

aktiv.



Gråtrostvegen 34F, 7082 KATTEM

**Romslig 4-roms over 2 plan |
Balkong | Flott utsikt | Separat
kjøkken | Populært område | Rett
ved skoler og butikker**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 481 313,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 2 880 534,-
Felleskostn.: Kr 8 356,- pr mnd
Selger: Morten A. Bjørnewall
Mathilde Skoglund Fjelnset

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 97/97 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 176, bnr. 174
Andelsnr.: 37
Oppdragsnr.: 1710240128

Velkommen til Gråtrostvegen 34F

Aktiv Eiendomsmegling v/Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Gråtrostvegen 34 F. Dette er en stor og velholdt 4-roms andelsleilighet over to plan - øverst i bygget. Her bor man i et ettertraktet område, rett ved skoler, butikker, barnehager og idrettsanlegg. Utenfor stuen har leiligheten en herlig balkong på ca. 11,5 kvm, med strålende utsikt over et grønt fellesareal med Vassfjellet i det fjerne. Balkongen innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Verdt å merke seg:

- Kort vei til Heimdal sentrum
- Oppvarming via fjernvarme
- "Alt" inkl. i fellesutgifter, foruten lave strømudgifter
- Automatsikringer fra 2019
- Romslig stue med ulike soner
- Flislagt bad med gulvvarme
- Separat wc, oppgradert i 2015
- Tre soverom fordelt på begge etasjene

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	30
Egenerklæring	33
Tilstandsrapport	38
Energiattest	55
Vedtekter	56
Husordensregler	66
Regnskap	73
Ferdigattest	85
Reguleringsplan	94
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje:

BRA-i: 32 m² Gang m/trapp, bod, wc, bad og to soverom.

4. etasje:

BRA-i: 65 m² Stue m/trapp, kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje:

12 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Bodareal på 6 kvm som benyttes av selger er ikke oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten passer utmerket for både ny- og veletablerte, nær butikker, fritidsaktiviteter og flotte turmuligheter i marka. Borettslaget har en stor og fin bakhage, pent opparbeidet med grøntarealer, sittegrupper og lekeplass til glede for de minste.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Kattem i Trondheim kommune.

Både Coop Extra og Coop Prix nås på få minutter til fots, og for shoppingmuligheter er

det kort vei til City Syd med et rikt utvalg butikker og forretninger, både i og rundt senteret. Trondheim sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består av småhus, lavblokker og eneboliger med mye grønt mellom.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til både  sheim barneskole og  sheim ungdomsskole. Det ligger også flere barnehager i nærområdet, og nærmeste videregående skole er Heimdal. Ustmyra, Torvsletta og Kattem er tre barnehager rett ved leiligheten. Kattem har idrettstilbud for barn i alle andre, og rett utenfor døra ligger  sheim idrettsplass med basketballbane, sandvolleyball og to kunstgressbaner.

Det er kort vei til lekeplass, skøytebane, idrettshall og treningssenter. Leiligheten har også nærhet til fine tur- og friluftsområder både i marka rundt Heimdal og i populære Bymarka. Bymarka byr på merkede turstier sommerstid og lysløype mot Granåsen på vinteren. Hestsjøen er en populær badeplass med badebrygge, stupet rn og grillplass.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste oldeplass er  sheim skole, som ligger ca. 6 min unna. På Heimdal er det togstasjon.

Bygningssakkyndig

Witsø og Svea Takst AS v/ Einar Richard  ver s

Type takst

Tilstandsrapport

Byggem te

Takstmann Einar Richard  ver s opplyser om følgende byggem te: Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1977, er på 4 etasjer + kjeller og loft. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong. Utvendige fasader med tegl og fasadeplater. Etasjeskillere i betong. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufagl ert/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Var gjort oppussing av bad i 2007 med rørlegger(Eliassen VVS A/S)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/forny t?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe skjevt gulv i ene hjørnet på stuen

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet fra skrusikringer til automatsikring

Arbeid utført av: SMART service Norge AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Borettslaget har årlig kontroll

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført kobling til lading i felles garasje, utført forbedring av bærende betong på terassen samt byttet terrassebord.

Arbeid utført av: Innleide av borettslaget

Innhold

GANG

Leiligheten ligger i tredje og fjerde etasje, med adkomst via en felles trappeoppgang. Inne ønskes man velkommen av en gang med flislagt gulv og panelvegger malt i en fin, olivengrønn farge. Ved inngangsdøren er dørtelefon montert, og tilliggende gangen har leiligheten en bod - perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

STUE

Stuen har god størrelse og et stort vindu i front; et trivelig oppholdsrom for både store og små. En glassdør fører ut til en delvis overbygget balkong på ca. 11,7 kvm, med flott utsikt over bakhagen og fjellene i det fjerne. Levegg med spiler er montert, og uteplassen innbyr til både stille morgenstunder og lange, sosiale kvelder.

I stuen kombineres parkettgulv med vegger holdt i hvitt og en mørk lillatone. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass utenfor kjøkkenet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

KJØKKEN

Innenfor stuen har leiligheten et lyst kjøkken med god skap- og benkeplass langs to vegger; her kan alle bli med på matlagingen. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vinhulle, vitrineskap og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum. Over benken er det belysning og en flismønstret plate, og over kokesonen er ventilator installert. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og egen nisje for et side by side kjøleskap.

BAD/WC/VASKEROM

Vegg i vegg nede har leiligheten et bad og et separat wc-rom. Badet er helfliset, utstyrt med dusjkabinett, varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Den øvrige innredningen består av servant med hvite underskap, et matchende veggskap og et speil med belysning. Wc-rommet har toalett, laminatgulv og et hvitt servantskap med tilhørende speil.

SOVEROM OG GARDEROBE

Planløsningen byr på tre soverom, fordelt med ett i overetasjen og to på det nederste planet. Soverommet oppe måler ca. 11,7 kvm, mens rommene nede er tildelt arealer på henholdsvis ca. 7,5 og 8 kvm.

Tre soverom gir gode valgmuligheter, og det ene rommet nede benyttes i dag som kontor. På hovedsoverommet oppe er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og i rommet står det en skyvedørsgarderobe med hvite fronter. Ekstra lagringsplass finnes i en bod ved gangen og i en disponibel bod på ca. 6 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Bad - Totalvurdering av overflater:

Badet fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2 settes for påviste avvik.

- Bad - Totalvurdering av membran, tettsjikt og sluk:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en

tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Ufagmessig tetting rundt rørgjennomføringer observeres. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og for ufagmessig tetting rundt rørgjennomføringer. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales.

- Trapp:

Trapp i lukket utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Manglende håndløper på vegg observeres. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

- VVS:

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmasking medfølger handelen

Moderniseringer og påkostninger

- Automatsikringer fra 2019.
- Wc-rommet oppgradet i 2015.
- Kjøkkeninnredning fra 2008.
- Badet ble pusset opp i 2007.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA.

Parkering

Borettslaget eier 163 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Ledig garasje plass tildeles av TOBB etter oppsigelse. Tildelingen skjer etter søknadsdato. Søknad om garasje plass sendes til TOBB.

Det er innført privatrettslig parkering i borettslaget. For å kunne parkere på anviste plasser utendørs må bilnummeret være registrert. Gjesteparkering må også registreres i SmartOblat.

Ta kontakt med styret i borettslaget for mere informasjon om ordningen

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

21115975

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har sett byggetegninger og derfor ikke har kunnet kontrollert dagens plantegning opp i mot disse. Evt. endringer av boligrom krever bruksendring og er et søknadspliktig tiltak.

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil

kjøper har fått D nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D nummer fra Skatteetaten. Søknad om D nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.»

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

HVITEVARER

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger handelen.

FASILITETER

Leie av lokaler: Borettslaget har lokaler som kan leies ut til diverse arrangementer.

Fellesrom: Borettslaget har felles vaskeri og tørkerom.

Borettslaget har egen hjemmeside: www.ustmyra.no

ENDRINGER I BORETTSLAGET

Det er vedtatt at boder i borettslaget skal rehabiliteres

Det er vedtatt at tørkebinge skal rives

Konf. megler for ytterligere informasjon

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes via radiatorer tilknyttet fjernvarme, supplert av elektriske varmekabler på badet.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 651 850

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 477 031

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drift- og serviceavtaler, vaktmestertjeneste, renholdstjeneste, elektroniske fellesavtaler, felles bygningsforsikring og strøm i fellesareal.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Renter: kr 1 377,-
- Oppvarming og varmtvann: kr 1 009,-
- Avdrag: kr 1 067,-
- Driftsdel: kr 4 450,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 453,-

TOBB har et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 356

Andel Fellesgjeld

Kr 481 313

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

19.09.2024

Andel fellesformue

Kr 7 360

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ustmyra Borettslag

Organisasjonsnummer

950041145

Andelsnummer

37

Om borettslaget

Ustmyra Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim

kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517277397, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.09.2024: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 19.09.2024: 18 313 645

Andel av saldo: 96 220

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2048)

Flytende rente

Lånenummer: 90517277389, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.09.2024: 2.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 19.09.2024: 73 295 187

Andel av saldo: 385 094

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2048)

Fastrente

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status pr. 31.12.2023:

- Årsresultat: kr -2 299 242
- Egenkapital: kr -45 597 015
- Disponible midler: kr 1 459 845
- Årets endring i disponible midler: kr -4 401 627

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er vedtatt et generelt forbud mot dyrehold i borettslaget. Det kan gis dispensasjon fra dette ved søknad til styret. Alle som har dyr plikter å registrere dyreholdet hos borettslaget. Søknad om dispensasjon av dyrehold og registrering rettes til styret. Søknaden må vedlegges underskrifter fra de antatt mest berørte naboene der det fremgår at de er orientert om dyreholdet. Dette for at de som måtte ha saklige innvendinger blir gitt anledning til å dokumentere dette før dispensasjon blir gitt. Det henvises til eget søknads- og registrerings skjema.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 176, bruksnummer 174 i Trondheim kommune. Andelsnr. 37 i Ustmyra Borettslag med orgnr. 950041145

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke registrert noen tinglyste servitutter og rettigheter som skal ifølge eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.06.1976.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering, nye balkonger, utvendig boder og omdisponering av fellesrom datert 18.08.2008

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplan:

- planID r1081j

Plannavn: Kattem Øst, boligfelt E og F

Vedtaksdato: 25.07.1975

Formål med regulering: Blant annet boligformål.

Relaterte planer:

r1144 Åsheim Skole og deler av tilliggende eiendommer. Erstatte r1081r (22.5.2003)

r20180002 MetroBuss, stasjon og reguleringsareal, Lund snuplass (31.5.2018)

r20190037 Skjetleinskogen (17.11.2022)

r1081ak Kongsvegen 39 og Ustmyren Søndre, gnr. 176/1 og 112 Reguleringsendring og fradeling (9.12.1996)

r1065ah Kongsvegen 43, 176/207,208 og 45, 176/42. (7.1.2005)

r1081ai Fradeling av 5 rekkehusomter og fellesareal fra Kongsvegen 34, gnr.177/30 (14.6.1989)

r1081al Kongsvegen 32, gnr 174 bnr 2 (20.1.1998)

r1081an Kongsvegen 39, gnr. 176/112 Endret regulering / deling. Erstatte r1081ak (17.7.2002)

r1081I Boligfelt E og F nord for krysset Sentervegen - Boligfelt E, sør for adkomst til boligstreng E3, Kattem oust (9.3.1976)

r1081v Reguleringsplan for telefonsentral på Kattem (5.7.1983)

r1081y Gangrampe fra bussholdeplass i Lisbeth Nypans veg til Torvsletta borettslag, Kattem Oust (10.7.1979)

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold :

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold :

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 390 000 (Prisantydning)

481 313 (Andel av fellesgjeld)

2 871 313 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 880 534 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 887 734 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 890 534 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 28 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 950,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 355,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

04.10.2024





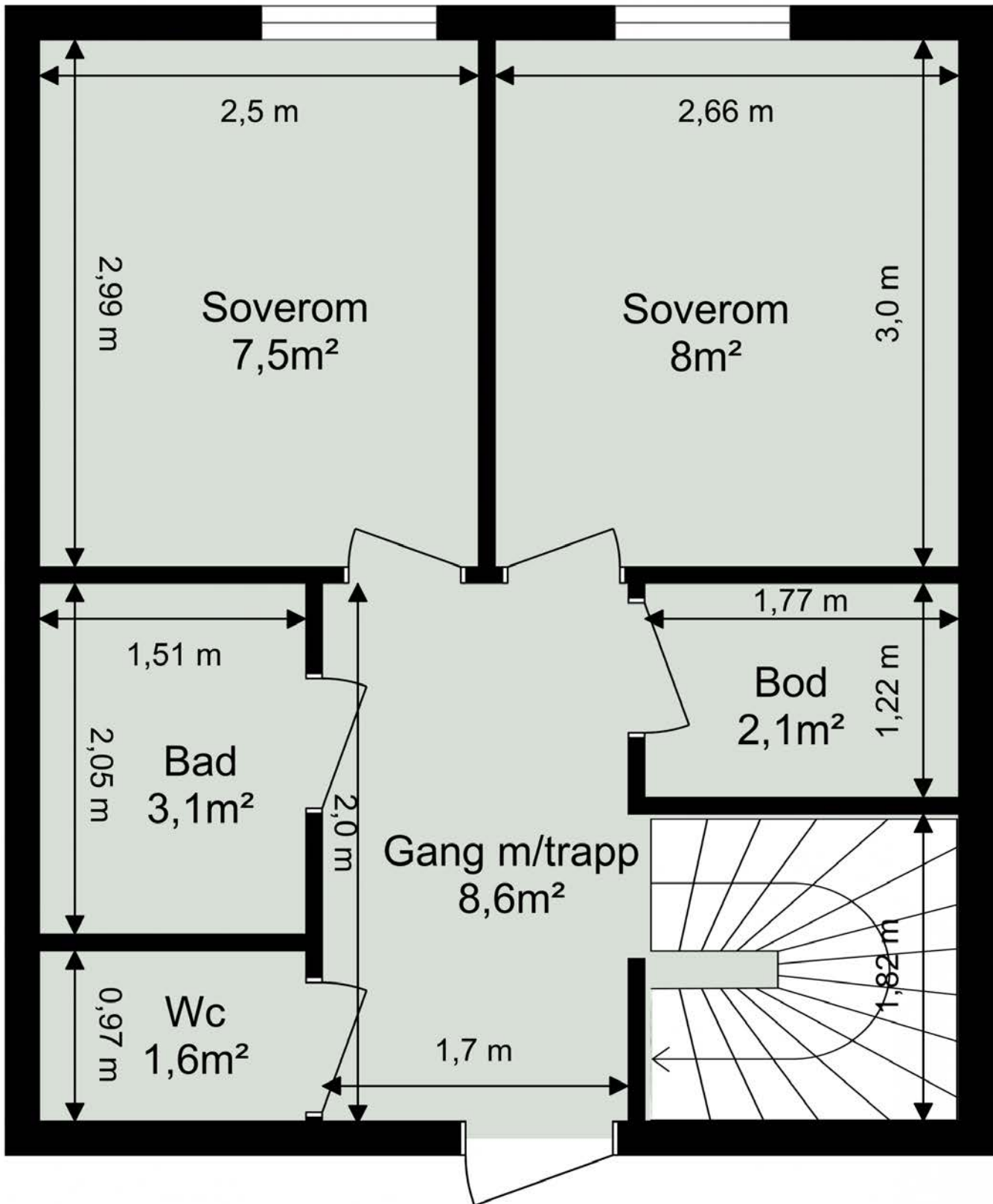








Gråtrostvegen 34 F
3. Etasje



Gråtrostvegen 34 F

4. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Gråtrostvegen 34F - Nabolaget Åsheim skole - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚌 Åsheim skole Linje 2, 16, 46, 78	6 min 🚶 0.5 km
🚆 Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	15 min 🚶 1.1 km
🚆 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 🚆 13.9 km
✈️ Trondheim Værnes	37 min 🚆

Skoler

Åsheim barneskole (1-7 kl.) 308 elever, 17 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Kattem skole (1-7 kl.) 378 elever, 26 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Breidablikk skole (1-7 kl.) 293 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 30 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Cissi Klein videregående skole	7 min 🚶
Heimdal videregående skole 730 elever	7 min 🚶 2.8 km

«Fint og ettertraktet strøk nært skoler og Heimdal sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

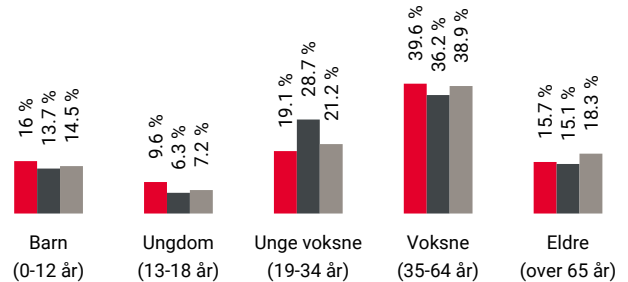
Veldig trygt 77/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsheim skole	1 113	466
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Ustmyra barnehage (4-5 år) 37 barn	4 min 🚶 0.3 km
Torvsletta barnehage (1-3 år) 48 barn	5 min 🚶 0.3 km
Kattem barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Ringvålveien	5 min 🚶
Coop Prix Kattem Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.5 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene


Nærhet til skog og mark 87/100




Kvalitet på barnehagene


Veldig bra 83/100

Sport

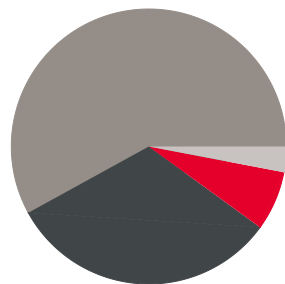
 Åsheim idrettsplass 0.1 km
Aktivitetshall, ballspill, fotball

 Katterem skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Feel24 Heimdal 13 min 

 EasyFit Heimdal 13 min 

Boligmasse



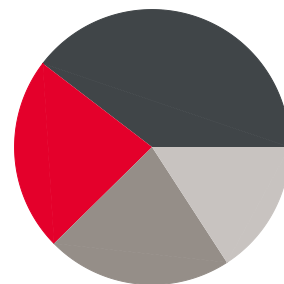
- 7% enebolig
- 32% rekkehus
- 58% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

 StorM Senter 9 min 

 Boots apotek Heimdal 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

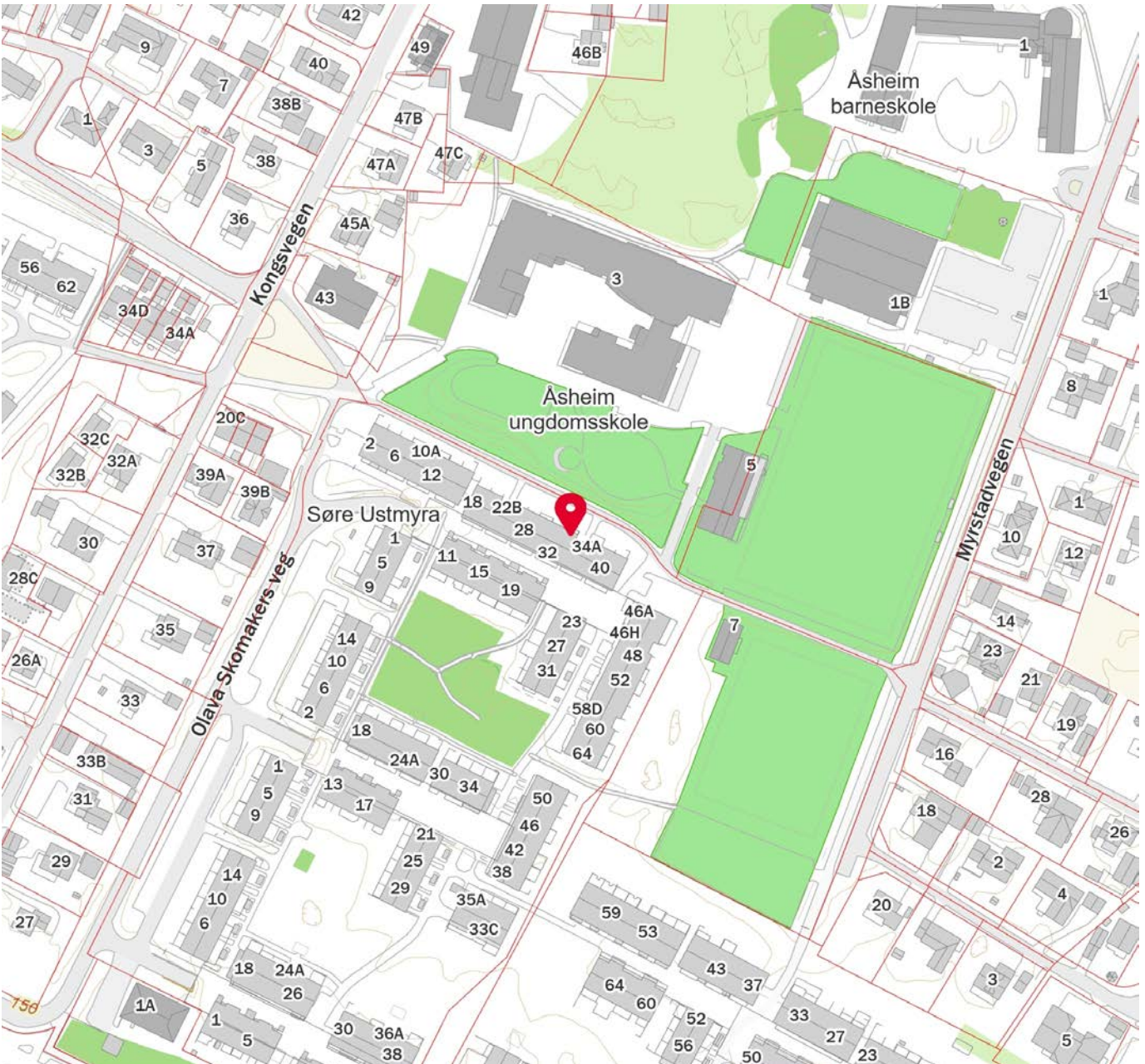
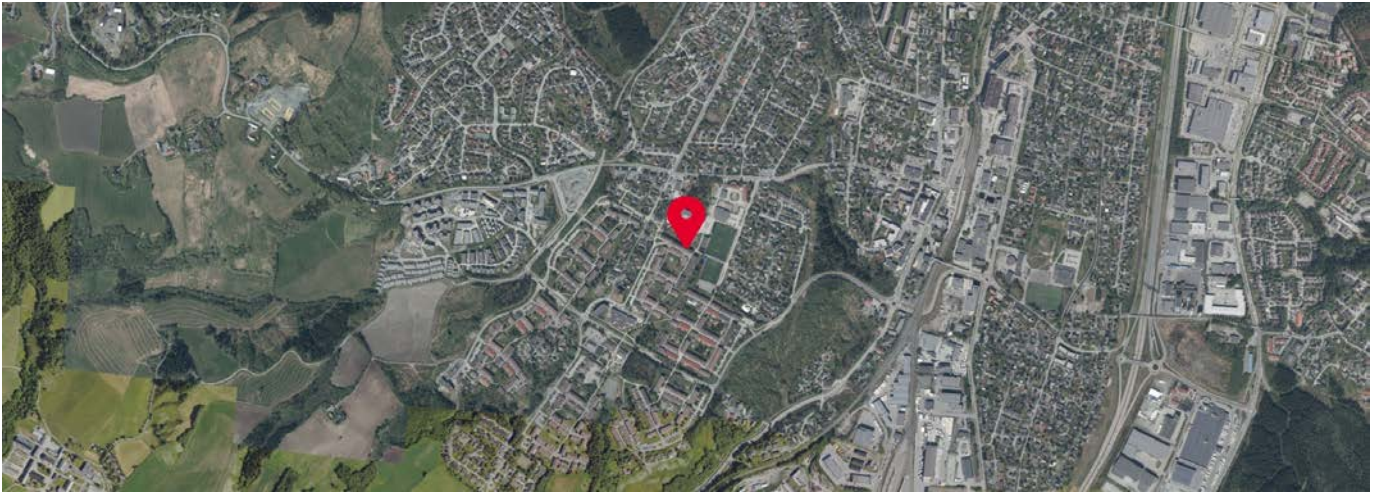



0% 47%

-  Åsheim skole
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240128	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mathilde Fjelnset	Morten Bjørnewall
Gateadresse	
Gråtrostvegen 34F	
Poststed	Postnr
KATTEM	7082
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240128

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: MF, MB

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar
Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført kobling til lading i felles garasje, utført forbedring av bærende betong på terassen samt byttet terrassebord.

Arbeid utført av

Innleide av borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710240128

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathilde Fjelnsset	976ece7c315c9c4e8f71507f 2ed46ea7c6ecca28	17.09.2024 17:31:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten A. Bjørnewall	f28cb4346e712ee54c3e049 e3c1ceaab4eb4ff0b	17.09.2024 18:09:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240128

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Gråtrostvegen 34F

7082 Katterem

1601/176/174/0/37/0

Rapportdato

01.10.2024

TG 0		1
TG 1		3
TG 2		4
TG 3		0
TG IU		0

GRÅTROSTVEGEN 34F - 1601/176/174/0/37/0

Befaring utført den 19.09.2024 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
Einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

GRÅTOSTVEGEN 34F - 1601/176/174/0/37/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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



Om boligen

Adresse: Gråtrostvegen 34F , 7082, Kattem

Matrikkel: 1601/176/174/0/37/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1977 Kilde: Propcloud.no

Tomt: 36 950 m²

Hjemmelshaver(e): Mathilde S Fjelnsset, Morten Andre Bjørnewall

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1977, er på 4 etasjer + kjeller og loft. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong. Utvendige fasader med tegl og fasadeplater. Etasjeskillere i betong. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Kjøkken fra 2008. - Bad fra 2007. - Toalett oppgradert i 2015.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

GRÅTROSTVEGEN 34F - 1601/176/174/0/37/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

Etasje 3			
Primærrom 29 m ²	Sekundærrom 3 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 32 m ²	BTA 36 m ²
Beskrivelse primærrom Gang m/trapp, wc, bad og to soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	
Etasje 4			
Primærrom 65 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 65 m ²	BTA 72 m ²
Beskrivelse primærrom Stue m/trapp, kjøkken og soverom.		Beskrivelse sekundærrom -	
Totalt areal			
Primærrom 94 m ²	Sekundærrom 3 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 97 m ²	BTA 108 m ²

Merknader om areal: Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Etasje 3			
BRA-i 32 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, bod, wc, bad og to soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

GRÅTOSTVEGEN 34F - 1601/176/174/0/37/0

Etasje 4			
BRA-i 65 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 12 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue m/trapp, kjøkken og soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
Sum areal			
BRA-i 97 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 12 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 97 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodareal på 6 kvm som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger.

GRÅTOSTVEGEN 34F - 1601/176/174/0/37/0



Oppsummert

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

4

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2 settes for påviste avvik.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Ufagmessig tetting rundt rørgjennomføringer observeres. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og for ufagmessig tetting rundt rørgjennomføringer.. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales.

Trapp: Trapp i lukket utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Manglende håndløper på vegg observeres. På grunn av trappens alder tilfredsstillende den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Boligens rom er naturlig ventilert med spalventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

GRÅTOSTVEGEN 34F - 1601/176/174/0/37/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Det er fremvist samsvarserklæring på rehabilitering av eksisterende sikringskap datert 2019

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

17.09.2024

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

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

Nei

Kommentar:

-

GRÅTOSTVEGEN 34F - 1601/176/174/0/37/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave oppusset i 2007.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det observeres hakk i flis. Det registreres bom i flis (hulrom mellom flislim og flis). Noe kanting (høydeforskjeller mellom flis) observeres. Flere skruehull observeres i dusjsone.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under minimumskravet som er en høydeforskjell på 25 mm. Totalt ble det målt 15 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Badet fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2 settes for påviste avvik.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Sluket er et plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av membran i sluket, mansjett kunne ikke påvises da membran er smurt over klemring i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Ufagmessig tetting rundt rørgjennomføringer observeres.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og for ufagmessig tetting rundt rørgjennomføringer.. Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

GRÅTROSTVEGEN 34F - 1601/176/174/0/37/0

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 1** **Kommentar:**

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

! Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Nei

Kommentar:

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk**TG 0** **Kommentar:**

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales.

GRÅTOSTVEGEN 34F - 1601/176/174/0/37/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Rekkverk er noe lavere enn kravet, rekkverk ble målt til å være ca 89 cm. Lysåpninger er for store, lysåpning ble målt til å være ca 11 cm. Det observeres manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:


Trapp i lukket utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Manglende håndløper på vegg observeres. På grunn av trappens alder tilfredsstillende den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen.


TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

 Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

GRÅTOSTVEGEN 34F - 1601/176/174/0/37/0

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvcondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Wc rom har laminat på gulv, malt trepanel dels slett malte vegger. Malt trepanel i himling. Ingen skader utover normal brukslitasje observeres på overflatene.

Innehar servant med innredning og gulvmontert toalett. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Toalettet er stabilt festet, normal spylefunksjon, god avrenning på avløpet.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, det er ingen tegn til tilluft i rommet. TG 2 Anbefales etablert, for god luftsirkulasjon i rommet.

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

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

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

Ja

Kommentar:

Noe svellinger observeres på sokkelfront, fuktsøk ga ingen forhøyede fuktverdier.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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


Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

GRÅTOSTVEGEN 34F - 1601/176/174/0/37/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Fjernvarme

Elektrisk via varmekabler på bad.

Ventilasjon:

Sentralavtrekk, Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Tilknyttet fjernvarme

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.


Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Oppgradert fra skrusikringer til automatsikringer i 2019

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det er fremvist samsvarserklæring på rehabilitering av sikringskap datert 2019.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ja

Kommentar:

Sikringer for kjøkken kan gå hvis flere kjøkkeninstallasjoner brukes til samme tid.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Tilkoblet fjernvarme

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

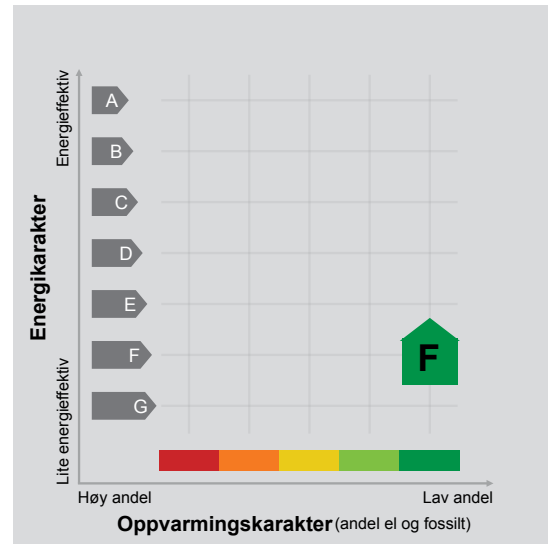
Ja

Kommentar:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gråtrostvegen 34F
Postnummer	7082
Sted	KATTEM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	176
Bruksnummer	174
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182475505
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-30203
Dato	25.09.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR SERVICESENTRALEN KATTEM UST SA

§ 1

Servicesentralen Kattem Ust SA med organisasjonsnummer 870 960 182 er et samvirkeforetak.

§ 2

Det skal ikke betales andelsinnskudd.

§ 3

Foretaket har til formål å fremme borettslagene Åsheim, Kattem, Ustmyra, Torvsletta, Skjetlein og Lyngmyras interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som kjøpere av tjenester fra foretaket. Foretaket skal drive varmesentral, vaktmester og servicesentral og andre tekniske og sosiale fellestiltak som borettslagene ønsker.

§ 4

Forretningskontoret skal være i Trondheim.

§ 5

Foretakets høyeste myndighet er årsmøtet.

§ 6

Foretaket forvaltes av et styre på 7 medlemmer som skal velges av årsmøtet. Alle 6 borettslagene skal være representert i styret og dessuten en representant fra de ansatte. Årsmøtet skal også velge 7 personlig varamedlemmer.

Styret velger selv leder og nestleder.

Foretaket forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

I styremøte har hvert medlem en stemme. Lederen innkaller til styremøte. For øvrig skal styremøte holdes når ett av styremedlemmene eller forretningsfører krever det.

Styret er beslutningsdyktig når over halvparten av medlemmene er til stede, og over halvparten av styrets samtlige medlemmer stemmer for vedtaket.

I saker som nevnt i burettslagslovens § 8-9 kreves samtykke fra samtlige styremedlemmer fra borettslagene for at et vedtak skal være gyldig.

Foretakets personale ansettes av styret.

2

§ 7

Styret legger frem regnskap for foretaket som avsluttes hvert kalenderår.

Medlemmene kan få utbetalt hele eller deler av årsoverskuddet på grunnlag av deres omsetning med foretaket.

Foretakets revisor skal være den som til enhver tid er valgt som forretningsførers revisor.

§ 8

Det holdes ordinært årsmøte hvert år senest 30. juni.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig med et varsel på minst 8, høyst 20 dager.

Hvert medlem (borettslag) i foretaket har en stemme. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen saken. Alle styremedlemmer i borettslagene nevnt i § 3 har møte og talerett.

Årsmøtet skal ledes av foretakets styreleder.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- I. Konstituering.
2. Revisjonsberetning.
3. Godkjenne årsregnskap og årsmelding herunder disponering av årsresultatet.
4. Godkjenne revisors honorar
5. Fastsette godtgjørelse til styret
6. Eventuelt andre saker anmeldt av et styremedlem og som er nevnt i innkallingen. Saker som et styremedlem ønsker behandlet av årsmøtet skal anmeldes styret senest 1. April.
7. Valg

Alle vedtak på årsmøtet krever flertall av de avgitte stemmer, bortsett fra vedtektsendringer som krever minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 9

Ved oppløsning av foretaket skal gjenværende midler gå til de som er medlemmer på oppløsningstidspunktet jfr. samvirkeoven § 135 pkt. 5. Fordelinga skal skje på grunnlag av medlemmenes omsetning med foretaket de siste 5 år.

§ 10

Lov om samvirkeforetak (samvirkeova) av 29. juni 2007 gjelder.

Vedtatt av årsmøtet, siste gang: 30.05.2018.

Vedtekter

Ustmyra Borettslag org nr. 950 041 145 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 26.02.1976
sist endret 04.06.2020**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ustmyra Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner etthundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i laget, under forutsetning av sammenhengende botid. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseier plikter å vedlikeholde slikt som vinduer, dører, rør, sikringsskap fra og med hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseier kan pålegges å besørge utvendig overflatebehandling på egen bolig når dette skjer som ledd i periodisk vedlikehold organisert av borettslaget. Dersom andelseier ikke oppfyller plikten kan borettslaget la arbeidet bli utført på andelseiers bekostning.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for skadeinsekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig innvendig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ytre skade dekkes av borettslaget.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Dersom det som følge av andelseiers uaktsomhet oppstår skade som omfattes av bygningsforsikringen kan borettslaget kreve at andelseier helt eller delvis dekker egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, varme- og ventilasjonsanlegg og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Tekniske installasjoner og bygningskonstruksjoner

Inngripen på felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner samt bærende bygningskonstruksjoner er ikke tillatt for andelseier uten styrets samtykke.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

REGLER FOR RO OG ORDEN I USTMYRA BORETTSLAG

Sist endret etter generalforsamling 10.05.2022.

1. VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

2. PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i Ustmyra Borettslag, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor Ustmyra Borettslag utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

3. ANSVAR - OMFANG

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Noen borettslag har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Borettslagets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

4. FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

5. PARKERING OG TRAFIKK

Parkering utenfor merkede/skiltede plasser er forbudt. Beboere som er tildelt parkeringsplass i garasje skal benytte disse. Alle kjøretøy som skal benytte borettslagets parkeringsplasser må registreres. Informasjon om registrering finnes i vedlegg til husordensreglene.

Avskiltede kjøretøy vil bli borttauert.

Kjøring på gårdsplasser og gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste. Slik trafikk skal fortrinnsvis ikke foregå etter kl. 22:00. Respekter skiltingen i området og hold gangfart. Tomgangskjøring på parkeringsplass og i boområdet er ikke tillatt.

Det er forbudt å vaske og reparere biler i garasjer, på betongdekkene eller på gang- og sykkelveier.

6. REGLER FOR HUSDYRHOLD

Det er vedtatt et generelt forbud mot dyrehold i borettslaget. Det kan gis dispensasjon fra dette ved søknad til styret. Alle som har dyr plikter å registrere dyreholdet hos borettslaget. Søknad om dispensasjon av dyrehold og registrering rettes til styret. Søknaden må vedlegges underskrifter fra de antatt mest berørte naboene der det fremgår at de er orientert om dyreholdet. Dette for at de som måtte ha saklige innvendinger blir gitt anledning til å dokumentere dette før dispensasjon blir gitt. Det henvises til eget søknads- og registreringskjema.

Eiere av husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller griser til fellesarealene på noe måte. Ekskrementer og lignende må derfor fjernes umiddelbart. Avfall fra husdyr skal ikke kastes i restavfall. Det er båndtvang innenfor borettslagets område. Det henvises for øvrig til kommunens politivedtekter om dyr. Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensregler på vanlig måte. Beboere som har pelsdyr har ikke anledning til å bruke felles vaskeri og tørkerom.

7. GJERDER

Dersom det settes opp private gjerder, skal disse utføres i stil med siste rehabilitering av borettslaget, og være godkjent av styret.

Gjerder må ikke settes for nære gangveiene.

Borettslaget har ikke ansvaret for ødeleggelse av gjerder som borettslaverne har satt opp på eget initiativ eller i strid med det som er sagt ovenfor.

8. GRILLING

Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill og gassgrill på balkonger og terrasser pga. brannfare, og sjenanse for naboer. Kullgrill kan benyttes på bakkeplan der det ikke er overbygg.

9. RENHOLD AV FELLESAREALER

Listmyra har engasjert et eget vaskebyrå for vask av trapper, korridorer og fellesareal.

10. VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREAL

Borettslaverne er ansvarlige for at de ytre fellesarealene holdes vedlike. Betongdekker skal spyles.

Borettslaverne skal være med på felles dugnad i størst mulig utstrekning.

Ved manglende oppslutning på organiserte dugnader, kan styret gi bestemmelser om innbetaling til dugnadskasse e.l., eller andre tiltak.

11. KILDESORTERING - AVFALL

Hver andelsbolig har sitt eget nedkast både for rest-/plastavfall. Containere for papp og papir er satt opp ytterst i hver gatestreng. Liste for når spesialavfall skal hentes blir satt opp i hver oppgang. Tekstiler, sko, glass og metall skal leveres på miljøstasjonen nede ved Prix butikken. Medisiner og sprøyter skal leveres til apotek.

12. MATING AV FUGLER

Vær oppmerksom på at mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene. Alle måsereir vil bli tatt ned av vaktmester. Gi SKU beskjed om hvor de lager reir. Reir uten egg kan taes ned.

13. RO OG ORDEN

13.1 Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

13.2 Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f. eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 20:00 og 07:00 på hverdager.

13.3 Dørene til kjeller og til fellesrom skal alltid være låst. Ustmyra Borettslag har porttelefon med callinganlegg.

13.4 Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

13.5 Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Sykkelbod i første etasje i fellesoppganger disponeres kun av beboere i oppgangen. Oppmerket område i kjeller kan benyttes til sykkelparkering av alle beboere i tilhørende blokk. Egne boder skal benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene. Gjenstander som er plassert på fellesområder eller i rømningsveier vil bli fjernet/kastet. Beboere som etterlater seg eiendeler ved flytting vil bli belastet økonomisk ved bortkjøring.

13.6 Ustmyra Borettslag har en storstue som kan leies til konfirmasjoner, barnedåp og barnebursdag. Det er utarbeidet en egen leiekontrakt for utleie av storstua.

13.7 Forbudt å hensette søppel i fellesgangene

13.8 Det er forbud mot trampoliner i borettslaget.

14. BRUK AV LEILIGHETEN

14.1 Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Alle ventiler i vindusrammene bør være åpne for å få god nok sirkulasjon av luft og oppvarming av leiligheten. Dette bør gjelde også i kuldeperioder.

14.2 Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Det skal være frostsikring på radiatorene. Det er beboers ansvar at denne fungerer.

14.3 Ikke sett opp terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Farge på markiser bør samordnes med tilstøtende leiligheter.

14.4 Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

14.5 Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjellerganger eller fellesrom. Oppganger og kjellere har røykeforbud!

15. BALKONGER

Balkongelementene og betongelementene er malt med spesialmaling og kan derfor ikke overmales av beboerne. Beboerne må selv passe på at overflatebehandlingen på disse ikke blir skadet. Det må ikke festes/stiftes noe til elementene. Brudd på dette vil medføre at garantien som er gitt av entreprenøren opphører. Arbeidet med å gjenskaffe garantien må derfor belastes den enkelte beboer som er skyld i skaden

Gulvtremmene er nå delt opp slik at de kan løftes opp for rengjøring av balkongelementene. Påse at det er rent og fritt for skitt under gulvtremmene. Påse at rennen er ren slik at vannet kan få fritt utløp.

16. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruk av vaskemaskiner er reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges nøyaktig.

Tørkerommene skal kun brukes til tørking av vasket tøy. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen eller på bankestativ.

17. BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Annet avfall må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp. Om toalettet renner, ta kontakt med rørlegger slik at flottøren blir justert. Dette gjelder også kraner som lekker. Dryppende/rennende vann er en stor utgiftspost for borettslaget. Andelseier/beboer kan holdes ansvarlig for kostnader/skader som oppstår som følge av uansvarlig bruk av vann.

18. BRANNFØREBYGGENDE TILTAK

I henhold til påbud fra 1. januar 1991 er det påbudt å ha både røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i alle boliger. Ustmyra Borettslag har for lagets regning anskaffet slikt utstyr til hver enkelt leilighet.

Det er ut fra foreliggende påbud grunn til å fastsette retningslinjer om hvilke ansvar som påhviler styret, og hvilket ansvar som påhviler den enkelte andelseier i borettslaget.

Andelseier eller leietaker i den enkelte leilighet:

a) Røykvarsler

Røykvarsleren må etterses jevnlig, gjerne støvsuges, og en bør forvise seg om at batteriet fungerer som det skal. Testknappen bør brukes hver måned.

Ved indikasjoner på at batteriet begynner å bli dårlig må dette skiftes ut. Normalt vil røykvarsleren gi signal ved en pipetone med relativt lange mellomrom.

Det presiseres at skifting av batteri er et brukeransvar. Dvs. andelseier/leietakers ansvar.

Dersom røykvarsleren ikke fungerer etter at batteriskift er foretatt, plikter andelseieren å melde fra til borettslagets styre og beboer vil få en ny røykvarsler.

b) Slukkeutstyr

Kontroll av slukkeutstyr (brannslukningsapparat) er andelseier/leietakers ansvar, f. eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndslukkeapparatet. Det anbefales at håndslukkeapparatet snus (settes på hodet) et par ganger i året for å sikre bevegelse og blanding av pulveret i apparatet.

Kontroller at sikringssplint er på plass og sikrer det øvre håndtak mot uønsket start av apparatet. Sikringssplinten skal være plumbert. Sjekk også at slangen ikke er skadet eller er morken.

Hvis andelseier/leietaker oppdager at det ikke er tilfredsstillende trykk på håndslukkeapparatet, (kontroller viserstilling på manometer/trykkmåler øverst på apparatet), eller at det av andre grunner ikke ser ut til å være i orden plikter han / hun omgående å melde fra til borettslagets styre.

Styrets ansvar av brannutstyr:

- 1) Borettslagets styre skal på enhver skriftlig henvendelse fra andelseier/leietaker, hva angår feil ved leilighetens brannsikringsutstyr, ta kontakt med vedkommende for reparasjon/utskifting av utstyret.
- 2) Vi presiserer at når det gjelder røykvarsler, gjelder dette et stk røykvarsler pr. etasje av den type borettslaget har anskaffet.
- 3) En del andelseiere har montert flere varslere for egen regning og disse faller utenfor borettslagets ansvarsområde hva angår kontroll/utbedring.

Kostnadene i forbindelse med vedlikehold og eventuell utskifting av brannsikringsutstyret dekkes på vanlig måte via felleskostnadene, med mindre andelseier/leietaker selv er ansvarlig for at utstyret ikke fungerer.

Det anskaffede brannsikringsutstyr er borettslagets eiendom, og skal følge som fast inventar i leiligheten ved eventuell eiendomsoverdragelse til ny andelseier.

Bortkommet utstyr skal erstattes og bekostes av andelseier.

19. SØKNADER OG KLAGER TIL STYRET

19.1 Ved en skriftlig klage fra en beboer i borettslaget til styret, skal det anonymt refereres i styrereferat sendt ut til beboerne at det har kommet inn en klage og hva klagen angår.

19.2 Etter at saken er behandlet i styret, skal beslutningen som styret tok, gjengis i styrereferatet sendt ut til beboerne.

19.3 Kommer det inn søknader til styret som har interesse for andre beboerne i borettslaget, skal også samme fremgangsmåte gjelde som nevnt ovenfor.

19.4 Alle skriftlige henvendelser til styret, som er signert, vil bli behandlet og vil bli behandlet anonymt. Ved klage på beboere for støy eller brudd på ordensregler, vil den påklagede kun ha rett til å få vite hvem som har sendt inn skriftlig klage, om saken går til konfliktrådet eller forliksrådet.

20. TILTAK PÅ/I FELLESAREALER

20.1 Beboere i Ustmyra Borettslag tillates ikke under noen omstendighet å endre på beplantning på og borettslagets eiendom. Dette gjelder ikke på private områder.

20.2 Det er beboers fulle rett til å søke om beskjæring og lignende, men arbeidet skal foretas av representanter fra SKU eller firma som de mener er skikket for jobben.

20.3 Det er også en selvfølge at andre berørte beboere må gi en skriftlig godkjenning til slikt arbeid.

20.4 Fargevalget utendørs i borettslaget er endelig og skal ikke endres.

21. PARABOLANTENNER

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner. Det vil ikke bli gitt dispensasjoner for dette.

22. TV/INTERNETT

Borettslaget har inngått felles avtale med leverandør av kabel-TV og –internett. Grunnabonnement dekkes av fellesutgifter. Dersom beboer ønsker å utvide sitt abonnement med høyere netthastighet eller flere kanaler, tas dette direkte med leverandør og merkostnader forbundet med dette kommer som egen faktura fra leverandør.

23. KJØLEROM

Kjølerommene i borettslaget ble vedtatt å avvikles på generalforsamlingen 2021. Kjølerom med fungerende aggregat vil avvikles når det blir behov for reparasjon/vedlikehold eller utskifting. Skapene i kjølerommene vil fortsatt stå til disposisjon for andelseier.

24. TRUSLER MOT STYREMEDLEMMER/VARAMEDEMMER

Trusler som blir rettet mot styremedlemmer/varamedlemmer og eventuelt deres familie, som går på liv, helse og skade på deres eiendom/eiendeler, skal politianmeldes og den som fremsetter trusselen skal uten opphold bli utvist fra borettslaget.

Vedlegg: Ad punkt 5. Parkering og Trafikk: «Ny parkeringsordning for Ustmyra Borettslag».

NY PARKERINGSORDNING FOR USTMYRA BORETTSLAG

Alle de seks borettslagene på Kattem har vedtatt å innføre privatrettslig regulering av utendørs parkering. Det betyr at vi kan reservere parkeringsplassene for egne beboere og besøkende. Målet er at ordningen skal bli enkel, fleksibel og effektiv.

Formålet med den nye ordningen er å sikre tilgang til parkering for borettslagets beboere og deres gjester.

Det legges opp til mest mulig enhetlig skilting på hele Kattem, men likevel slik at det enkelte borettslag kan gjøre tilpasninger i forhold til behovet.

Det har blitt inngått avtale med Trondheim parkering om etablering, administrasjon, kontroll og håndheving av den nye parkeringsordningen. Avtalen følger standardvilkårene for privat parkeringshåndhevelse.

Dette betyr at:

- Alle kjøretøy som skal ha rett til parkering må registreres i en database, som det senere kan kontrolleres mot.
- De som har tildelt eller leid parkeringsplass i parkeringskjeller skal benytte denne konsekvent.
- Kjøretøy som tilhører arbeidsgiver, samt slektninger og venner som ofte er på besøk kan også registreres, slik at de kan parkere.
- Den enkelte andelseier vil få tilgang til en nettside (smartoblat.trondheimparkering.no) der man kan registrere egne kjøretøy og kjøretøy tilhørende egne gjester. Samt endre på registrerte kjøretøy.
- Det vil være mulig å til enhver tid ha inntil 2 aktive parkeringstillatelser og inntil 10 gjeststillatelser pr. andelseier. Gjesteplasser registreres for 1 døgn pr. Registrering.
- Ved flytting vil andelseiers tilgang til nettsiden deaktiveres og alle dennes parkeringstillatelser slettes.

Den nye parkeringsordningen trådte i kraft den 1. juni 2018.

Styret ber om at vedlagte registrerings-skjema fylles ut av andelseier/leietaker, signeres og leveres i styrets postkasse i Gråtrostvegen 10.

Dere vil etter registrering motta epost fra noreply@trondheimparkering.no hvor dere finner innlogging og link til siden som skal brukes for registrering av biler og gjester.

Skjemaet finnes også på borettslagets hjemmeside <http://www.ustmyra.no> under skjema.

Spørsmål om parkeringsordningen rettes til styret via kontaktskjema på hjemmesiden.

Vennlig hilsen

Styret i Ustmyra borettslag

Ustmyra Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		15 032 304	14 672 400	15 031 919	10 162 865
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	5 581 706
Inntekter garasjer		401 050	395 160	396 600	401 400
Utleieinntekter		25 000	8 334	25 000	25 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 089 650	909 720	1 046 600	1 032 800
Fjernvarme		2 286 024	2 235 660	2 285 798	2 305 000
Andre driftsinntekter	1	64 258	305 915	90 600	100 200
Sum driftsinntekter		18 898 286	18 527 189	18 876 517	19 608 971
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-37 685	-36 318	-36 200	-37 600
Styrehonorar	3	-266 672	-256 415	-266 672	-280 006
Avskrivninger		-365 402	-395 858	-365 403	-359 227
Forretningsfjrrerhonorar		-229 852	-240 093	-248 700	-236 300
Honorar administrative tjenester		-137 096	0	-137 125	-142 000
Eksterne honorar	4	-49 083	-36 375	-28 900	-28 000
Kontingent boligbyggelag		-57 000	-73 500	-73 500	-79 625
Drifts- og serviceavtaler	6	-248 033	-2 998 204	-110 300	-158 400
Vaktmestertjenester		-2 468 034	0	-2 652 103	-3 060 600
Renholdstjenester		-278 624	0	-241 400	-272 800
Ljpende vedlikehold	7	-504 772	-1 019 144	-700 000	-650 000
Periodisk vedlikehold	8	-6 533 226	-3 371 048	-5 250 000	-4 343 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 084 219	-960 463	-1 046 600	-1 038 300
Forsikring		-753 035	-651 740	-716 000	-780 100
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 399 385	-1 056 759	-1 198 900	-1 463 800
Eiendomsavgifter		-756 851	-890 146	-938 200	-794 700
Energi, felles		-3 077 495	-2 583 377	-2 835 798	-2 965 000
Andre driftsutgifter	9	-165 459	-97 879	-27 500	-106 000
Sum driftskostnader		-18 411 925	-14 667 319	-16 873 301	-16 795 458
DRIFTSRESULTAT		486 361	3 859 870	2 003 216	2 813 513
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		231 610	130 653	75 000	160 000
Finanskostnader		-3 017 213	-2 658 182	-2 897 728	-3 145 033
Netto finansposter		-2 785 603	-2 527 529	-2 822 728	-2 985 033
Resultat fjr skattekostnad		-2 299 242	1 332 342	-819 512	-171 520
Ordinrt resultat etter skatt		-2 299 242	1 332 342	-819 512	-171 520
i RSRESULTAT	10, 15	-2 299 242	1 332 342	-819 512	-171 520
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til udekket tap		-2 299 242	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	1 332 342	0	0

Ustmyra Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 16	55 857 438	55 857 438
Andel bygninger Servicesentralen	5, 16	609 910	671 781
Andel driftsmidler Servicesentralen	5	954 499	578 924
Andre anleggsmidler	12	1 431 052	1 796 454
Sum anleggsmidler		58 852 899	58 904 597
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	81 975	76 167
Periodiserte kostnader	13	306 780	313 036
Andel omløpsmidler Servicesentralen	5	1 703 373	2 002 912
Andre fordringer	13	63 772	163 872
Mellomregning Klare Finans	13	208 692	220 537
Opptjente renter	13	231 610	130 637
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	3 873 601	6 388 330
Sum omløpsmidler		6 469 803	9 295 490
SUM EIENDELER		65 322 702	68 200 088

Ustmyra Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	19 000	19 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-45 616 015	-43 316 773
Sum egenkapital		-45 597 015	-43 297 773
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	16, 17	92 824 542	95 292 329
Andel langs.gjeld Servicesentralen m/pant	5, 16	1 364 190	1 095 807
Borettsinnskudd	16, 18	12 355 000	12 355 000
Annen langsiktig gjeld	16	4 200	4 200
Sum langsiktig gjeld		106 547 932	108 747 337
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 965 886	1 132 331
Skyldig off. myndigheter		85	165
Forskudd kunder		282 511	289 669
P ³ Injpte kostnader		58 102	8 941
Andel korts.gjeld Servicesentralen	5	1 065 200	1 319 417
Sum kortsiktig gjeld		4 371 784	2 750 524
Sum gjeld		110 919 716	111 497 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 322 702	68 200 088
Pantstillelser	16	105 179 542	107 647 329

Sted: _____, dato: _____

Jon-Tore Dombu
Leder

Egil Joar Husabj
Styremedlem

Bjorn Backstrjm
Styremedlem

Ingemund Mittet VJ rlien
Styremedlem

Siri Liasj
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om regnskap og beretning for borettslag samt god regnskapspraksis for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forsikterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For annen gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Strømavgift elbil	6 998	0
Strømavgift eluttak	44 260	46 970
Tilskudd	0	30 000
Offentlige tilskudd	0	56 875
Inntekt grendahus/bomiljøareal	12 000	8 800
Kompensasjon/erstatning	0	122 770
Kontingent	0	16 500
Salg av nøkler, lås, adgang, etc.	1 000	0
Tilknytningsavgift	0	24 000
Sum andre inntekter	64 258	305 915

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	37 685	36 318
Sum personalkostnader	37 685	36 318

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	266 672	256 415

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	14 375
Fakturerte tjenester	17 828	17 250
Juridisk rådgivning	13 000	4 750
Teknisk rådgivning	806	0
Sum eksterne honorarer	49 083	36 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - BORETTSLAGETS ANDEL AV SERVICESENTRALEN KATTEM UST - SKU

Ustmyra Borettslag eier Servicesentralen Kattem Ust SA (SKU) sammen med de 5 andre borettslagene på Kattem.

SKUs regnskap er normalt et 0-regnskap.

SKUs eiendeler og gjeld blir fordelt mellom eierne etter en vedtatt fordelingsnøkkel.

Ustmyra Borettslags andel utgjør 13,7 %. Dette utgjør kr 836 667,- av totalt kr 6 107 056,- av egenkapital i SKU.

Borettslagets andel av SKU er klassifisert som henholdsvis anleggsmidler, omløpsmidler, langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	113 750
Avtale om sekretærtjenester	0	43 217
Adm. av objekt (parkering, utleie, el-bil)	0	35 050
Avtale om HMS-tjenester	0	22 129
Andre administrasjonsavtaler	0	13 784
Avtale om vaktmestertjenester	0	2 422 617
Avtale om renholdstjenester	0	232 140
Avtale om vakt- og sikrings-tjenester	5 939	5 387
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	162 845	86 356
Avtale om skadedyrbekjempelse	43 149	11 175
Avtale om parkeringskontroll	36 100	12 600
Sum drifts- og serviceavtaler	248 033	2 998 204

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjørt på egne kontoer.

Note 7 - LøPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	191 740	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	92 002	0
Reparasjon og vedlikehold VVS -anlegg	113 163	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	78 317	0
Reparasjon og vedlikehold annet	29 550	0
Sum vedlikehold	504 772	1 019 144

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vN re spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	6 449 183	3 371 048
Prosjektvedlikehold	84 044	0
Sum periodisk vedlikehold	6 533 226	3 371 048

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	104 708	58 697
Kontorrekvisita, trykksaker	0	2 288
Drift maskiner	498	0
Kostnader vedr. styrearbeid	2 086	16 884
Generalforsamling/ årsmøte	14 051	0
Kurskostnader	18 165	0
Bankgebyrer	916	916
Andre gebyrer	11 227	13 219
Tilskudd bomiljø	639	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	5 516	5 867
Julebord/styresamling	6 500	0
Andre kostnader	1 154	8
Sum andre driftsutgifter	165 459	97 879

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	5 861 472	6 746 980
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	-2 299 242	1 332 342
Tilbakeført avskrivning	365 402	395 858
Tilgang av anleggsmidler	0	-56 403
Avdrag på	-2 467 787	-2 557 305
; rets endring i disponible midler	-4 401 627	-885 508
Disponible midler i periodens slutt	1 459 845	5 861 472
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 459 845	5 861 472

Note 11 - SPESIFIKASJ ON AV DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Omlrpsmidler	6 469 803	9 295 490
Herav andel SKU	-1 703 373	-2 002 912
Egne omlrpsmidler	4 766 430	7 292 578
Kortsiktig gjeld	4 371 784	2 750 524
Herav andel SKU	-1 065 200	-1 319 417
Egen kortsiktig gjeld	3 306 584	1 431 107
Disponible midler	1 459 845	5 861 472

Note 12 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Kontormask.	Inventar	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	558 948	201 925	40 413	27 381	295 770	39 907 586
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	558 948	201 925	40 413	27 381	295 770	39 907 586
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	558 948	166 204	40 413	27 381	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	0	35 722	0	0	295 770	39 907 586
i rets avskrivninger :	6 176	11 281	0	0	0	0
Antatt levetid i ³ r :	3	5	3	5		
	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Rehabilit.	Sjppelsug	Lekeplasser	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 429	297 793	15 654 082	6 874 071	10 788	
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	
i rets avgang :	0	0	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 429	297 793	15 654 082	6 874 071	10 788	
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 921	297 793	0	5 499 256	10 788	
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	
Bokfjrt verdi pr.31.12:	20 508	0	15 654 082	1 374 814	0	
i rets avskrivninger :	4 243	0	0	343 704	0	
Antatt levetid i ³ r :	10	5		20	5	

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lrpnde vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og rjonomiske verdi p³ bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppfjrt i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i ³ r 1976.

Rehabiliteringer er gjennomfjrt i perioden 1995-2008.

Note 13 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behrver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 14 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	60	60
Bankinnskudd	3 873 541	6 388 270
Sum bankinnskudd	3 873 601	6 388 330

Note 15 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-43 297 773	-44 630 114
Andelskapital 01.01	19 000	19 000
Andelskapital 31.12	19 000	19 000
Annen egenkapital 01.01	-43 316 773	-44 649 114
; rets resultat	-2 299 242	1 332 342
Annen egenkapital 31.12	-45 616 015	-43 316 773
SUM EGENKAPITAL 31.12	-45 597 015	-43 297 773

Andelskapitalen er kr 19.000,- fordelt på 190 andeler à kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har tappt egenkapital, men bygningenes verdi er langt høyere enn bokført verdi. Negativ egenkapital skyldes at rehabiliteringen som er foretatt er vurdert som vedlikehold.

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	55 857 438
Restgjeld 31.12	105 179 542

På lydende pantstillelser var 122 355 000,- per 31.12.

I tillegg er SKUs eiendom kr. 609 910,- pantsatt for gjelden i SKU kr. 1 095 807,-.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Form ³ l:	Refinansiering swap	Refinansiering swap ³ n
L ³ nenummer:	90517277389	90517277397
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2019	2019
Rentesats:	2.70 %	6.00 %
Betingelser:	Fastrente til 10.04.2029	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2048	30.12.2048
Opprinnelig l ³ nebelj ³ p:	84 138 240	21 034 560
L ³ nesaldo 01.01:	76 407 695	18 884 634
Avdrag i perioden:	2 058 738	409 049
L ³ nesaldo 31.12:	74 348 957	18 475 585
Saldo 5 ³ r frem i tid:	63 179 024	16 655 720

PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517277389	4	472 466	1 889 864
	35	460 152	16 105 320
	18	435 367	7 836 606
	20	407 777	8 155 540
	54	390 630	21 094 020
	29	368 028	10 672 812
	10	298 506	2 985 060
	12	293 518	3 522 216
	8	260 940	2 087 520
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517277397	4	117 407	469 628
	35	114 347	4 002 145
	18	108 188	1 947 384
	20	101 332	2 026 640
	54	97 071	5 241 834
	29	91 454	2 652 166

PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

10	74 178	741 780
12	72 939	875 268
8	64 843	518 744

Note 18 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	12 355 000	12 355 000
Sum innskudd	12 355 000	12 355 000



TRONDHEIM KOMMUNE
 BYGNINGSSJEFEN
 Holtermanns veg 1 - 7000 Trondheim
 Telefon 32000

SAK NR.: B 853/76

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Utbyggingsavd., for Katten - Oust,
 TOBB
 Postboks 588
 7001 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Gråtrostvegen 1 - 33 og 2 - 64
BYGGHERRE	Utbyggingsavd., for Katten - Oust, TOBB
BYGGARBEIDETS ART	Rækkehus og boligblokker.

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet
 og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.
 Arbeidet er besikttet

..... 23.6.1976

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.



I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

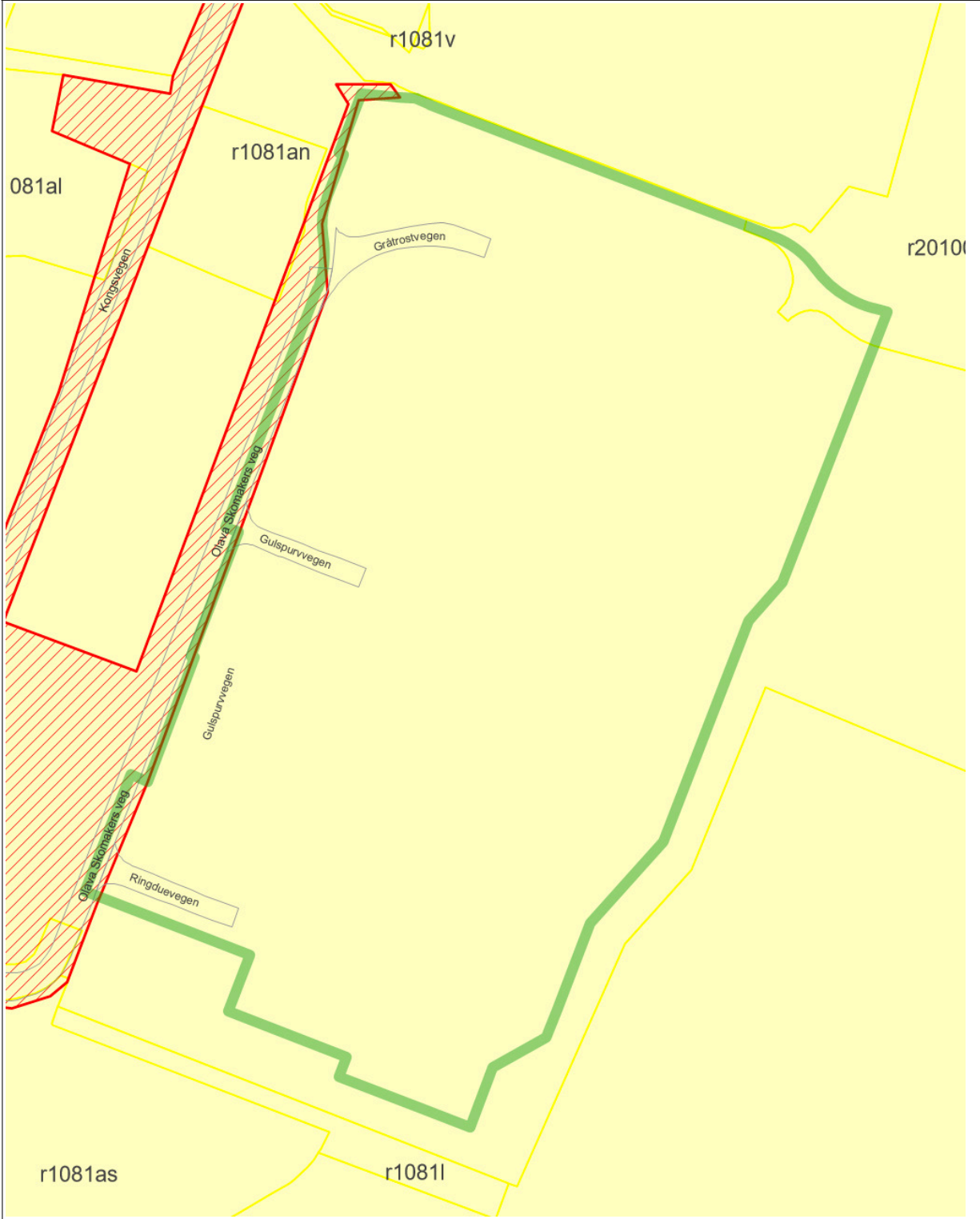
Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Trondheim bygningskontroll den.....

8/5-1978

Ragnar Tveit

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 176	Bnr: 174	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Gråtrostvegen 1				7082 KATTEM, m.fl.
	Annen info:					




Tegnforklaring

 Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

 RpOmråde igangsatt

 RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref.: 10/7323 r20100068
Myrstadvegen 1 og 3
 Åshelm skole og idrettsanlegg
 Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, Leidd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i møte 25.08.2011 og saksnummer 113/11 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.

Rita Ottervik
 Rita Ottervik
 Ordfører

TEGNFORKLARING PBL av 2008

- § 12-5, AREALFORMÅL
- 1. Bebyggelse og anlegg
 - Idrettsstadion (1430)
 - 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Gang- og sykkelveg (2015)

- Juridiske linjer og symboler
- Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - - - Byggegrense
 - ↔ Avkjørsel

Koordinatsystem UTM sone32 euro 199 Karttuttrekk pr: desember 2010
 Høyderreferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Myrstadvegen 1 og 3

Målestokk:
1:1000 (A3)



REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Endring av byggegrensen	26.05.2010	mja	Sluttbehandling	17.12.2010	lan/fk
Endring i forhold til notat 14.08.2010	18.06.2010	mja			
Endring i forhold til notat 25.08.2010	25.08.2010	mja			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
Behandlet etter byplansjefens delegererte myndighet	23.08.2010	
Offentlig ettersyn	24.08.2010 - 01.10.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	26.08.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	11.08.2011	
Godkjent i bystyret	25.08.2011	

Forslagsstiller: **IFOP** Digitalisert av: **KYST PLAN**

Dato: 20.03.2010

Reguleringsplan nr:
 r20100068
 Kommunens saksnr.:
 10/7323

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 176	Bnr: 174	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Gråtrostvegen 1 7082 KATTEM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Måle- og avstandslinje
	Bolig		Offentlig bebyggelse		Offentlig bygg - institusjon
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Gangveg
	Park		Idrettsstadion		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal		



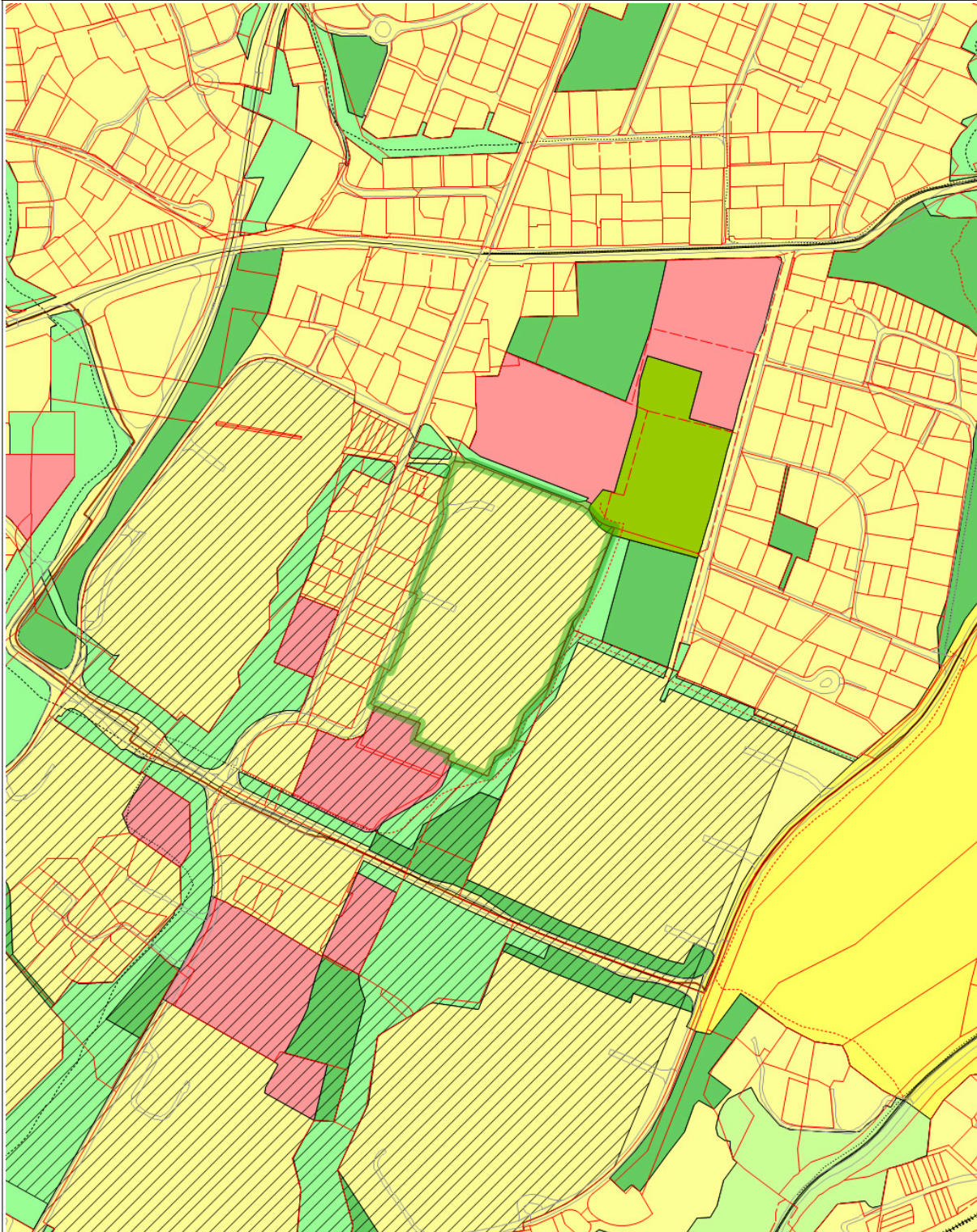
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 176	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gråtrostvegen 1 7082 KATTEM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT E OG F PÅ KATTEM-OUST, HEIMDAL (GNR. 176/1 & 2, 176/11, 175/10, 177/22, 177/32, M.FL.).

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser.

§ 2. De regulerte nye boligområdene, kalt boligfelt E og F, er fjerde reguleringsetappe innenfor disposisjonsplanen for Kattem-Oust. Området skal bygges ut med rekkehus, hjørnehus og boligblokker i 1-4 etasjer, som vist på planen.

Boligfelt E og F skal ha en utnyttelsesgrad på 0,4 til 0,5, regnet inn til omgivende veger og friområder og på basis av Husbankens arealbestemmelser. I tillegg til dette skal den enkelte bolig kunne suppleres med mindre tilbygg innenfor det areal som er regulert til boligformål.

Innenfor rammen av reguleringsplanen kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplaner med plassering av de enkelte bygninger. De enkelte byggs størrelse og plassering i boligfelt E og F skal behandles på grunnlag av detaljert bebyggelsesplan for hele feltet.

Bygningsrådet kan tillate mindre avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom enn bestemt i bygningslovens § 70 nr. 3. For øvrig gjelder bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 26 og 55.

§ 3. Innenfor det regulerte område kan det, med bygningsrådets godkjenning, etableres institusjoner, mindre salgssteder og innpasses tjenesteytelser av forskjellig art for å betjene beboerne i området. Dette kan gjøres enten ved nybygg som plasseres innenfor byggeområdene, eller ved tilbygging og/eller ominnredning av eksisterende hus eller hus som blir bygget etter denne plan, inklusive eventuell omdisponering av boliger. Slik endring og/eller nybygging skal behandles på grunnlag av detaljert bebyggelsesplan for hele området.

§ 4. Eksisterende vegetasjon bør ikke fjernes i større utstrekning eller på annen måte enn forutsatt i utbyggingsplanene.

§ 5. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for naboene eller for den offentlige ferdsel. Langs veg og vegkryss må veglovens bestemmelser med hensyn til trær og vekster overholdes. Terreng innenfor de innregulerte sikt-trekanter må planeres ned til en høyde maks. 0,5 m over kjørebaneplan, og dette arealet kan ikke gis en slik utnyttelse at fri sikt hindres.

§ 6. Den frittliggende boligbebyggelsen langs Kongsvegen og daginstitusjonen ved samme veg får rett til å benytte Kongsvegen som kjøreadkomst fram til de enkelte tomter. Tilknytning til det offentlige kjørevegnett skal skje i sør via boliggate E til Sentervegen.

§ 7. Boligbebyggelsen i boligfelt E og F skal ha 1½ bilplass pr. leilighet og 1 bilplass pr. hybelleilighet på felles parkeringsareal.



For boligrekkene skal det være underjordisk kjøreadkomst og bilplasser under gangvegen. Bilplasser skal også etableres som utendørs parkeringsplasser, som med bygningsrådets samtykke kan overbygges med tak eller garasjeanlegg. Disse skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farger.

Den frittliggende boligbebyggelsen langs Kongsvegen skal ha 2 bilplasser på egen tomt.

- § 8. Friområdene innenfor det regulerte området er del av et større offentlig turvegnett, som skal ha ubrutt tilknytning til det omliggende utfartsterreng. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført mindre bygninger som har naturlig tilknytning til disse, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, og leskur, toaletter og lekeinnretninger i tilknytning til sentrale lekefelt, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder. I friområdene må det i alle tilfeller være tilstrekkelig bredde for fri framføring av turveg og skiløyper.
- § 9. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillat ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.
- § 10. Når særlige grunner tilsier det, kan byplanrådet tillate unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Ståfestet 25.7.75





TRONDHEIM KOMMUNE
 BYGNINGSSJEFEN
 Holtermanns veg 1 - 7000 Trondheim
 Telefon 32000

SAK NR.: B 853/76

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Utbyggingsavd., for Katten - Oust,
 TOBB
 Postboks 588
 7001 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Gråtrostvegen 1 - 33 og 2 - 64
BYGGHERRE	Utbyggingsavd., for Katten - Oust, TOBB
BYGGARBEIDETS ART	Rækkehus og boligblokker.

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet
 og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.
 Arbeidet er besikttet

..... 23.6.1976

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Trondheim bygningskontroll den.....

8/5-1978

Ragnar Tveit



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2966/08

ROJO arkitekter AS
Kongens gate 89

FERDIGATTEST

N-7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Erik Prestmo

Vår ref.
04/12202
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Sondre N. Andvik

Dato
18.08.2008

Gråtrostvegen 1-64, ferdigattest for rehabilitering, nye balkonger, utvendige boder og omdispensering av fellesrom

Byggested: **Gråtrostvegen 1-64** Gnr.: 176 Bnr.: 174
Ansvarlig søker: **ROJO arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Ustmyra Borettslag**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Boligblokk**

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 06.08.2008.

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 for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1330/04 og FBR IP 2719/05.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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/

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
04/12202

Vår dato
18.08.2008

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


Erik Prestmo
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ustmyra Borettslag, Gråtrostvegen 64, 7082 KATTEM



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- 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**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 forbrukermyndighetene 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 budgivning

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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Gråtrostvegen 34F
7082 KATTEM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre