinje	Blokkbebyggelse	Kjøreveg
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Park
Felles avkjørsel	Felles lekeareal	Bolig/Offentlig
Boligbebyggelse	Offentlig eller privat tjenesteyting	Kjøreveg
Fortau	Gang-/sykkelveg	Annen veggrunn - grøntareal



GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) :

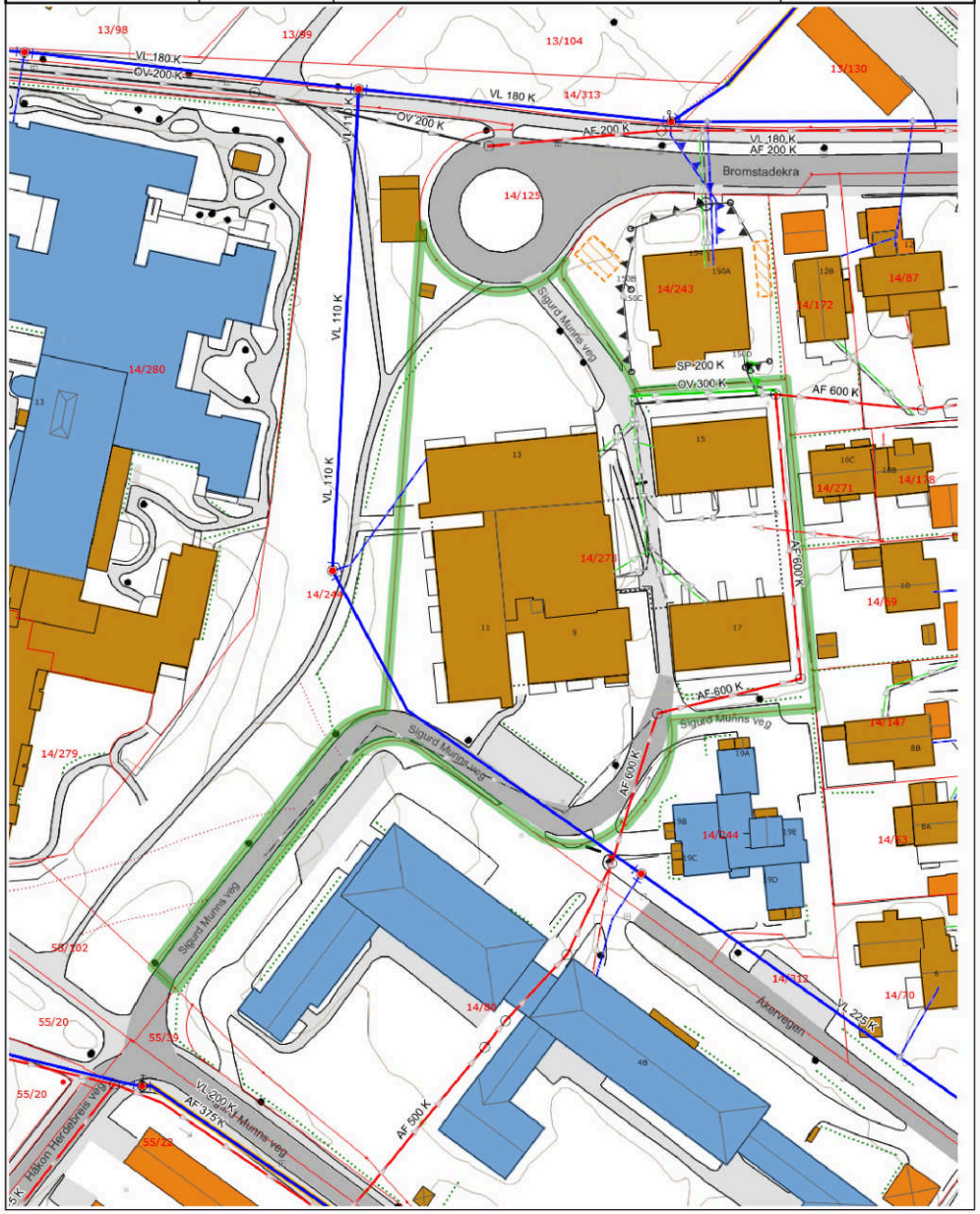
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 3	stf. 29.08.63 Reguleringsplan for Valentinlyst.
R 1083n	stf. 08.09.88 Reguleringsplan for del av eiendommen Brøset 14/1.
R 1083o	dv. 03.11.92 Del av eiendommen Brøset 14/1. Mindre vesentlig endring av felles adkomst.
R 1083p	stf. 21.11.02 Valentinlyst. Bromstadekra.
0	Uregulert.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

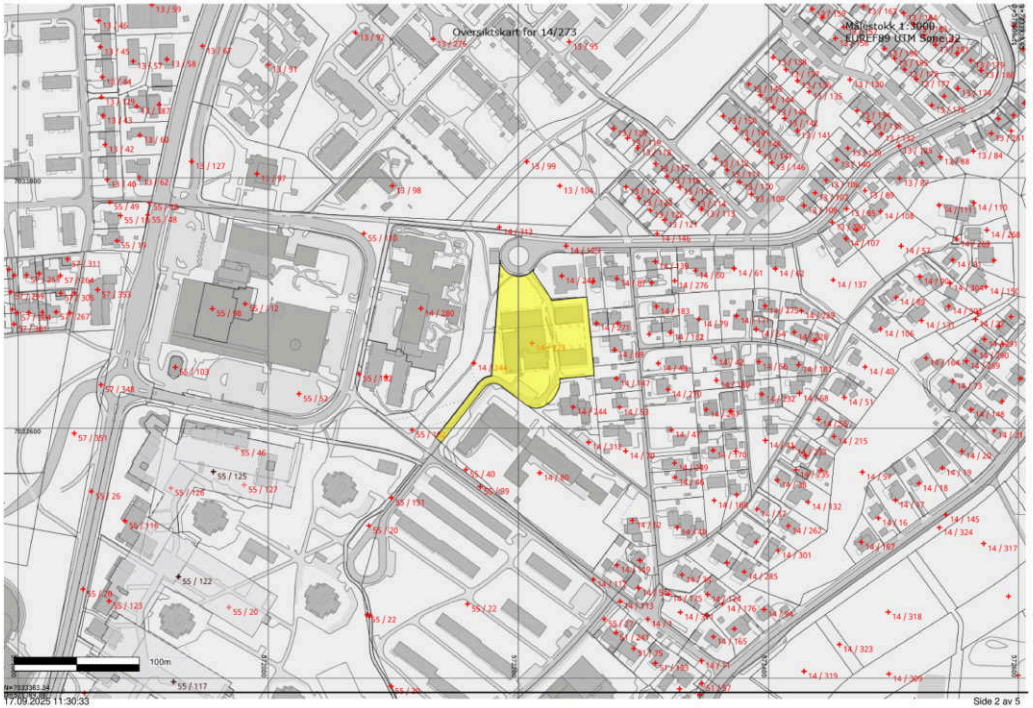
Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 273	Fnr: 0	Snr: 42
Adresse:	Sigurd Munns veg 13 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

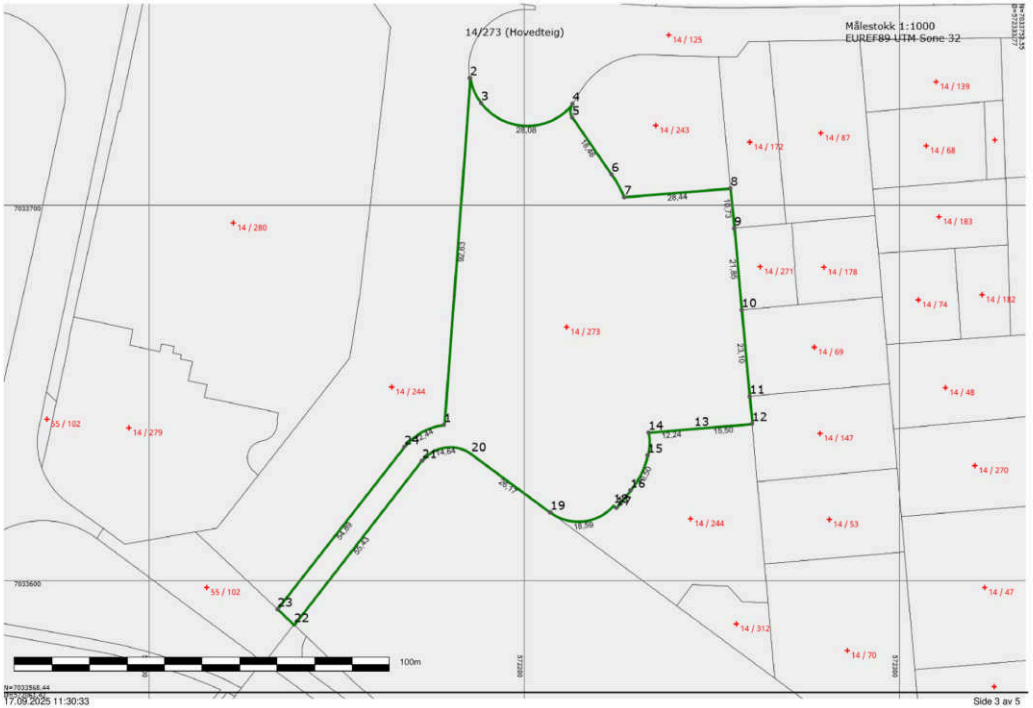
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegbom
- Byggetiltak
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Steingjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo



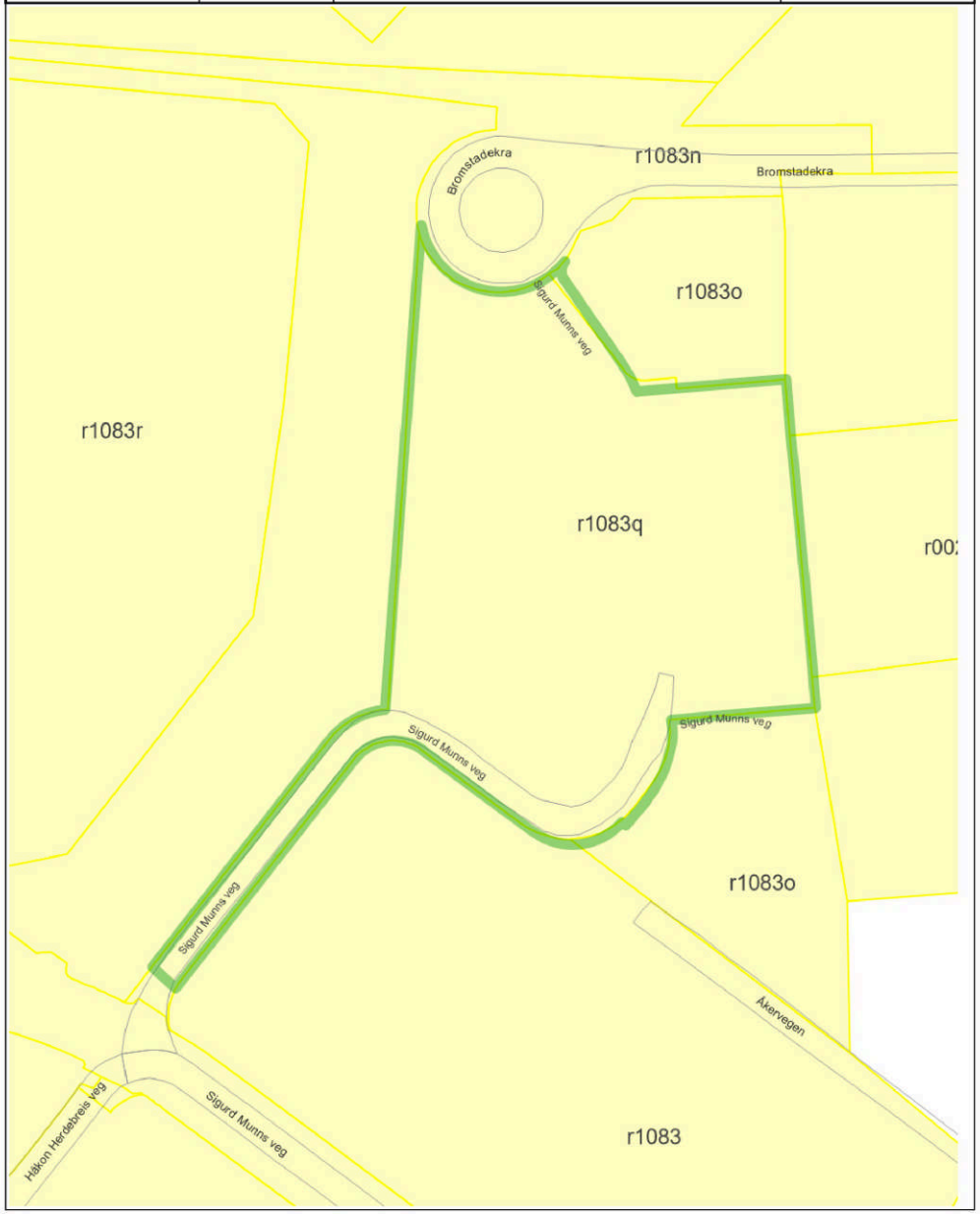


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 273	Fnr: 0	Snr: 42
Adresse:	Sigurd Munns veg 13 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



17.09.2025 11:30:38 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

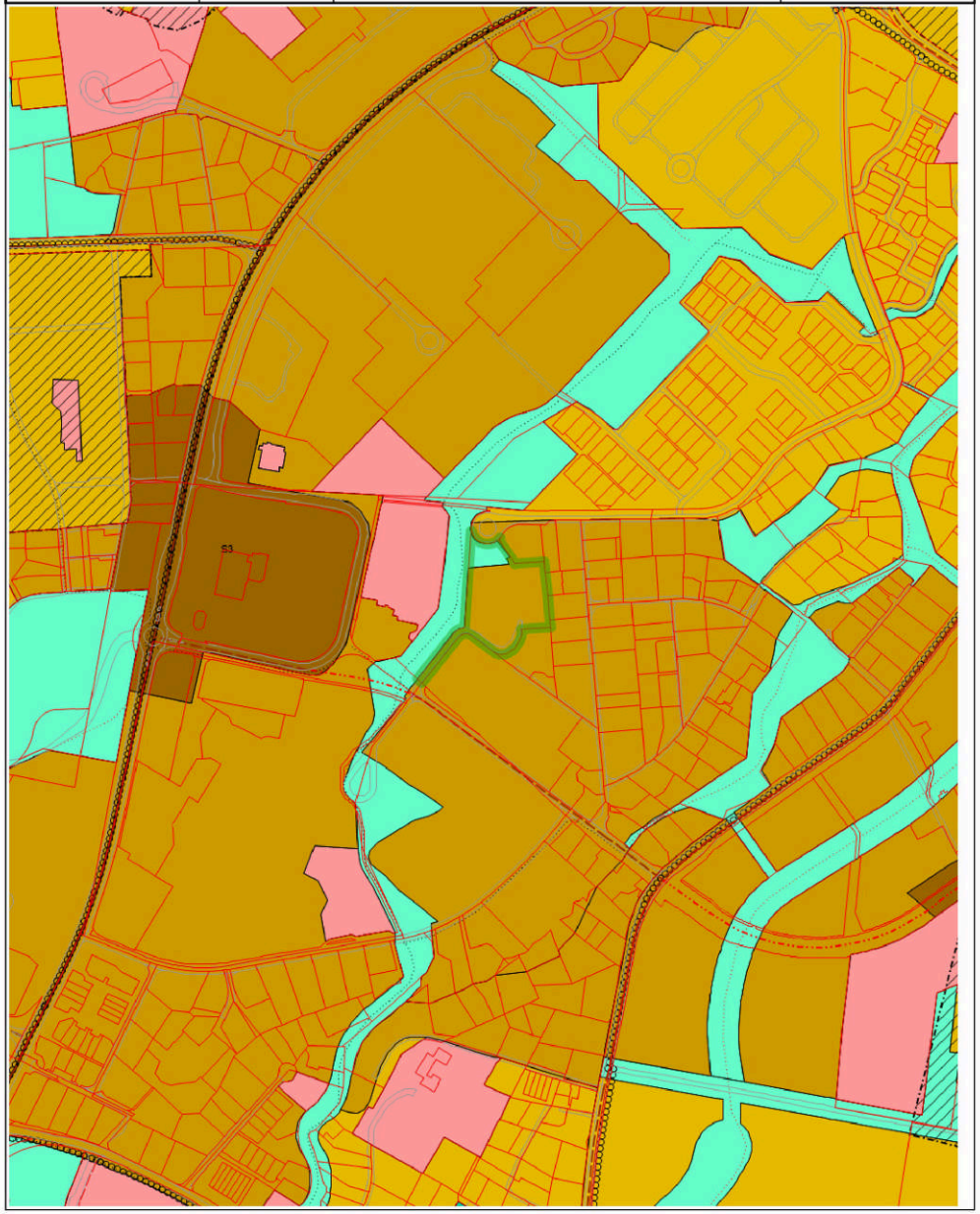
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 273	Fnr: 0	Snr: 42
Adresse:	Sigurd Munns veg 13 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

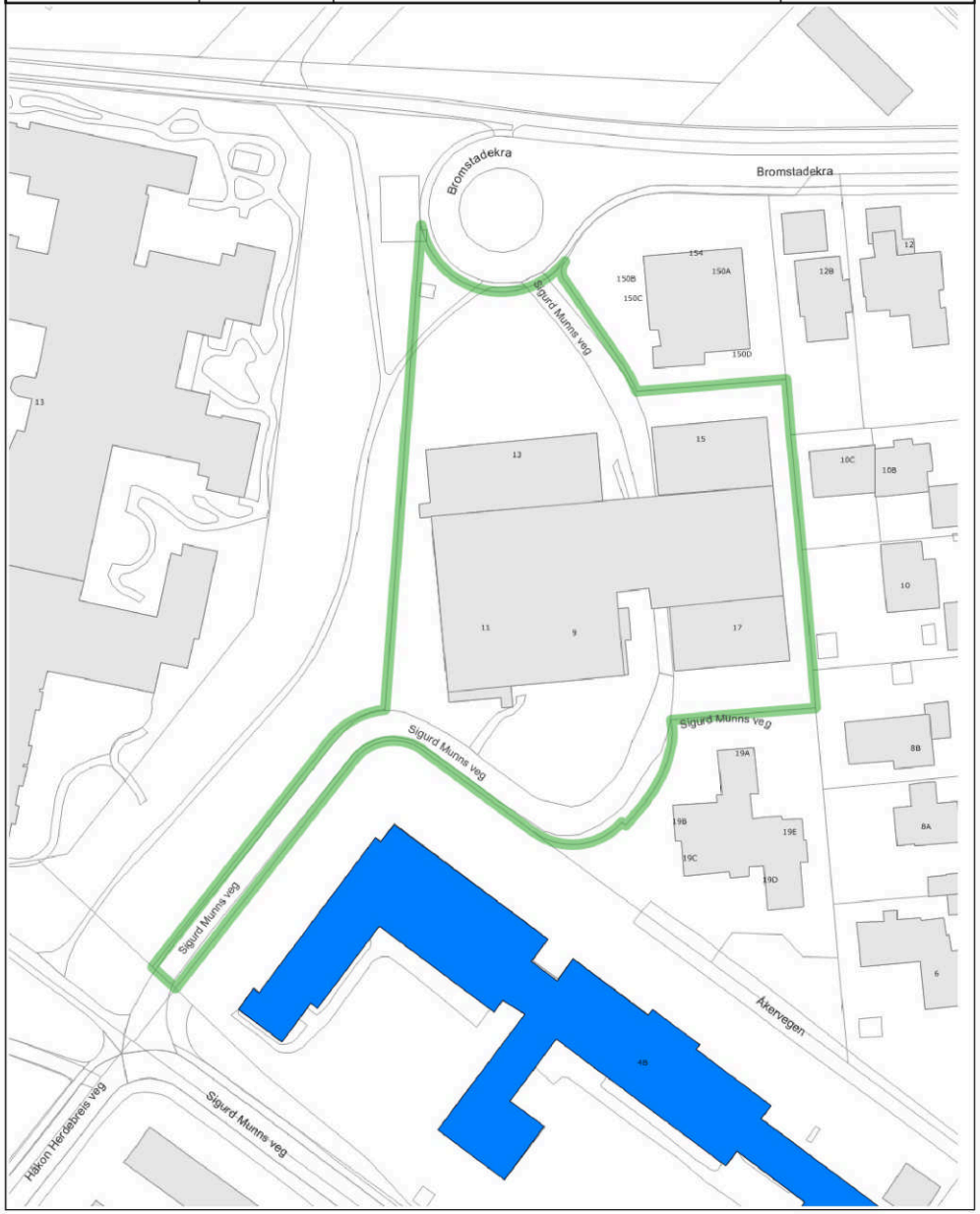
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 273	Fnr: 0	Snr: 42
Adresse:	Sigurd Munns veg 13 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

C: Antikvarisk verdi

Eiendomsgrenser

Gang- og sykkelveg

Husnummer med bokstav

Bygningsinfo matrikkel

Udefinert bygning

Veg

Kommunalveg gatenavn .

InfoAksomhet

Bygning

Husnummer

Privatveg gatenavn .

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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: 34260013 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Sigurd Munns veg 13, 7046 Trondheim.
Gnr. 14, Bnr. 273, Snr. 44, 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: 34260013
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.02.2026

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no