

Velkommen til

Oldervegen 14 A, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Oldervegen 14 A
7058 Charlottenlund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 100 000,-
Omkostninger	kr	128 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 228 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 192,-

BRA/BRA-i	110 / 105 m²
Soverom	3
Boligtype	Horisontaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2004

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en tiltalende halvpart beliggende på populære Charlottenlund.

Tomannsboligen sto ferdigstilt så sent som i 2004 og har en effektiv planløsning som strekker seg over 105 kvm. Med sørvestvendt terrasse nyter du solen fra formiddag til sen kveld på sommerstid, og boligen er omkranset av en grønn felles hage med plass til lek og moro. Boligen har vært gjenstand for flere oppgraderinger i nyere tid og holder en gjennomgående pen standard. Store vindusflater på flere sider, kombinert med overflater malt i tidsriktige fargetoner, gir denne boligen en lett og luftig atmosfære.

Kvaliteter verdt å fremheve
- Tre store soverom på hele 10, 10 og 16 kvm
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer og mye skap- og benkeplass
- Vannbåren gulvvarme i alle rom (med unntak av intern bod)
- Moderne 1-stavs gulv på stue og kjøkken
- Romslig bad på 5,5 kvm
- Separat vaskerom på 4 kvm
- Ekstra gjestetoalett ved inngangspartiet
- Motoriserte zip screens på stuevinduer (montert 2018)
- Mulighet for vedovn på stue
- Utvendig sportsbod på 5,5 kvm

Tomannsboligen ligger i et rolig og etablert boområde på Charlottenlund, med nærhet til alt av servicefunksjoner. Du har gåavstand til flere dagligvarebutikker, og det er kort vei til både skole og barnehage. Du har også et flott turterreng like i nærheten, sommer som vinter.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Oldervegen 14 A, 7058 Charlottenlund

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 424, Snr. 2, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 100 000,-
Omkostninger	kr	128 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 228 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 244 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 127 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 128 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 689,- i februar 2025. Det er 12 terminer pr år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulertforbruk til eksakt forbruk (for desember var de kommunale avgiftene på kr 1.817,-, så man må anta at dette er normalen). Konfr. megler.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 192,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
TV/Internett 660,-
Snørydding 189,-
Gebyr bank 13,-
Div sameie kost 11,-
Vedlikehold 104,-
Avsetninger fremtidig vedlikehold 667,-
Husforsikring 548,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Selger har i tillegg betalt kr. 448 i alarmtjenester. Alarmtjenesten blir sagt opp av selger. Det er mulig å overta tjenesten. Konfr. megler.

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

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

Areal
BRA - i: 105 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 110 m²
TBA: 32 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
3

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
Horisontaldelt tomannsbolig

Parkering

Disponerer oppstillingsplass på felles tomt iht husordensregler. Selger opplyser at det er to plasser man disponerer.

Sameiets eiendom
Gnr. 17, Bnr. 424, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 1 289 m², felles tomt. Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
2004 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Entré, gang, tre soverom, bad, vaskerom og toalettrom.

Standard
Entré/gang (ca. 11,9 m2):
Flis på gulv med vannbåren gulvvarme. Malte overflater på vegger. Malte overflate i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom 1 (ca. 9,9 m2)
Parkett på gulv med vannbåren gulvvarme. Malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2 (ca. 9,9 m2):
Parkett på gulv med vannbåren gulvvarme. Malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom (ca. 15,6 m2):
Parkett på gulv med vannbåren gulvvarme. Malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Stue/kjøkken (ca. 38,8 m2):
Laminat på gulv med vannbåren gulvvarme. Malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet.
Integrert komfyr, mikro, kjøleskap og fryseskap. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt/kantlimt oppvaskkum og nedfelt koketopp.
Utgang til terrasse fra stuen.

Bad/WC (ca. 5,6 m2):
Flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger. Malt overflate i himling med downlights.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Vegghengt innredning/servantskap og overskap med slette fronter i laminat/foliert utførelse med trestruktur og med helstøpt servantplate med servant. Spil over servanten.
Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.
Mekanisk avtrekk.

Vaskerom (ca. 4 m2):
Flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger. Malt overflate i himling.

Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin.
Sikringsskap, Vanninntak med stoppekran og vannmåler, fordelingsskap for tappe vann, fordelingsskap for vannbåren gulvvarme, varmtvannsbereder og tekniske installasjoner for varmesystemet.
Mekanisk avtrekk.

Toalettrom (ca. 1,9 m2):
Flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger. Malt overflate i himling med downlights.
Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.
Vegghengt servant/håndvask. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.
Mekanisk avtrekk.

Bod (ca. 1,9 m2):
Parkett på gulv med vannbåren gulvvarme. Malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.

Beliggenhet
Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligstrøk på Jakobsli. Området er familievennlig, med trygge omgivelser og gode oppvekstsvilkår. I nærområdet finnes store grøntarealer, lekeplasser, idrettsanlegg, restaurant, frisør og legekontor. Området betegnes som svært rolig og trafikkstille, samtidig som det er kort vei til sentrum og de fleste fasiliteter. Kort vei til studiesteder som NTNU Dragvoll og HiST.

Gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger. Utbyggingen av veinettet med blant annet Strindheimtunellen og nye E6 har gitt området et løft og enklere adkomst til Trondheim sentrum.

Boligen har korte avstander til flotte turområder. Et populært område er Rotvollfjæra samt flere flotte badestrender langs Ladestien. Kort vei er det også til Estenstadmarka, et populært utfartsområde for mange, sommer som vinter. I nærområdet finner vi også Grillstad Marina og Ranheimsfjæra, to spennende områder som er med på å løfte hele bydelen med caféer, butikker og en spennende marina med mer. Videre nevnes at et av byens større kjøpesenter, Sirkus Shopping, ligger ca. 4 km. unna med et bredt utvalg av butikker.

Adkomst
Med utgangspunkt fra Skovgård.
Kjør opp Jakobslivegen og følg denne opp til Charlottenlund Kirke, ta så inn til venstre inn på Oldervegen, og følg denne ca. 2500 meter, huset du skal til, ligger da på venstre side.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningsmassen består av fire seksjoner som er fordelt på to horisontaldelt tomannsbolig som er sammenbygget med felles trappoppgang. Grunnmur/ringmur i betong og støpt plate på mark. Etasjeskillere og veggkonstruksjon er oppført i tre. Takkonstruksjon i tre som saltak. Vegger er kledd med stående profilert trekledning med innslag av fasadeplater.
Vinduer med 2-lags isolerglass. Taket er tekket med teglsteispanner. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 02.02.2009.

Oppvarming
Vannbåren via elektrisk varmekolbe. Det er pipeløp i boligen med mulighet for montering av vedovn.

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

Adgang til utleie
Boligen er en eierseksjon og kan fritt leies ut.

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

Regulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til nåværende tettbebyggelse, i henhold til Kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Eiendommen ligger i et regulert område med planID "r0228b Endret bebyggelsesplan for et område av Presthus (28.4.1964)"

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 458 129,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 832 516,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Bjørn Harald Gilde og Rita Iren Gilde

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 23422
Dato: 02.11.2004
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108 / 432

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 23422
Dato: 02.11.2004
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett

som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er kun mindre endringer fra byggemeldte tegninger. Det kan se ut som om toalettet opprinnelig også var tiltenkt som våtrom med dusj. Rommet er kun toalettrom og gjort mindre og vaskerommet er da utvidet. Dette er nok endringer som ble utført da boligen ble satt opp, og er ikke søknadspliktige. Meglers kommentar: siden det opprinnelige rommet var omgjort fra disp.ro til vaskerom, kan dette være søknadspliktig. Konfr. megler.

Utdrag fra regnskapet til sameiet Seljetunet 2024:
Inntekter 124.906
Utgifter 120.577
Årsresultat 4.329
Balanse Seljetunet 2024:
Inngående balanse 162.830
Utgående balanse 173.049

Det gjøres oppmerksom på at det er bygd en ekstra terrasse (som en utvidelse av eksisterende). Det er bygd på sameiets fellesarealer, men det foreligger ingen skriftlig avtale på dette. Selger opplyser at det ble gitt muntlig godkjenning av tidligere sameiere når terrassen ble oppført for 10-15 år siden, og at samme avtale gjelder for 1. etasje på nabohuset som har tilnærmet lik terrasse. Kjøper overtar ansvar og risiko vedr. dette. Konfr. megler.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Endre Kvistad i Obron Midt AS den 12-03-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Våtrom - Etasje 1 - Bad/WC - Overflater gulv
Våtrom - Etasje 1 - Bad/WC - Sluk, membran og tettsjikt
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Overflater Gulv
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Innvendig - Radon
Tekniske installasjoner> Andre VVS-installasjoner
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken - Avtrekk
Våtrom - Etasje 1 - Bad/WC - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Spesialrom - Etasje 1 - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjkabinett.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, faglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: Elpartner.
Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av kurser vedr innstallering av nytt kjøkken.

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

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 12.03.2025
- Selgers egenerklæring datert 05.03.2025
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Ferdigattest datert 02.02.2009
- Byggegodkjente tegninger datert 28.11.2001
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Planoversikt
- Seksjoneringsdokumenter
- Sameiet budsjett

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

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

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

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

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




























HOTWATER
BOSCH
Serie | 6
EcoSilence Drive










Notes





Plantegning



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

Tilstandsrapport

Oldervegen 14 A , 7058 CHARLOTTENLUND
TRONDHEIM kommune
gnr. 17, bnr. 424, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 12.03.2025 **Rapportdato:** 17.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18865-1527 **Referansenummer:** ZW4523

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

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

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no
915 18 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oldervegen 14 A , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 424
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningsmassen består av fire seksjoner som er fordelt på to horisontaldelte tomannsboliger som er sammenbygget med felles trappoppgang. Grunnmur/ringmur i betong og støpt plate på mark. Etasjeskillere og veggkonstruksjon er oppført i tre. Takkonstruksjon i tre som saltak.

Boligen omfatter 1. etasje i den første bygningen (seksjon 2).

Det utført en del innvendige utskiftinger/oppgraderinger av overflater og kjøkkeninnredningene er skiftet i senere år.

Tomannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Vegger er kledd med stående profilert trekledning med innslag av fasadeplater.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med teglsteispanner.

INNVENDIG Gå til side

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

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

VÅTROM Gå til side

Bad/WC:
Flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger. Malt overflate i himling med downlights.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Vegghengt innredning/servantskap og overskap med slette fronter i laminat/foliert utførelse med trestruktur og med helstøpt servantplate med servant. Spil over servanten. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.
Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger. Malt overflate i himling.
Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Laminat på gulv med vannbåren gulvvarme. Malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i fabrikkmalt utførelse.
Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet. Integrert komfyr, mikro, kjøleskap og fryseskap.
Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt/kantlimt oppvaskkum og nedfelt koketopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (ca. 1,9 m2):
Flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger. Malt overflate i himling med downlights.
Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.
Vegghengt servant/håndvask. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak med hovedkran og vannmåler tilgjengelig fra vaskerommet. Åpne rørføringer med kobberør på vaskerommet. Øvrig røropplegg er med vannledninger er av plast som rør i rør (vannrør med utenpåliggende varerør) og er skjult eller delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter. Rørfordelingskap er tilgjengelig fra vaskerommet.
Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.
Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.
For våtrom og toalett er det mekanisk avtrekk med vifte plassert på loftet (ikke besiktiget). Selger opplyser at vift enheten nylig er skiftet.
Boligen har elektrisk varmekolbe med fordeling til oppvarming av vannbåren gulvvarme og varmtvann.
Varmtvannbereder på 300 liter. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.
Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i vaskerommet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger ferdigattest, datert 02.02.2009.

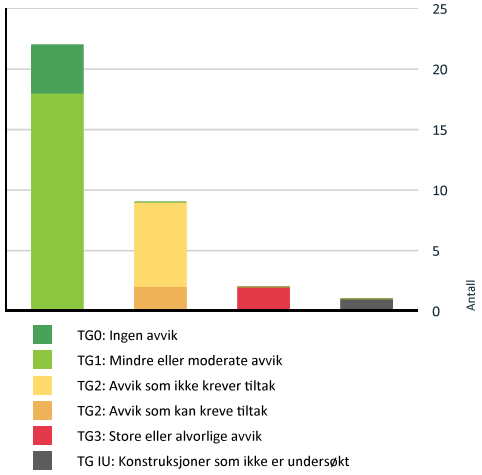
Det er kun mindre endringer fra byggemeldte tegninger. Det kan se ut som om toalettet opprinnelig også var tiltenkt som våtrom med dusj. Rommet er kun toalettrom og gjort mindre og vaskerommet er da utvidet. Dette er nok endringer som ble utfør da boligen ble satt opp.

Oldervegen 14 A , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 424
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

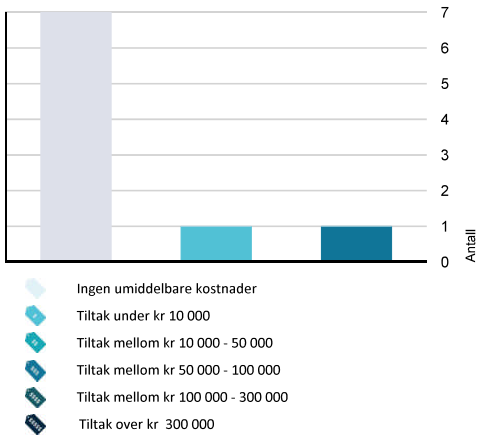
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk. De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/WC > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Selve veggkonstruksjonen er en lukket, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor basert på det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført eller bygningsdelen eventuelt ble ombygget.

Vegger er kledd med stående profilert trekledning med innslag av fasadeplater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er over boligen i 2. et. (seksjon 4 m/loft) og er ikke videre besiktiget.

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdører i tre og med 2-lags glass. Karmer/rammer i malt utførelse
Balkongdøren ble skiftet rundt 2014.

TG 1 Dører

Ytterdør i malt/fabrikk malt utførelse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett, laminat og flis på gulv. Vegger og himlinger i malt utførelse.

Nyere gulv i entrè/gang og stue/kjøkken.

Merk at normal/forventet slitasje og aldersrelatert bruk legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at noe synlig slitasje, mindre skader/avvik og hull etter innfestinger kan forekomme uten at det nødvendigvis utgjør et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet er støpt dekke/plate på mark.

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

Kontrollerte rom: Stue/kjøkken og entré/gang.

TG 2 Radon

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret. Det er ikke montert vedovn og pipeløpet har derfor ikke vært i bruk.

Endring og reparasjon av ildsted som ovn og peis i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle er unntatt søknadsplikt. Unntaket gjelder bare selve ildstedet. Skal det monteres ildsted, skal det uansett meldes til kommunen.

Kontrollen begrenser seg til det som er synlig fra leiligheten. For ev. ytterligere informasjon og ev. kontroll av piper må det lokale feiervesenet kontaktes.

TG 1 Innvendige dører

Dørerkarmer og dørblader i tre og i malt utførelse. Profilerte dørblader (kompaktdører).

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/WC

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

ETASJE 1 > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Platekledde vegger. Alle vegger er flislagte. Taket er platekledd (gipsplater) med malt overflate og er med downlights.

ETASJE 1 > BAD/WC

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt plate på mark med påstøp med vannbåren varme og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet hat en forhøyning på midten slik at det da delvis er noe fall til sluket fra ca. midt på gulvet og fall mot døren i motsatt retning. Lokalt fall under dusjkabinettet er ikke målt.

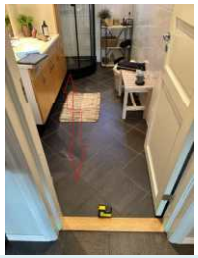
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Avviket har liten praktisk betydning ved dusjing forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann fra andre steder i rommet (feks. WC).

For kostnadsestimatet legges til grunn oppretting og nye flis på gulvet (ikke en totalrenovering av våtrommet). Det anføres at dette er et eldre våtrom (fra byggeåret), hvor vil det da være mest rasjonelt samtidig å foreta full renovering av våtrommet som da også gjerne omfatter rør- og elektrisk opplegg, selv om disse installasjonene normalt kan ha vesentlig lengre bruks-/levetid en selve tettesjiktet.

Det kan også være mulig å etablere nytt tettesjikt og nye flis på eksiterende flis, men det anbefales ikke på eldre våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE 1 > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det var ikke mulig å flytte dusjbinettet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For tilgang til sluket må dusjkabinettet sannsynligvis demonteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 1 > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Oldervegen 14 A , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 424
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Vegghengt innredning/servantskap og overskap med slette fronter i laminat/foliert utførelse med trestruktur og med helstøpt servantplate med servant. Spil over servanten. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.

Nytt dusjkabinett i 2025.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/WC

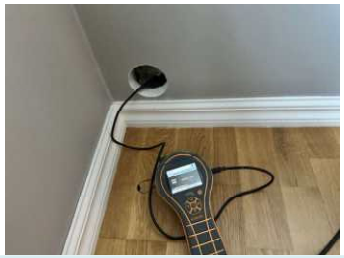
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentral vifte plassert på loftet. Nyrer vifte (ca. 2 år.)

ETASJE 1 > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Våtrommet er ikke endret siden byggeåret.

Våtrommet er vurdert og kontrollert ut ifra at der er vaskerom. Rommet er da ikke eksponert for bruksvann.

I følge NS3600 og gjeldende forskrifter regnes vaskerom som "våtrom". Det betyr at gulv og områder som er utsatt for fukt må være bygget for å tåle vannsøl. Det skal være et vanntett sjikt i de områdene (våtsoner) som kan bli utsatt for vann, inkludert hele gulvet. Gulvet må ha fall slik at vannsøl og eventuelt lekkasjevann kan ledes mot sluket.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Platekledde vegger. Alle vegger er flislagte. Taket er platekledd (gipsplater) med malt overflate.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt plate på mark med påstøp med vannbåren varme og flis.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene å medføre risiko for lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom hvis det oppstår en lekkasjesituasjon. Forebyggende tiltak vil være å utbedre/tette bedre ved dør/dørterskel i påvente av en fremtidig renovering av rommet.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring. Videre utførelse av membran/tettesjikt er ikke kjent eller videre dokumentert. Tilstandsgraden er basert på alder, samt at det ikke ble påvist symptomer på utilsiktet fukt (jfr. post for hulltaking).

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

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Vanninntak med stoppekran og vannmåler, fordelingsskap for tappe vann, fordelingsskap for vannbåren gulvvarme, varmtvannsbereder og tekniske installasjoner for varmesystemet.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (kjøkken). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Det anføres også rommet er vaskerom, hvor overflater/tettesjilk ikke er videre belastes med bruksvann som i våtrom der det dusjes rett på gulv og vegger.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er støpt plate på mark med laminat. Vegger med malte overflater Glassplater bak kokesonen. Himling er med malt overflate. Kjøkkeninnredning med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet. Integrert komfyr, mikro, kjøleskap og fryseskap. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt/kantlimt oppvaskkum og nedfelt koketopp.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Generelt anbefales det mekanisk avtrekk som føres ut via kanal ut via ytterveggen til det fri, men omluft kan fungere godt forutsatt at filter skiftes el. rengjøres iht. produsentens anvisninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet er over støpt plate på mark med vannbåren gulvarme og flis. Veggene er flislagte. Taket er platekledd (gipsplater) med malt overflate. Vegghengt servant/håndvask. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne.Mekanisk avtrekk via sentral vifte plassert på loftet. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninntak med hovedkran og vannmåler tilgjengelig fra vaskerommet. Åpne rørføringer med kobberør på vaskerommet. Øvrig røropplegg er med vannledninger er av plast som rør i rør (vannrør med utenpåliggende varerør) og er skjult eller delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter).

Rørfordelingskap er tilgjengelig fra vaskerommet.

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget.

Oldervegen 14 A , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 424
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

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

For våtrom og toalett er det mekanisk avtrekk med vifte plassert på loftet (ikke besiktiget). Selger opplyser at vift enheten nylig er skiftet.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har elektrisk varmekolbe med fordeling til oppvarming av vannbåren gulvvarme og varmtvann.

Installasjoner som dette kontrollers kun for lekkasjer og ev. synlige feil/mangler (TG er vurdert ut fra alder og det som er synlig og ev. gjort kjent av eier). Ønskes en mer omfattende kontroll som inkluderer funksjonstesting av varmeanlegget, kan slike kontroller kun utføres av personell som innehar spesialkompetanse og teknisk utstyr for kontroll av slike anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på 300 liter. Beredere er plassert i rom med avrenning til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i vaskerommet.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ut fra at det ikke er fremvist informasjon/dokumentasjon (samsvarserklæringer) på anlegget eller deler av anlegget, anbefales det alltid grundigere kontroll og vurdering av elektriske installasjoner. Om det eventuelt er behov for tiltak utover å fremskaffe/få utarbeidet dokumentasjon og eventuelle utbedringskostnader kan ikke vi si noe om .

At det ikke er fremvist dokumentasjon/samsvarserklæringer på el-anlegget eller deler av el-anlegget, betyr nødvendigvis ikke at det er noe galt med el-anlegget.

Det er kun registrerte elektrovirksomheter har som har kompetanse og myndighet for å kunne gjennomføre fulstendig teknisk kontroll av elektriske anlegg og utstede dokumentasjon/samsvarserklæringer.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/ringmur i betong og støpt plate på mark.

Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

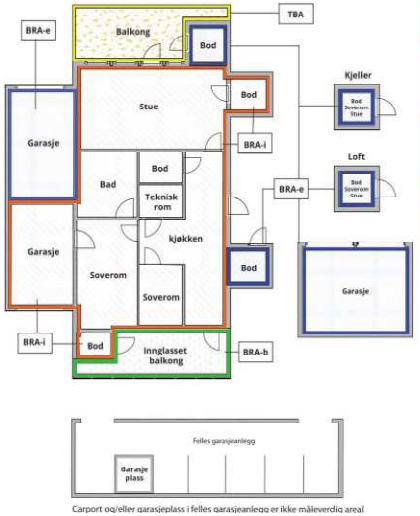
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	105	5		110	32
SUM	**105**	**5**			**32**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Bad/WC, Vaskerom, Toalettrom, Garderobe, Bod	Utvendig sportsbod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ferdigattest, datert 02.02.2009.

Det er kun mindre endringer fra byggemeldte tegninger. Det kan se ut som om toalettet opprinnelig også var tiltenkt som våtrom med dusj. Rommet er kun toalettrom og gjort mindre og vaskerommet er da utvidet. Dette er nok endringer som ble utfør da boligen ble satt opp.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	103	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Bjørn Harald Gilde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	17	424		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oldervegen 14 A

Hjemmelshaver
Gilde Bjørn Harald, Gilde Rita Iren

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 150 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.03.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	06.03.2025	Medfølgende planskisser som er utarbeidet av takstmannen, er for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.03.2025	Merk at det kan være opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er beskrevet i rapporten eller som ikke omfattes av kontrollpunkter i rapporten, og som kan ha betydning for boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.03.2025	Kommunepakke (byggetegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rita Iren Gilde

Bjørn Harald Gilde

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2004
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Oldervegen 14A
7058 Charlottenlund

5001-17/424/0/2

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjkabinett

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Elpartner
   Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av kurser vedr innstallering av nytt kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Bygget på ekstra terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

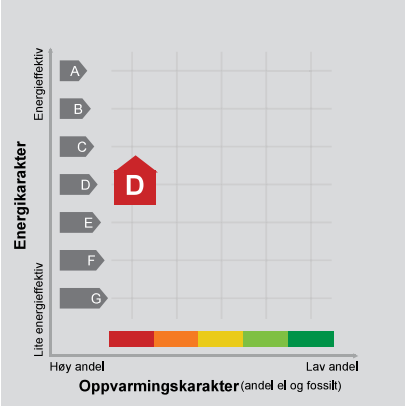
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Oldervegen 14A
Postnummer	7058
Sted	CHARLOTTENLUND
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	424
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21037869
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93070
Dato	17.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET SELJETUNET

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31

Vedtatt: 2004

§1

Sameiets navn er: **SAMEIET SELJETUNET**

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 17, Bnr. 42 4 i Trondheim kommune som består av av to horisontaldelte tomannsboliger med to seksjoner i hvert bygg.

Eiendommens adresse er: Oldervegen 14/16

Sameiet er iht. Oppdelingsbegjæring av……oppdelt i 4 seksjoner.
Seksjonene er seksjonert for boligformål.

Fastsettelse av seksjonenes sameiebrøk bygger på bruksenhetenes areal i eiendommen.

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

§2

Garasjer/carporter:
Hver seksjon er tildelt plass for garasje/carport i hht. Vedlagte tegning, datert 26.08.04
Dersom garasjer/carporter skal oppføres i ettertid aksepteres dette av sameierne og oppført garasje/carport vil da bli tilleggsareal til den enkelte seksjon etter reseksjonering.
Kostnader ved reseksjonering samt bygging betales av seksjonseier(e) som ønsker oppført garasje/carport.

§3

Sameiet skal ha et styre bestående av en representant fra hver seksjon.
Styrets leder velges særskilt.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

§4

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.
Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne, og fordeles i hht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen.

Alle kostnader, avsetning til vedlikehold og alt ansvar som relateres til garasjer/carporter Skal fordeles med lik andel og betales av de som disponerer slik plass.

§5

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 27. Mai 1997 Nr. 31 til anvendelse.

++++++++++++

Husregler for sameiet Seljetunet
2018, rev. 2022

Avfallsbeholdere	
Restavfall Tømmes hver 2. uke	• Alt restavfall komprimeres mest mulig. • Matavfall legges i plastposer som knytes godt igjen. • Beholderen rengjøres hver uke sommers tid. Dette for å unngå dårlig lukt, • Lokket må ikke "glippe" , sett da trelekta mot lokket.
Papir Tømmes hver 4. uke	• Papiret må komprimeres når det legges i beholderen (til dette kan brukes en slegge som står i redskapsboden under trappa). • Avfall må IKKE henlegges utenfor dunkene!! • Esker brettes sammen. • Melkekartonger skylles og brettes sammen. • Plast skal ikke legges i beholder for papir! • Lokket må ikke glippe.
Plast Tømmes hver 8. uke	• Emballasjeplast må være relativt ren og komprimeres mest mulig. • Lokket må ikke «glippe».
Utearealer	
	• Utearealet i Sameiet er felles og kan brukes av alle, jf. Sameiets vedtekter § 1. Dette inkluderer blant annet gårdsplass, plen og sykkel- /vognparkering. • Det skal holdes alminnelig orden i fellesarealer. • Vogner, leker og annet utstyr oppbevares hovedsakelig i egen bod, evt. ved egen inngang. Beboerne i leilighetene 14 B og 16 B kan evt. parkere en vogn hver, som er i daglig bruk, ved felles sykkelstativ. • Sykler skal parkeres i sykkelstativ. • Sykling/lek ved biler er ikke tillatt. • Røyking utendørs må ikke være til sjenanse for naboene. • Bruk av trampoline begrenses til følgende tidspunkter: 15-19 på hverdager (skole/barnehage), 9-19 på frie dager (ikke skole/barnehage) og 10-19 søn.- og helligdager. Ansvar for bruk og vedlikehold av trampolinen gjelder utelukkende de i sameiet som bruker utstyret selv eller sammen med andre.
Utelys	
Ved inngangsdører, på altaner, uteboder og garasjer	Alle utelys skal være tent eller styrt av lysrelé i den mørke årstid (september til april inkludert). Dette av sikkerhets- og estetiske grunner.
Snørydding/strøing	
	• Avtale med ekstern snørydder som tar plassen foran husene. • Alle må ha sin egen piasavakost og feie for sin egen dør. • Snøskyver står i redskapsboden under trappa.
	• Når det er glatt, bør det strøs. Strøsand tilgjengelig under trappa.
Hageanlegg	Hvert hus har ansvar for vedlikeholdet av sin del av uteområdet
Plen	Robotklipper vedlikeholder hovedplenen (Bjørn er for tiden driftsansvarlig for roboten). Sameiet skal betale leilighet 14 A for strøm til roboten. Området utenom hovedplenen må klippes jevnlig. Raking må gjøres hver vår.
Hekk	Gjødsles og klippes minst en gang i året.
Uteområde forøvrig	
Foran husene/fortau	Spyles og rengjøres hver vår, ellers ved behov. Felles vannpost ved 14 A stenges 15. oktober og åpnes 15. april.
Parkering	
	• Egen bil parkeres på egen oppstillingsplass/i egen garasje. Leilighet 14 A har to biler. Bil 2 kan parkeres på plassen som brukes i dag. • Gjester parkerer slik at de ikke hindrer snuing/utkjøring. De kan også henvises til gateplan.
Div. bestemmelser	
	• Dyrehold må avtales med Styret i Sameiet. • Nattero gjelder fra kl. 23.00 til kl. 07.00. • Lov om helligdager og helligdagsfred må overholdes.
Fellesutgifter	
Fordeles på leilighetene	Betales hver måned.

Vårrengjøring som raking, spyling og klipping av hekk, kan med fordel utføres på dugnad.
Hageavfall fylles i renholdsverkets sekker og settes ved avfallsbeholderne til annonsert uke
Fra Trondheim Kommune.
Nye tiltak på uteområdet skal behandles av Sameiets styre!

Seljetunet 2024

Inngående balanse ved årets start	162.830	Brukskonto pluss plasseringskonto
Utgående balanse ved årets slutt	173.049	Stemmer ikke før regnskap er ferdig. Se budsjettert balanse ut for planlagt.
Faktisk utgående		Sjekk av utgående balanse ved årets slutt. Beregnes fra utgående saldo for begge kontoer per 31.12.2024

	Budsjett												Budsjett
Inntekter	**Jan**	**Feb**	**Mars**	**April**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Aug**	**Sept**	**Okt**	**Nov**	**Des**	**Året**
14A	2.517	2.517	2.517	2.517	2.517	1.539	2.640	2.640	2.640	2.640	2.640	2.640	29.964
16A	0	0	0	0	0	18.084	0	0	0	0	0	0	18.084
14B	2.371	2.371	2.371	2.371	2.371	2.371	2.480	2.480	2.480	2.480	2.480	2.480	29.106
16B	4.742	2.371	2.371	2.371	2.371	2.371	2.480	2.480	2.480	2.480	2.480	2.480	31.477
Andre inntekter												3.550	3.550
Inntekter per måned	9.630	7.259	7.259	7.259	7.259	24.365	7.600	7.600	7.600	7.600	7.600	11.150	112.181
Utgifter													112.181
TV og internett	2.642	2.642	2.642	2.642	2.642	2.642	2.642	2.642	2.642	2.642	2.642	2.642	31.704
Snørydding	0	0	0	0	0	0	9.075	0	0	0	0	0	9.075
Gebyr bank	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600
Strøm plenklipper og vann vannpost	0	0	0	0	550	0	0	0	0	0	0	0	550
Løpende vedlikehold	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	5.000
Andre utgifter	0	0	0	12.974	0	0	0	0	0	0	0	0	12.974
Forsikring hus og garasje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33.195	33.195
Sector Alarm 14A	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	5.376
Sum utgifter	3.557	3.557	3.557	16.531	4.107	3.557	12.632	3.557	3.557	3.557	3.557	36.752	98.474
Netto	6.073	3.702	3.702	-9.272	3.152	20.808	-5.032	4.043	4.043	4.043	4.043	-25.602	13.707
Balanse slutten av måneden	168.904	172.606	176.308	167.037	170.189	190.997	185.966	190.009	194.052	198.096	202.139	176.537	176.537

Balanse ut	176.537	Balanse ut, budsjettert
Årsresultat	13.707	Årsresultat, budsjettert

Regnskap

Jan	Feb	Mars	April	Mai	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	Regnskap Året
2.565	2.565											5.130
												0
2.371	2.371											4.742
4.742	2.371											7.113
												0
9.678	7.307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.985
												16.985
2.516	2.516											5.032
												0
10	10	4										24
			550									550
139			125									264
												0
												0
448	448											896
3.113	2.974	4	675	0	0	0	0	0	0	0	0	6.766
6.565	4.333	-4	-675	0	0	0	0	0	0	0	0	10.219
169.395	173.728	173.724	173.049	173.049	173.049	173.049	173.049	173.049	173.049	173.049	173.049	173.049

Analyse: Avvik mellom regnskap og budsjett. Viste tall = regnskap - budsjett

Jan	Feb	Mars	April	Mai	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	Avvik Året
48	48	-2.517	-2.517	-2.517	-1.539	-2.640	-2.640	-2.640	-2.640	-2.640	-2.640	-24.834
0	0	0	0	0	-18.084	0	0	0	0	0	0	-18.084
0	0	-2.371	-2.371	-2.371	-2.371	-2.480	-2.480	-2.480	-2.480	-2.480	-2.480	-24.364
0	0	-2.371	-2.371	-2.371	-2.371	-2.480	-2.480	-2.480	-2.480	-2.480	-2.480	-24.364
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.550	-3.550
48	48	-7.259	-7.259	-7.259	-24.365	-7.600	-7.600	-7.600	-7.600	-7.600	-11.150	-95.196
												-95.196
-126	-126	-2.642	-2.642	-2.642	-2.642	-2.642	-2.642	-2.642	-2.642	-2.642	-2.642	-26.672
0	0	0	0	0	0	-9.075	0	0	0	0	0	-9.075
-40	-40	-46	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-576
0	0	0	550	-550	0	0	0	0	0	0	0	0
-278	-417	-417	-292	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-4.736
0	0	0	-12.974	0	0	0	0	0	0	0	0	-12.974
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-33.195	-33.195
0	0	-448	-448	-448	-448	-448	-448	-448	-448	-448	-448	-4.480
-444	-583	-1.553	-15.856	-4.107	-3.557	-12.632	-3.557	-3.557	-3.557	-3.557	-36.752	-91.708
492	631	-1.706	8.597	-3.152	-20.808	5.032	-4.043	-4.043	-4.043	-4.043	25.602	-1.488
492	1.122	-2.584	6.013	2.860	-17.948	-12.916	-16.960	-21.003	-25.046	-29.090	-3.488	-3.488

	173.049	Balanse ut, regnskap
	10.219	Årsresultat, regnskap

Merknader nudjsett 2024 (Årsmøte 2024)

Se egen tab for beregning av månedlig fordeling på enhetene først.
Gå igjennom hver rad og bli enig.
Oppdater live.

Budsjett 2024.
Grove trekk:
Årlig samlet inntekt.
Årlig samlet utgift.
Busjettert årsresultat på 21 706 er noe lavere enn planlagte 32' for avsetninger pga korreksjon mot 16A for alarm og plenklipperhandel.

Gå gjennom hver rad og bli enige.
Oppdater live.



Seljetunet 2023

Inngående balanse ved årets start	146.125	Brukskonto pluss plasseringskonto
Utgående balanse ved årets slutt	162.829	Stemmer ikke før regnskap er ferdig. Se budsjettert balanse ut for planlagt.
Faktisk utgående	162.830	Sjekk av utgående balanse ved årets slutt. Beregnet ved utgående saldo for begge kontoer per 31.12.2023

	Budsjett												Budsjett	
Inntekter	**Jan**	**Feb**	**Mars**	**April**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Aug**	**Sept**	**Okt**	**Nov**	**Des**	**Året**	**Kommentarer**
14A	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.200	2.517	2.517	2.517	2.517	2.517	2.517	29.802	Antar kor
16A	0	0	0	0	0	35.992	0	0	0	0	0	0	35.992	Budsjett:
14B	2.405	2.405	2.405	2.405	2.405	3.305	2.371	2.371	2.371	2.371	2.371	2.371	29.556	Antar kor
16B	2.405	2.405	2.405	2.405	2.405	3.305	2.371	2.371	2.371	2.371	2.371	2.371	29.556	Antar kor
Andre inntekter													0	
Inntekter per måned	7.310	7.310	7.310	7.310	7.310	44.802	7.259	7.259	7.259	7.259	7.259	7.259	124.906	
Utgifter													124.906	
TV og internett	2.548	2.548	2.548	2.548	2.548	2.548	2.548	2.548	2.548	2.548	2.548	2.548	30.571	
Snørydding	517	517	517	517	517	517	517	517	517	517	517	517	6.201	
Gebyr bank	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600	
Strøm plenklipper og vann vannpost	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	500	
Løpende vedlikehold	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	5.000	
Andre utgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Forsikring	29.299	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32.229	61.528	Budsjett:
Sector Alarm 14A	4.732	0	0	425	425	425	425	425	425	425	425	425	8.557	Budsjett:
Sector Alarm 16A	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	7.620	
Sum utgifter	38.238	4.208	4.208	4.633	4.633	4.633	4.633	4.633	4.633	4.633	4.633	36.862	120.577	
Netto	-30.928	3.102	3.102	2.677	2.677	40.169	2.626	2.626	2.626	2.626	2.626	-29.603	4.329	
Balanse slutten av måneden	115.197	118.299	121.401	124.079	126.756	166.925	169.552	172.178	174.804	177.431	180.057	150.454	150.454	

Balanse ut	150.454	Balanse ut, budsjettert
Årsresultat	4.329	Årsresultat, budsjettert

Regnskap

Jan	Feb	Mars	April	Mai	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	Regnskap Året
2.565	2.565	2.565	2.565	2.565	2.565	2.565	2.565	2.565	2.565	2.565	2.565	30.780
					37.685							37.685
2.405	2.405	2.405	2.405	2.405	3.305	2.371	2.371	2.371	2.371	2.371	2.371	29.556
2.405	2.405	2.405		5.676	2.371	2.371	2.371	2.371	2.371	2.371		27.117
					3.057					356		3.413
7.375	7.375	7.375	4.970	10.646	48.983	7.307	7.307	7.307	7.307	7.307	5.292	128.551
												128.551
2.516	2.516	2.516	2.516	2.516	2.516	2.516	2.516	2.516	2.516	2.516	2.516	30.192
						8.250						8.250
50	45	42	42	44	55	44	55	44	44	44	6	515
				500								500
				325		2.348					159	2.832
												0
29.334										31.615		60.949
4.785	0	0	425	425	425	425	425	425	425	425	425	8.610
												0
36.684	2.561	2.558	2.983	3.810	2.996	13.583	2.996	2.985	2.985	34.600	3.106	111.847
-29.309	4.814	4.817	1.987	6.836	45.987	-6.276	4.311	4.322	4.322	-27.293	2.186	16.704
116.816	121.630	126.447	128.434	135.270	181.257	174.981	179.292	183.614	187.936	160.643	162.829	162.829

Analyse: Avvik mellom regnskap og budsjett. Viste tall = regnskap - budsjett

Jan	Feb	Mars	April	Mai	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	Avvik Året
65	65	65	65	65	365	48	48	48	48	48	48	978
0	0	0	0	0	1.693	0	0	0	0	0	0	1.693
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	-2.405	3.271	-934	0	0	0	0	0	-2.371	-2.439
0	0	0	0	0	3.057	0	0	0	0	0	356	3.413
65	65	65	-2.340	3.336	4.181	48	48	48	48	48	-1.967	3.645
												3.645
-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-32	-379
-517	-517	-517	-517	-517	7.733	-517	-517	-517	-517	-517	-517	2.049
-1	-5	-8	-8	-6	5	-6	5	-6	-6	-6	-44	-86
-42	-42	-42	-42	458	-42	-42	-42	-42	-42	-42	-42	0
-417	-417	-417	-417	-92	-417	1.931	-417	-417	-417	-417	-258	-2.168
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.615	-32.229	-579
53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53
-635	-635	-635	-635	-635	-635	-635	-635	-635	-635	-635	-635	-7.620
-1.554	-1.647	-1.650	-1.650	-823	-1.637	8.950	-1.637	-1.648	-1.648	29.967	-33.756	-8.729
1.619	1.712	1.715	-690	4.159	5.818	-8.902	1.685	1.696	1.696	-29.919	31.789	12.375
1.619	3.331	5.046	4.355	8.514	14.332	5.429	7.114	8.810	10.505	-19.414	12.375	12.375

	162.829	Balanse ut, regnskap
	16.704	Årsresultat, regnskap



Konto	Kontonavn			
1604.11.55500	SAMEIET SELJETUNET			
Inngående saldo	Sum inn på konto	Sum ut av konto	gående saldo	
146.125	128.195	-211.856	62.464	
Bokført dato	Forklarende tekst	Ut	Inn	Kommentar
02.01.2023	Gebyr DNB	-50		
10.01.2023	Sector Alarm AS	-4.785		
23.01.2023	Gjensidige Forsikring ASA	-29.334		
25.01.2023	NTE Altibox 50 Med Opptak	-2.516		
01.02.2023	Gebyr DNB	-45		
23.02.2023	NTE Altibox 50 Med Opptak	-2.516		
01.03.2023	Gebyr DNB	-42		
24.03.2023	NTE Altibox 50 Med Opptak	-2.516		
03.04.2023	Gebyr DNB	-42		
20.04.2023	Sector Alarm AsAvtalegiroSector Alarm	-425		
24.04.2023	NTE Altibox 50 Med Opptak	-2.516		
02.05.2023	Bjørn Gilde	-325		kniver plenklipper?
02.05.2023	Gebyr DNB	-44		
22.05.2023	Sector Alarm AsAvtalegiroSector Alarm	-425		
24.05.2023	NTE Altibox 50 Med Opptak	-2.516		
30.05.2023	Bjørn Gilde	-500		plenklipper strøm og vann
01.06.2023	Gebyr DNB	-55		
20.06.2023	Sector Alarm AsAvtalegiroSector Alarm	-425		
27.06.2023	NTE Altibox 50 Med Opptak	-2.516		
03.07.2023	Gebyr DNB	-44		
07.07.2023	M. Veisetaune	-8.250		
13.07.2023	Bjørn Gilde	-2.348		antatt batteri hekksaks
20.07.2023	Sector Alarm AsAvtalegiroSector Alarm	-425		
25.07.2023	NTE Altibox 50 Med Opptak	-2.516		
01.08.2023	Gebyr DNB	-55		
21.08.2023	Sector Alarm AsAvtalegiroSector Alarm	-425		
28.08.2023	NTE Altibox 50 Med Opptak	-2.516		
01.09.2023	Gebyr DNB	-44		
20.09.2023	Sector Alarm AsAvtalegiroSector Alarm	-425		
27.09.2023	NTE Altibox 50 Med Opptak	-2.516		
02.10.2023	Gebyr DNB	-44		
20.10.2023	Sector Alarm AsAvtalegiroSector Alarm	-425		
27.10.2023	NTE Altibox 50 Med Opptak	-2.516		
01.11.2023	Gebyr DNB	-44		
20.11.2023	Sector Alarm AsAvtalegiroSector Alarm	-425		
22.11.2023	Til 1520.01.54735Test	-10		
22.11.2023	Til 1520.01.54735Avsetninger Vedlikeh	-100.000		
23.11.2023	Gjensidige Forsikring ASA	-31.615		
27.11.2023	NTE Altibox 50 Med Opptak	-2.516		
01.12.2023	Gebyr DNB	-6		
20.12.2023	Sector Alarm AsAvtalegiroSector Alarm	-425		
21.12.2023	Rita Gilde	-159		
27.12.2023	NTE Altibox 50 Med Opptak	-2.516		

BUDSJETT 2024

Utgiftspost	Per år	Per måned	Referanse	Fordeli	Utregning av månedlig bidrag fra hver enhet: Per enhet	14A	16A	14B	16B	Sum	Sjekk
TV og internett	31.702	2.642	2023 kosta 2516/mnd. antar +5% for 2024	Likt	660	660	660	660	660	2.642	0
Snørydding	9.075	756	2020 kosta 3412.5/år. 2021 kosta 5637.5/år. 2022 Likt		189	189	189	189	189	756	0
Gebyr bank	600	50	Litt under 50 kr / mnd 2023	Likt	13	13	13	13	13	50	0
Strøm plenklipper og vann vannpost	550	46	Betales til 14A. 500 i 2023. Legger på 10% for 202 Likt		11	11	11	11	11	46	0
Løpende vedlikehold	5.000	417	4897/år 2021. 3725/år 2022. Antar 5000 for 2023	Likt	104	104	104	104	104	417	0
Avsetninger kostnad fremtidig større vedlikehold	32.000	2.667	2024: Vi har en del penger på bok nå og foreslår	Likt	667	667	667	667	667	2.667	0
Andre utgifter	0	0		Likt	0	0	0	0	0	0	0
Forsikring hus	31.614	2.635	I fakturа fra 2023: "garasje byggeår 2004" 1525 kr Fordeles			548	548	770	770	2.635	0
Forsikring garasje	1.581	132	I fakturа fra 2023: bygning 4 byggeår 2016 1506/1/2 148 og 1/2 168					66	66	132	0
Sector Alarm 14A	5.376	448	425/mnd hele 2023. 448/mnd jan og feb 2024 og Kun 14A			448				448	0
Sum utgifter	117.498	9.792		**Sum for enhet**		2.640	2.192	2.480	2.480	9.792	0
						14A	**16A**	**14B**	**16B**		

Enige om å bruke gamle beløp til og med juni og de nye over fra og med juli. Juni er måneden for korreksjon.

Konto	Kontonavn		
1604.11.55500	SAMEIET SELJETUNET		
Inngående saldo	**Sum inn på konto**	**Sum ut av konto**	**Disponibelt beløp**
62.464	16.985	-6.090	73.359
Bokført dato	**Forklarende tek**	**Ut**	**Inn**
01.02.2024	DNB Gebyr	-10	
01.03.2024	DNB Gebyr	-4	
02.01.2024	Ove Østerlie		2.371
02.01.2024	DNB Gebyr	-10	
11.01.2024	Rita Gilde	-139	
20.02.2024	Sector Alarm AsAvtal	-448	
20.02.2024	Bjørn Harald Gilde		2.565
22.01.2024	Sector Alarm AsAvtal	-448	
22.01.2024	Bjørn Harald Gilde		2.565
24.01.2024	Nte Telekom AsAvtale	-2.516	
26.02.2024	Nte Telekom AsAvtale	-2.516	
28.02.2024	14b: Fellesutgifter In		2.371
29.01.2024	14b: Fellesutgifter In		2.371
29.02.2024	Ove Østerlie		2.371
30.01.2024	Ove Østerlie		2.371

Oppsummering denne perioden: 22.11.2023 - 31.12.2023

Motverdi: Velg motverdi Oppdater

Inngående saldo:	100 010,00 NOK	**Sum inn på konto:**	100 366,20 NOK
Utgående saldo:	100 366,20 NOK	**Sum ut av konto:**	0,00 NOK

Kontonummer	Kontonavn	Valuta	Bokført dato	Forklarende tekst	Status	Transaksjonstype	Rentedato	Ut	Inn
1520.01.54735	PLASSERINGSKONTO (SPARING)	NOK	22.11.2023	Fra 1604.11.55500 Test	Bokført	Kontoregulering	22.11.2023		10,00
1520.01.54735	PLASSERINGSKONTO (SPARING)	NOK	22.11.2023	Fra 1604.11.55500 Avsetnin...	Bokført	Kontoregulering	22.11.2023		100.000,00
1520.01.54735	PLASSERINGSKONTO (SPARING)	NOK	29.12.2023	Renter	Bokført	Renter	01.01.2024		356,20

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Seljetunet

Onsdag 3. april 2024 klokken 19:30 i Oldervegen 14a.

Oppmøte:

14a: Rita Gilde

14b: Florine Wettly og Jon Ivar Koa

16a: fraværende

16b: Ove Østerlie

Møteleder og styreleder: Florine Wettly

Innkalling til ordinært årsmøte sendt 24.03.24 listet opp følgende saker:

- Årsberetning
- Regnskap
- Styrevalg
- Budsjett
- Oppfølging av punkter fra fjorårets årsmøte
- Vedlikehold

Det kom ingen flere innspill til temaer i forkant av møtet.

1. Årsberetning

I 2023 skjedde det følgende i Sameiet:

1. 14A klippet hekk juli med stort arbeidslag.
2. 14B og 16B har bekostet og anskaffet utebenk. Kan brukes av alle.
3. Nytt system for gjenvinning fungerer bra. Nå har vi beholder for både matavfall og for glass/metall, samt poser for plast. Beholderstørrelse for restavfall og papp/papir er økt til 660 liter. Beholderne er fordelt på begge sider av bod 16A/B.
4. Sparekonto opprettet for bedre rentebetingelser på oppsparte midler.
5. Det ble vannlekkasje i bodene til 16A og 16B grunnet mye snø i år, som ble lagret nær bodene. Sameiet skal passe på at snøen ikke måkes inn mellom hekk og bod fremover.
6. 16B har fått utført nødvendig tetting rundt ett av sine takvindu.

2. Regnskap

Følgende ble vedtatt:

- Korreksjoner for feil i 2023 som rettes opp innen utgangen av juli 2024:
  - 14A betaler 978 kr mindre på en innbetaling pga for mye betalt i 2023
  - 16A får redusert faktura med 7 620 kr for å korrigere feil innbetalt alarmpris i 2023

3. Styret

Rita Gilde forblir styremedlem for 14A.

Ove Østerlie forblir styremedlem for 16B.

Florine Wettly forblir styremedlem for 14B og styrets leder.

4. Budsjett

- Nye månedlige innbetalinger fra og med 1. juli 2024 blir følgende:

- 14A 2 640
- 16A 2 192
- 14B 2 480
- 16B 2 480

5. Saker

5.1. Oppfølging av punkter fra fjorårets årsmøte

Styret er ikke ferdig med å undersøke nødvendigheten av en HMS-plan for sameiet og utsetter arbeidet til neste årsmøte.

5.2 Vedlikehold

- Uteareal
Den manuelle plenklipperen er ødelagt og går til gjenvinning. Jon Ivar Koa (14b) anskaffer en ny med samme batterisystem som hekksaksa.

- Vindu
Sameiet er enig i at tetting mellom takvindu og tak skal bekostes sameiet, jf. vedtektenes § 4. Sameiet bekostes dermed for reparasjonen på takvinduet til 16b (omtrent kr. 10 000). Sameiet er også enig i at eventuell punktering av vindu i egen boenhet bekostes de enkelte boenheter, da dette anses for å være innvendig vedlikehold, jf. vedtektenes § 4, samt at dette har vært praksis så langt.

Sameiet er også kjent med at 16a har opplevd problemer med tetting av vindu på stuen. Sameiet foreslår befaring fra fagperson på minst to til fire vinduer fordelt på flere boenheter for sammenligning. Befaringen bekostes sameiet.

- Tømrerarbeid
Sameiet noterer mulig behov for utbedringer av treverk på følgende steder:
- Hjørnekasse hus 14 retning vest (hjørnet ved utendørs vannslange)
- Nedre del av kledning på levegg veranda 14A, ved utendørs vannslange.
- Stolpe rekkverk veranda 14A.
- Midtre stolpe i rekkverk på altan 14B, samt liggende bord bak takrenne under stolpen.

Sameiet foreslår å undersøke med fagperson pris og hastegraden av eventuelle tiltak.

_____ _____
Styremedlem for 14a (Rita Gilde) Styremedlem for 16b (Ove Østerlie)

_____
Styrets leder og styremedlem for 14b (Florine Wettly)

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 375/09

Johan Andresen AS
Henrik Angells gate 26

N-7045 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Geir Hanssen	01/19887 oppgis ved alle henvendelser	Svein Jarle Andresen	02.02.2009

Oldervegen 14A, ferdigattest for deler av tiltak - 2 stk. tomannsboliger

Byggested: **Oldervegen 14A** Gnr.: Bnr.:
Ansvarlig søker: **HSØ Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Johan Andresen AS**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Tomannsbolig**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 10.12.2004. Anmodningen er komplettert 17.12.2004.

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.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES. FERDIGATTESTEN GJELDER KUN DEN DELEN AV TILTAKET SOM OMHANDLER BOLIGENE.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IP 0404/04. Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: HSØ Arkitektkontor, Kjøpmannsgata 51, 7011 Trondheim

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

17627/09

TRONDHEIM KOMMUNE
Avd. BU
Saksnr. 300
3 0 DES 1997



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler
Kopi til:
28 NOV. 2001
Saksnr. 01/19867
Dok.nr. 018
Løpenr. 156795/01
Videres.til:
Arkivkode:

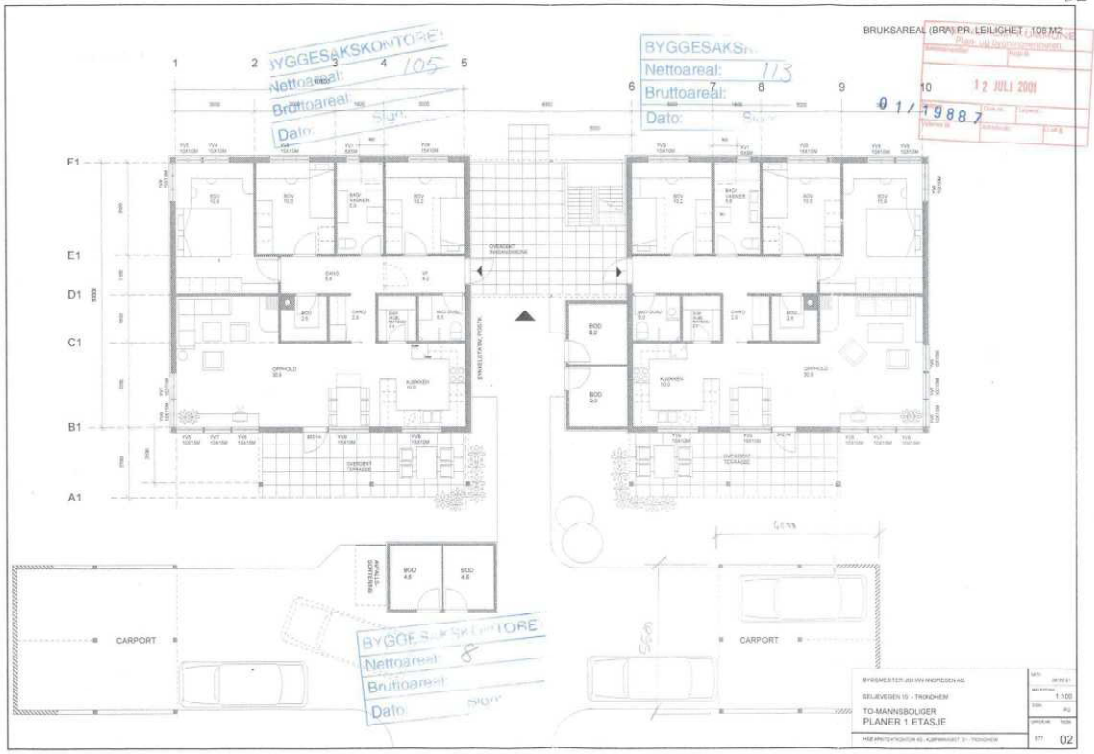


Byggherre	LARS ERIK BORGE						
Byggeplass	BJERKVN. 15						
Komm.	TRONDHEIM	G. nr.	B. nr.				
Mål	1:100	TYPE	HERSKAP 305				
Tegn.	Sugok	30.07.97		BRA		BA	GRUNN FLATE
Rev.			kjeller	89 m²	0.2	17 m²	
Rev.			1. etg.	93 m²	1	93 m²	
Rev.			2. etg./loft	65 m²	0.6	39 m²	99.4 m²
			SUM	247 m²		149 m²	

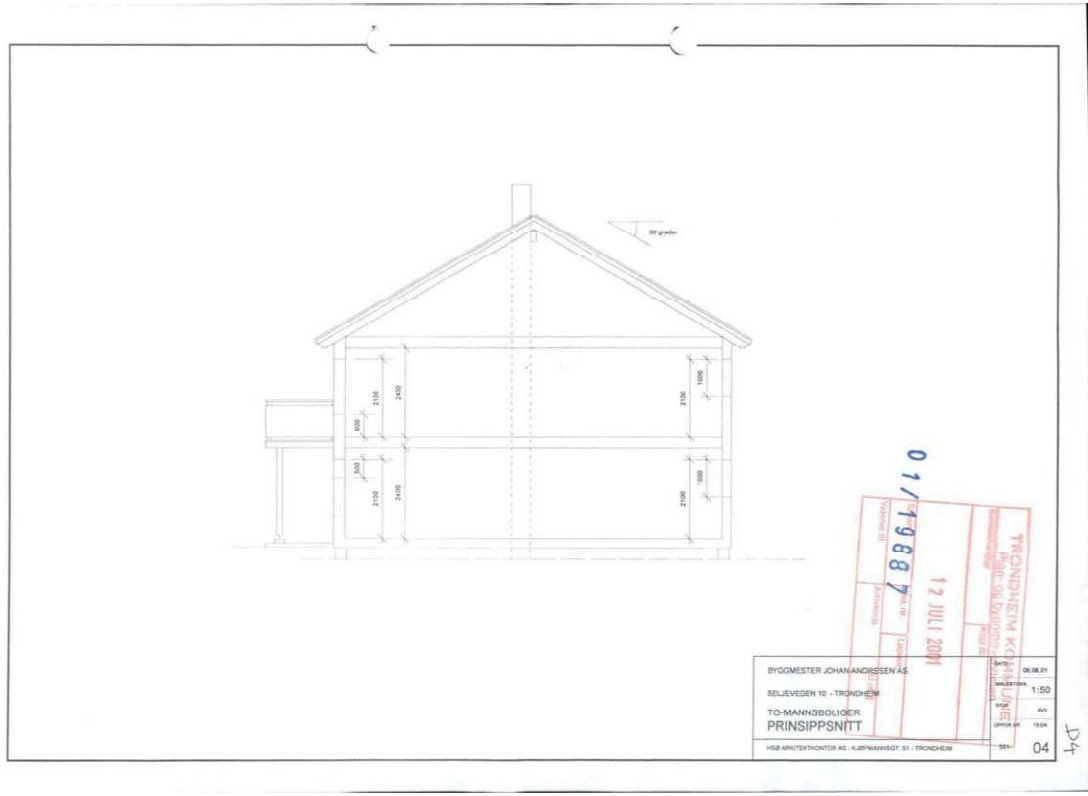
MILJØ BYGG AS
KLÆBU TELF. 72 83 10 33

Denne tegning tilhører MILJØ BYGG AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke fra MILJØ BYGG AS.

VEDLEGG 2

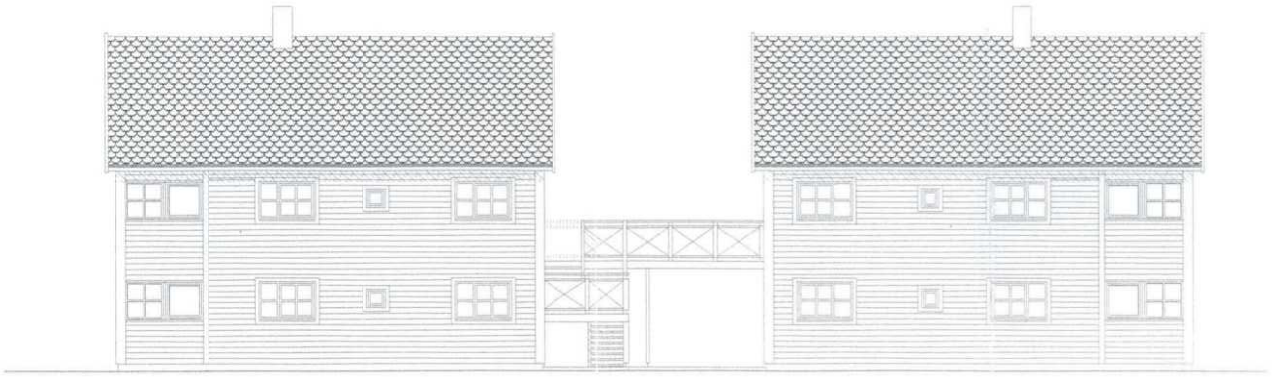



BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 105
Bruttoareal:
Dato
Sign
BRUKSAREAL (BRA) PR. LEILIGHET : 108 M2
TRONDHEIM KOMMUNE
12 JULI 2001
01/19887
F1
E1
D1
C1
B1
A1
BYGGMESTER JOHAN ANDRESSEN AS
SELJEVEGEN 10 - TRONDHEIM
TO-MANNSBOLIGER
PLANER 2.ETASJE
03


TRONDHEIM KOMMUNE
12 JULI 2001
01/19887
BYGGMESTER JOHAN ANDRESSEN AS
SELJEVEGEN 10 - TRONDHEIM
1:50
TO-MANNSBOLIGER
PRINSIPPSNITT
04

D6

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
12 JULI 2001
01/19887



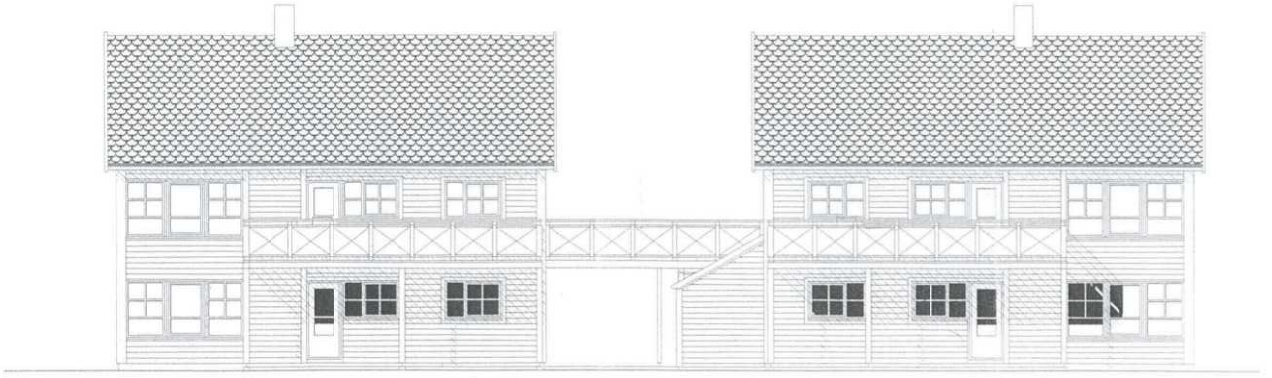
FASADE NORD-ØST

BYGGMESTER JOHAN ANDRESEN AS	DATE 09.06.01
SELJEVEGEN 10 - TRONDHEIM	MÅLESTOKK 1:100
TO-MANNSBOLIGER FASADER NORD-ØST	SIGN PG
HSB ARKITEKTKONTOR AS - KJØPMANNSGT. 51 - TRONDHEIM	GNR/BNR 577/ TEGN 06

65

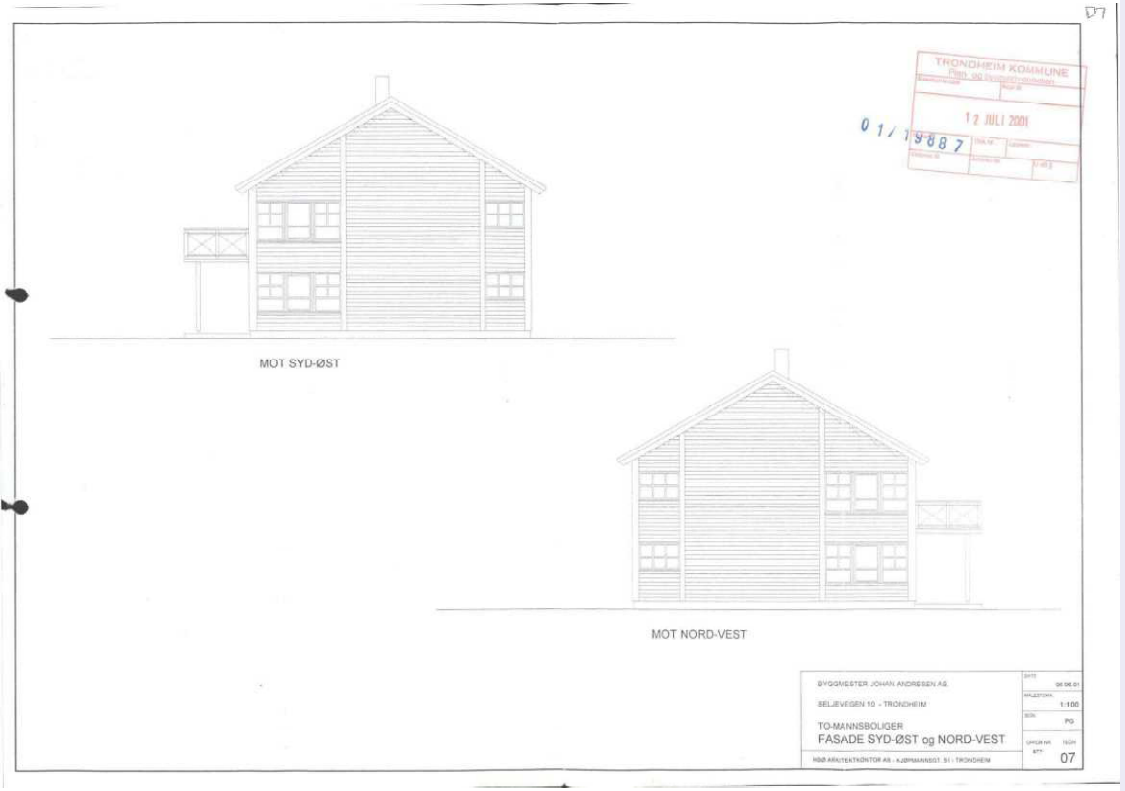
D5

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
12 JULI 2001
01/19887



MOT SYD-VEST

BYGGMESTER JOHAN ANDRESEN AS	DATE 09.06.01
SELJEVEGEN 10 - TRONDHEIM	MÅLESTOKK 1:100
TO-MANNSBOLIGER FASADER SYD-VEST	SIGN PG
HSB ARKITEKTKONTOR AS - KJØPMANNSGT. 51 - TRONDHEIM	GNR/BNR 577/ TEGN 05

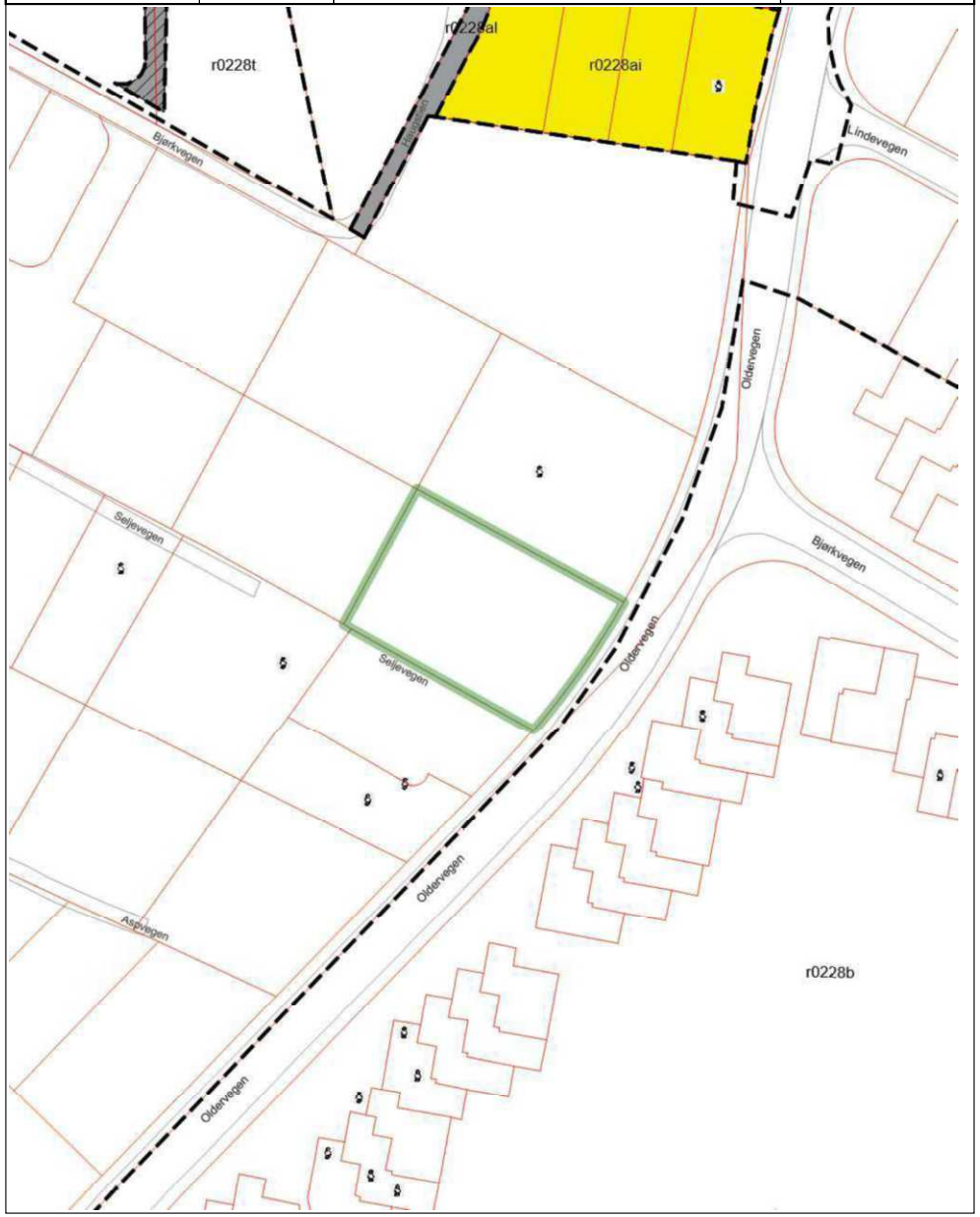


Reguleringsplaner

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 424	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Oldervegen 14A 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

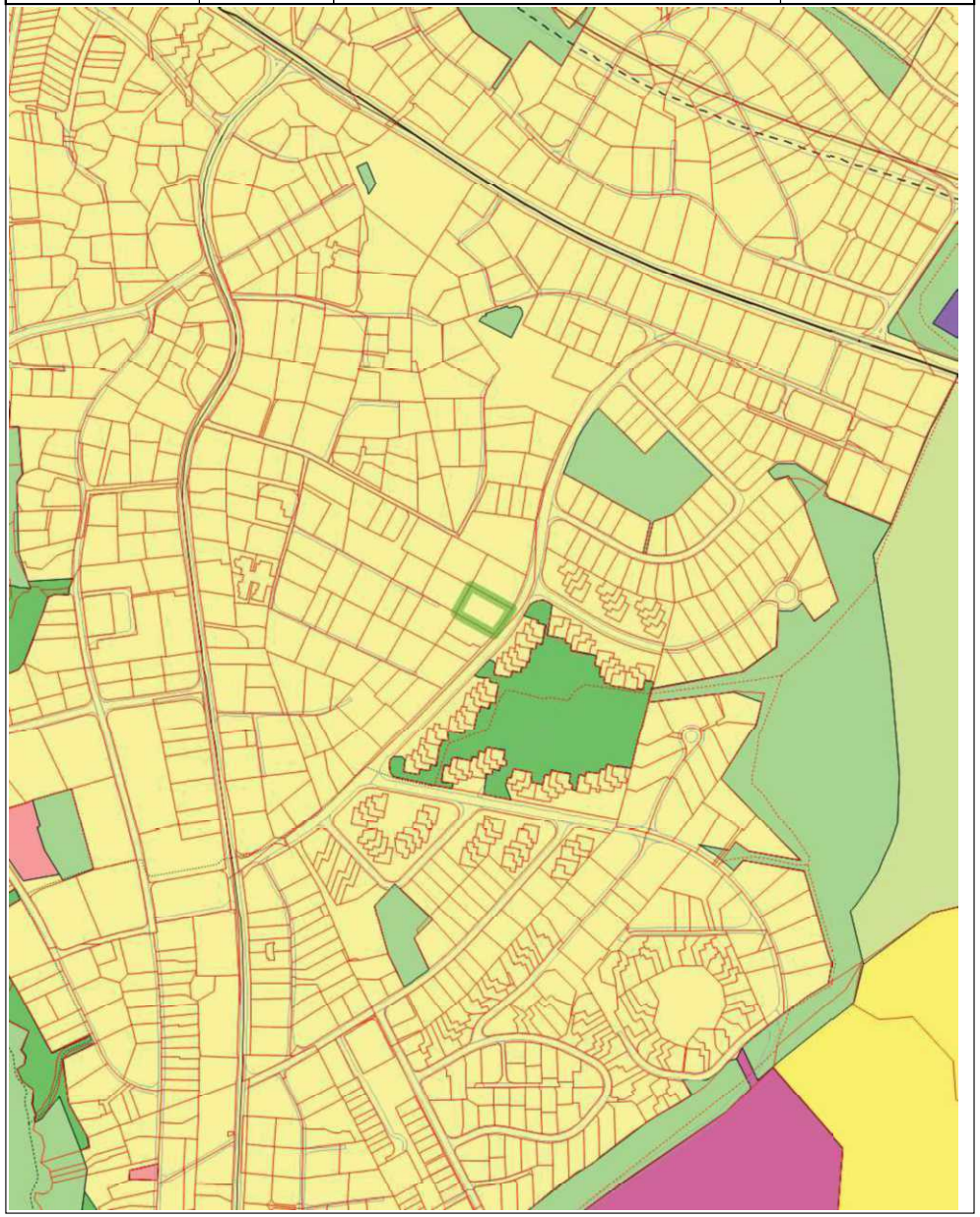
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Bolig
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 424	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Oldervegen 14A 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

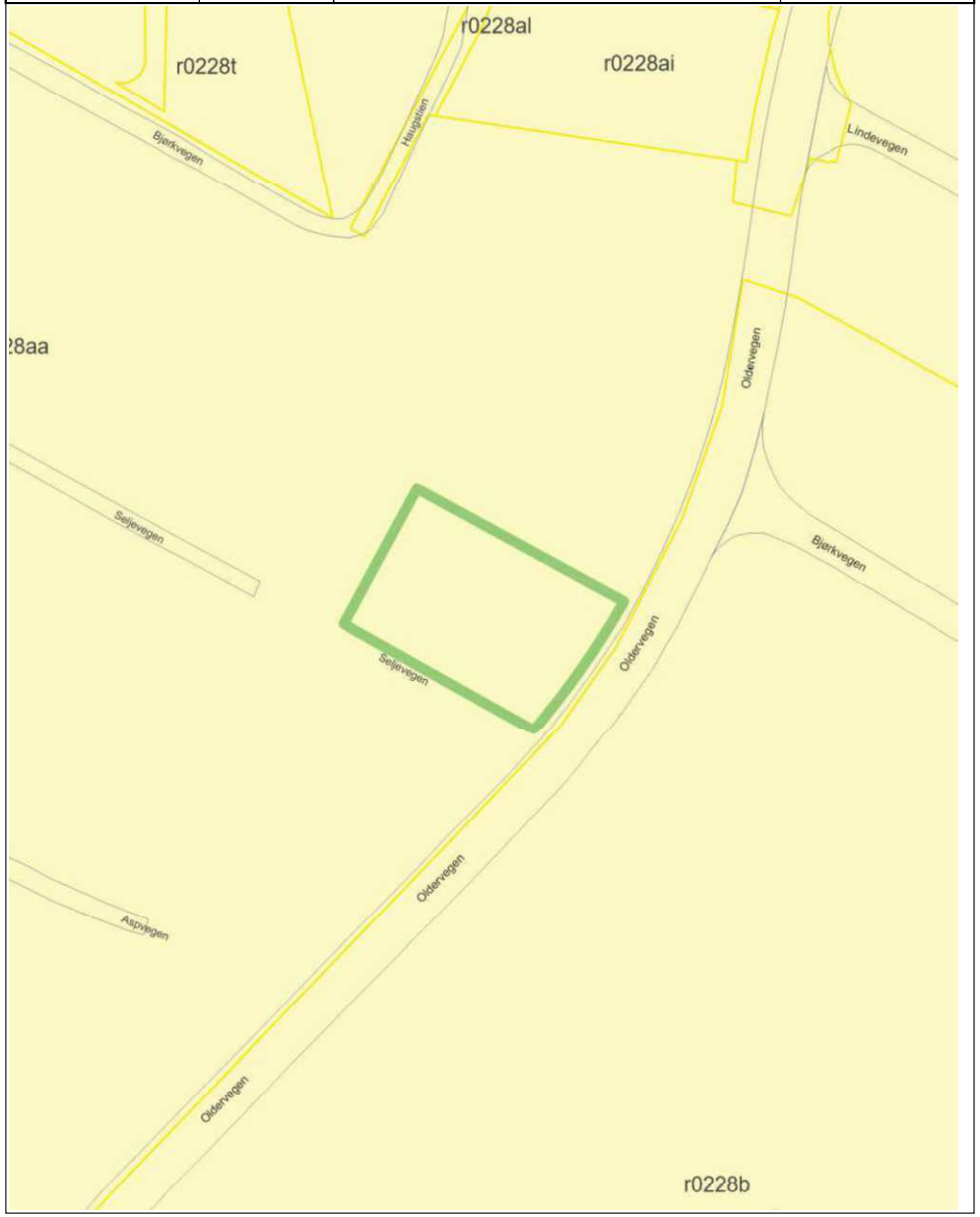
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense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

Trondheim

PlanOversikt

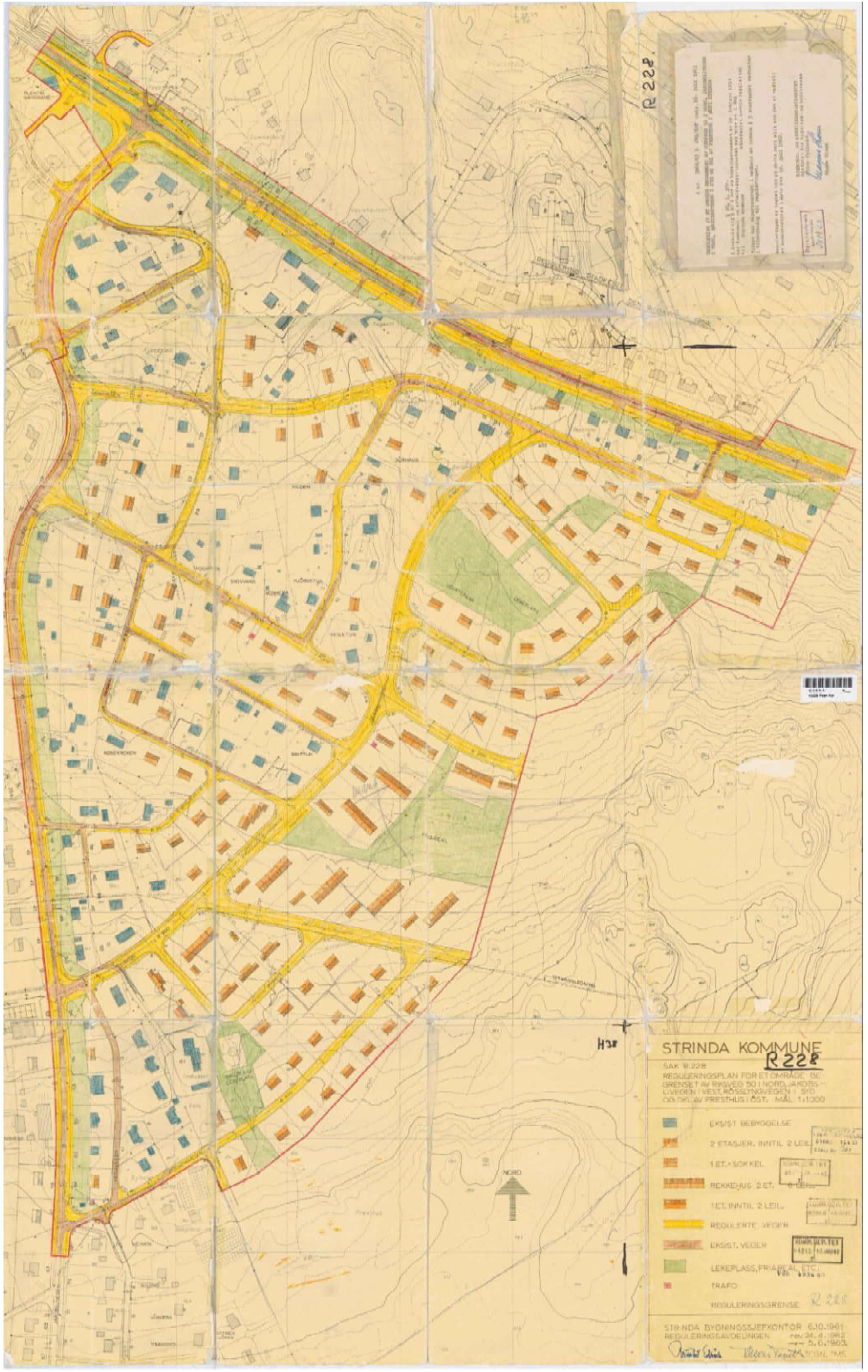
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 424	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Oldervegen 14A 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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



R 228, st.f. 16.7.63.

R 228

Stadfestet: 16. juli 1963

V E D T E K T E R

FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV RIKSVEG 50 I NORD, JAKOBSLIVEGEN I VEST, RØSSLYNGVEGEN I SYD OG DEL AV PRESTHUS I ØST.

1. Tomtedeling, husplassering, takbestemmelser.

a. Tomtedelingen skal foregå etter de delelinjer som er vist på planen, og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og tomtegrenser som bebyggelsesplanen viser.

b. Takvinkelen for hus i 2 etasjer og 1 etasje + sokkel må ikke overskride 35°, for hus i en etasje ikke overstige 45°. Knevegg tillates ikke.

c. Bygningsrådet kan bestemme at bygninger, herunder garasje og uthus, som naturlig hører sammmen i en gruppe, bør så vidt mulig ha ensartet takform og takvinkel.

d. Bygningsrådet kan, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig, dispensere fra punkt a og b.

2. Bebygget del av tomten. Våningshus pr. tomt.

a. Bebyggelsens dekkareal, inklusive garasjer og uthus m.v., skal ikke overstige 1/4 del av netto tomt (begrenset av en linje 5 m fra regulert veg) dersom betryggende forhold ikke på annen måte er sikret som vist i planen.

b. På hver tomt må ikke oppføres mere enn ett våningshus.

c. Unntak fra punktene a og b kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for kommunen, når det ikke etter bygningsrådets skjønn virker skjemmende for strøket.

3. Garasjer. Parkering på tomten.

a. Garasjer skal, dersom ikke annet fremgår av planen, plasseres minst 6,0 m fra regulert gatelinje.

b. Garasjer og uthus, unntatt fellesgarasjer, skal bygges i sammenheng med våningshuset.

c. Det krever planlagt minst 1 garasje pr. leilighet. Dessuten kreves planlagt oppstillingsplass utenfor gategrunn for 1 bil pr. leilighet i tillegg til garasje.

d. Garasjer og oppstillingsplasser i henhold til forannevnte punkter skal vises på situasjonskartet ved byggeanmeldelse, selv om ikke garasje skal bygges samtidig med våningshuset. Garasjer skal stiples inn også på hustegningene.

e. Unntak fra pkt. b kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Strinda, når det etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende for strøket.

4. Innhegning. Beplantninger. Planering. Forstøtningsmur.

a. Innhegning må ikke være høyere enn 80 cm.

b. Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn virker skjemmende for nabo.

c. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurenes høyder.

5. Veger, vann- og kloakk. Krav til byggeklarhet.

a. De gatehøyder som er påført planen er ikke bindende for kommunens senere profilering og opparbeidelse. De viste veger skal bygges slik og etter de profiler kommunens tekniske etater bestemmer.

b. Bygningsrådet kan innenfor rammen av vedtektene til bygningslovens § 28 pkt. 2 tillate de justeringer av profiler og vegføringer som i forbindelse med dette arbeide finner påkrevd.

6. Industri etc. Butikker og kiosker.

På det regulerte område tillates ikke igangsetting av industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke oppført eller innredet butikker eller kiosker.

7. Transformatorkiosker kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

8. Friområder.

På de inntegnede friområder tillates bare oppført bygg for områdets naturlige bruk, som barnehage, leskur og lignende. Arealet langs riksveg 50, på planen markert med grønt, og begrenset med stiplet byggelinje, skal være plener og beplantninger, og tillates ikke benyttet til annet formål som parkeringsplass, lagerplass, oppslagsplass o.l.

9. Utvendige farger.

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

10. Unntak. Dispensasjoner.

Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Strinda.

11. Private servitutter.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

039B112

Returneres etter tinglysing til

NYLANDER PROSJEKT
PB 8085
7449 TRONDHEIM

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
02 NOV. 2004
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 23422

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	TRONDHEIM	17	424		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
12.01.74.52.43.37	SVEIN JARLE ANDRESEN	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	108	B	13				25				37				49			
2	B	108	B	14				26				38				50			
3	B	108	B	15				27				39				51			
4	B	108	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 432 = nevner: 432

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr. 23422 Tinglyst: 02.11.2004 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Megler rustet Nylander AS fremmet herved til tinglysing av seksjonsregjæring på gnr. 17 bnr. 424 i Trondheim

Elisabeth Lynn Øystrom Statsaut. eiendomsmegler MNEF NYLANDER

Eiendom i Øystre

Rett kopi bekreftes

Malvik, 3/9-04

NYLANDER Rett kopi Elisabeth Lynn Øystrom Statsaut. eiendomsmegler MNEF

3/9-04

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
1/9-04		

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

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

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

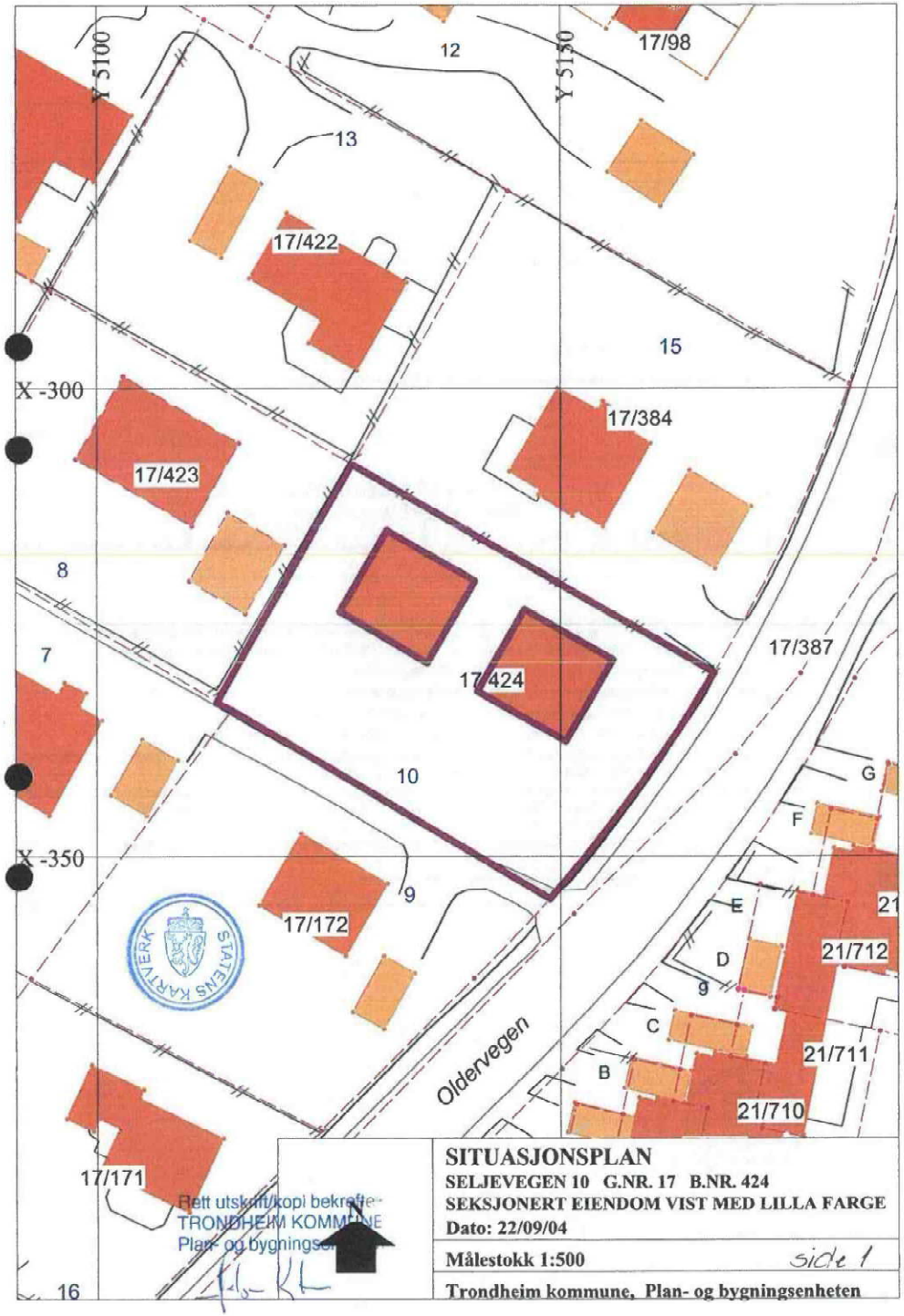
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
17	424			Trondheim kommune

Dato	Stempel og underskrift
24.09.2004	Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten Lars Andersen

Noter:

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

STATENS KARTVERK



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsen

SITUASJONSPLAN
SELJEVEGEN 10 G.NR. 17 B.NR. 424
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 22/09/04

Målestokk 1:500 side 1

Trondheim kommune, Plan- og bygningsenheten

Eiersekjonering/~~seksjonering~~
Cnr. 17 Bnr. 424
Seksjon nr.: 1-2-3-4
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 2

STATENS KARTVERK

Plan 1. etg.



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250071 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Oldervegen 14 A, 7058 Charlottenlund.
Gnr. 17, Bnr. 424, Snr. 2, 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: 33250071
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.03.2025

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no