



aktiv.

Esptunet 24, 7083 LEINSTRAND

**Fint og familievennlig
enderekkehus i landlige
omgivelser | Stor terrasse | To bad
God takhøyde | Loftstue | Vedovn**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 970 000,-
Fellesgjeld: Kr 958 606,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 929 956,-
Felleskostn.: Kr 9 900,- pr. mnd.
Selger: Anniken Solø Blackburn

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 125/133 kvm
Tomtstr.: 12470 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 202, bnr. 30
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1710250128

Velkommen til Esptunet 24!

Aktiv Eiendomsmegling v/Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Esptunet 24 - et familievennlig enderekkehus med to terrasser, loftstue og populær beliggenhet. På ettertraktete Leinstrand, kun en kort kjøretur fra Trondheim sentrum, finner du dette moderne og innholdsrike rekkehuset med endebeliggenhet og skjermet atmosfære. Esptunet 24 tilbyr en gjennomtenkt planløsning med god plass til hele familien – fordelt over to etasjer.

Verdt å merke seg:

- To terrasser
- Parkeringsplass
- Varmepumpe og peis
- Barnevennlig og populært område
- To boder gir rikelig med lagringsplass
- Enderekkehus med skjermet beliggenhet og lite innsyn
- Enderekkehus med skjermet beliggenhet og lite innsyn
- Loftstue – perfekt som ekstra stue, kontor eller lekeområde

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Planskisser	37
Tilstandsrapport	39
Energiattest	61
Husordensregler	67
Vedtekter	69
Årsregnskap	77
Byggetegninger	86
Ferdigattest	91
Reguleringsforhold	94
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 133 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 70 m² - Stue, spisestue, kjøkken, bad, gang og 2 boder.

BRA-e: 8 m² - Utvendig bod.

2. etasje:

BRA-i: 55 m² - 3 soverom, bad og loftstue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

44 m² - 2 terrasser.

Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loft/2. etasje er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde), summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

2. etasje:

ALH: 15 m²

BRA: 55 m²

GUA: 70 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12470 m²

Beliggenhet

Leinstrand – Landlig liv nær byen

Leinstrand er et trivelig tettsted kun 15 minutters kjøretur fra Trondheim sentrum. Her bor du i naturskjønne omgivelser med flotte muligheter for rekreasjon og friluftsliv.

Lokalsamfunnet tilbyr det meste du trenger i hverdagen, som barnehager, barneskole, dagligvarebutikk, bensinstasjon og kafé.

Fra Leinstrand har du rask tilgang til populære turområder som Leinstrandmarka og Bymarka – ideelle for både sommer- og vinteraktiviteter. For den som ønsker å være aktiv, finnes et bredt idrettstilbud gjennom Leinstrand IL. Her kan man delta i blant annet fotball, ski, friidrett, skøyter og trimaktiviteter. I tillegg ligger Byneset Golfsenter bare en kort kjøretur unna, hvor du kan spille golf i vakre, landlige omgivelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Leinstrand har et godt skoletilbud for de yngste, med Nypvang barneskole som dekker 1.–7. trinn. For ungdomsskoleelever er det kort vei til Spongdal, hvor Spongdal skole tilbyr undervisning for 8.–10. trinn. I nærområdet finnes også Nypvang barnehage og den private Ringvollskogen barnehage.

Skolekrets

Esptunet tilfaller Nypvang barneskole og Spongdal ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte:

Rekkehus er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Flyttet el-bil lader etter bygging av bod.

Arbeid utført av: Kymar Elektro, Joakim Estenstad.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lader type 2.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Endret carport til ytterbod. Bod ikke isolert. Flytting av lader og montering av lys utført av elektriker, mens flytting av hageslange utført av rørlegger.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lukket igjen åpent rom mellom stue og loft. Det er nå hel loftetasje, stue har fått innfelte spotter med wifi-fjernkontroll for lys (Plejd).

18.1 - Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ikke nødvendig med godkjenning for endring. Sjekket med borettslaget.

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.

TG2 - STØTTEMUR

Oppsummering:

Det registreres skjevheter/ retningsavvik. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. I følge opplysninger fra selger så er støttemur og eventuell sikring av denne borettslagets ansvar, men det er riktig å bemerke forholdet da det går på sikkerhet.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk bør etableres.

TG2 - VINDUER OG DØRER I YTTERVEGG

Oppsummering:

Selger opplyser at vindu ved terrassedør på stue mangler pakninger. Tg 2 er satt pga vindu som mangler pakninger samt alder på vinduer.

Anbefalte tiltak:

Etablere nye pakninger der det trengs samt foreta en kontroll rundt vinduer med tanke på trekk.

TG2 - TAKTEKKING

Oppsummering:

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Ved visuell besiktigelse av innvendig himling i tilbygget utebod ble det registrert en lekkasje. Denne er synlig i området rundt dør. Hva som er årsaken til fuktinntregningen vites ikke.

Anbefalte tiltak:

Påviste lekkasje må utbedres.

TG2 - TRAPP

Oppsummering:

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

TG2 - ELEKTRISK

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg som er utført i nåværende eiers botid. Det foreligger samsvarserklæring på arbeider fra boligen ble ferdigstilt. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak:

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

TG2 - VARMESENTRAL

Oppsummering:

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

TG2 - VARMTVANNBEREDER

Oppsummering:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

TG2 - VENTILASJON

Oppsummering:

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal. TG 2 er satt pga alder på ventilasjonsanlegget (vifta som er plassert på bod)

Anbefalte tiltak:

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

TG2 - BAD 2. ETASJE

Oppsummering av overflater:

Gulvet er tilnærmet flatt, for å bedre vannsikkerheten noe er det etablert en forhøyet dørterskel, Det er meget viktig at det blir fuget godt bak og rundt eikelista som ligger mot dørterskelen. TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm, men vannsikkerheten er forbedret med forhøyet dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales fortsatt bruk av badekar for å begrense fritt vann på gulv.

TG2 - BAD 1. ETASJE

Oppsummering av overflater:

Det bemerkes bom i en flis ved sluk og ved dør. Det er i tillegg skader på fliser ved dør. TG 2 er satt pga bom og skader i fliser på gulv

Anbefalte tiltak overflater:

Jevnlig tilsyn anbefales og tiltak vurderes fortløpende.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Det er ingen forhold som har fått TG3.

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. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale via borettslaget.

Parkering

Parkering på gruslagt gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

91271560

Diverse

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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.

Energi

Oppvarming

Vedfyring, varmepumpe og elektrisk.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

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 2 970 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 111 209

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 444 836

Formuesverdi sekundær år

2023

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 diverse drift- og vedlikeholdskostnader, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter (eiendomsskatt, vann og avløp, feiing og renovasjon), renter på andel fellesgjeld, samt kabel-TV.

Felleskostnadene fordeles som følger:

- Lån: Kr 2 908
- Kabel-TV: Kr 554
- Felleskostnader: Kr 6 438

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 900

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Borettslaget har et felleslån hvor det per i dag kun betales renter (avdragsfrihet). Avdragsfriheten utløper i desember 2025. Når avdragene starter, vil felleskostnadene

øke. Det er per i dag ikke fastsatt eksakt hvor mye felleskostnadene vil øke, men forretningsfører har opplyst at de med dagens rentenivå og lånebetingelser kan forventes å øke til ca. 10 950 per måned. Endelig justering vil fastsettes av borettslagets styre. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i borettslagets økonomi og ta kontakt med forretningsfører for nærmere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget kan begynne å kreve inn høyere felleskostnader 1-6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at der er midler til å betale avdraget ved forfall.

Andel Fellesgjeld

Kr 958 606

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

28.04.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 908

Andel fellesformue

Kr 24 221

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Esptunet Brl

Organisasjonsnummer

989067915

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Esptunet borettslag, gnr. 202 bnr. 30 i Trondheim kommune, 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 består av 25 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208211072

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,53%

Restsaldo Kr 23 965 172

Innfrielsesdato: 30.04.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Avdragsfrihet til og med desember 2025

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 368 527
- Egenkapital: Kr 1 507 918
- Disponible midler: Kr 569 065
- Årets endring i disponible midler: Kr 372 570

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

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 202, bruksnummer 30 i Trondheim kommune. Andelsnr. 8 i Esptunet Brl med orgnr. 989067915

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser og rettigheter som følger andelen ved overdragelse til nye eier. På borettslagets eiendom (gnr 202, bnr. 30) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter pr. 24.04.2025:

HEFTELSE

30.03.1967 - Dokumentnr: 3608 - Erklæring/avtale

Forpliktelse for dette bnr. vedr. rettighet på annen eiendom, så som andelsmessig vedlikehold m.v.

Best. om at tomten bare må benyttes til boligformål m.v.

Bjelder kloakkledning over bnr. 26 og 27

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1989 - Dokumentnr: 6411 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

28.09.1994 - Dokumentnr: 19106 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 217, bnr: 4

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2005 - Dokumentnr: 29120 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 217, bnr: 5, 9, 51-63

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

26.09.2007 - Dokumentnr: 767033 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 202, bnr: 45
Med flere bestemmelser

15.08.2008 - Dokumentnr: 663246 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 202, bnr: 3

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på borettslagets eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for rekkehuset den 10.01.2008.

Det gjøres oppmerksom på at dagens bruk av boligen ikke stemmer overens med byggegodkjente tegninger. Det i etterkant av godkjente byggetegninger foretatt utvidelse av gulv på loftstue, i åpent areal over stue i 1. etasje. Megler er ikke kjent med om endringen anses som et søknadspliktig tiltak. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Privat vei, offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan r231f, "Esp østre II, Klett, 202/30 m/fl." (12.04.2007), og ligger i et område som er avsatt til blant annet boligbebyggelse. I tillegg er eiendommen underlagt reguleringsplan r0231 "Reguleringsplan for området mellom Heimdalsveien, E6 og Søra (Esp Østre II m.fl.)(30.10.1986), hvor området boligen er oppført er avsatt til planlagte boliger, garasjer og boder.

Deler av eiendommen er underlagt reguleringsplan: r20120013 "Heimdalsveien (06.12.2012)" og r20140035 "E6 Jaktøyen - Storler" (22.10.2015), og er regulert til uteoppholdsareal samt naturområde i sjø og vassdrag. De deler av eiendommen som omfattes av disse planene, ligger i hensynssone for bevaring naturmiljø og midlertidig bestemmelsesområde for anlegg og rigg.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelse kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 (Prisantydning)

958 606 (Andel av fellesgjeld)

3 958 606 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 959 956 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 967 856 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 970 656 (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 1 350

Betalingsbetingelser

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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 1 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. 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

16.05.2025









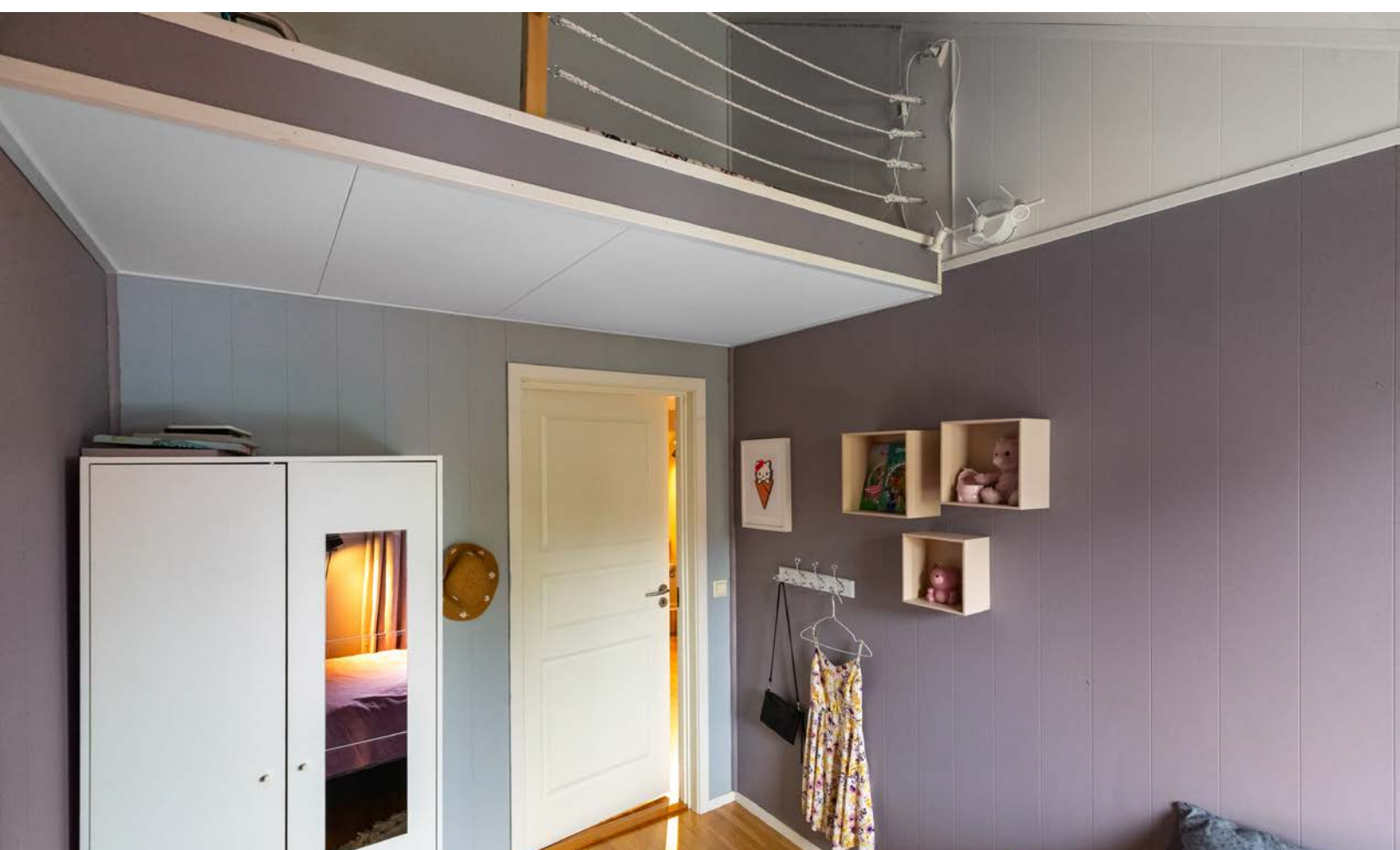




















Vedlegg

Nabolagsprofil

Esptunet 24

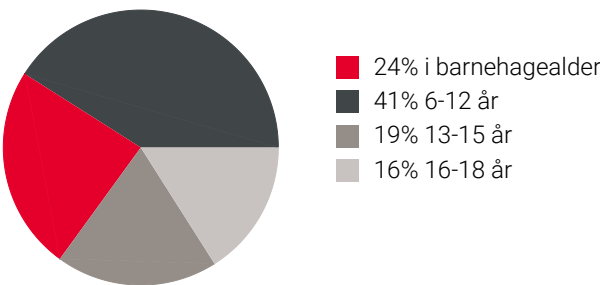
Offentlig transport

🚗 Esp meieri Linje 77	2 min 🚶 0.1 km
🚉 Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	5 min 🚶 3.6 km
🚉 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	22 min 🚶 18.6 km
✈ Trondheim Værnes	40 min 🚶

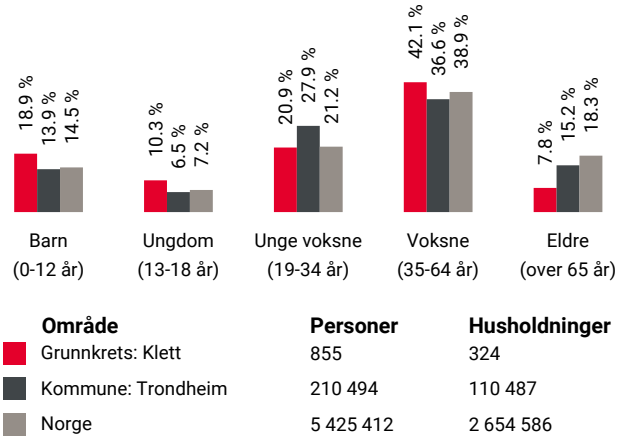
Skoler

Nypvang skole (1-7 kl.) 156 elever, 13 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	8 min 🚶 4.6 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	11 min 🚶 7 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	4 min 🚶 3 km
Cissi Klein videregående skole	11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Nypvang barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 🚶 1 km
Kattemskogen barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min 🚶 3.3 km
Prima Holding Trondheim	6 min 🚶

Dagligvare

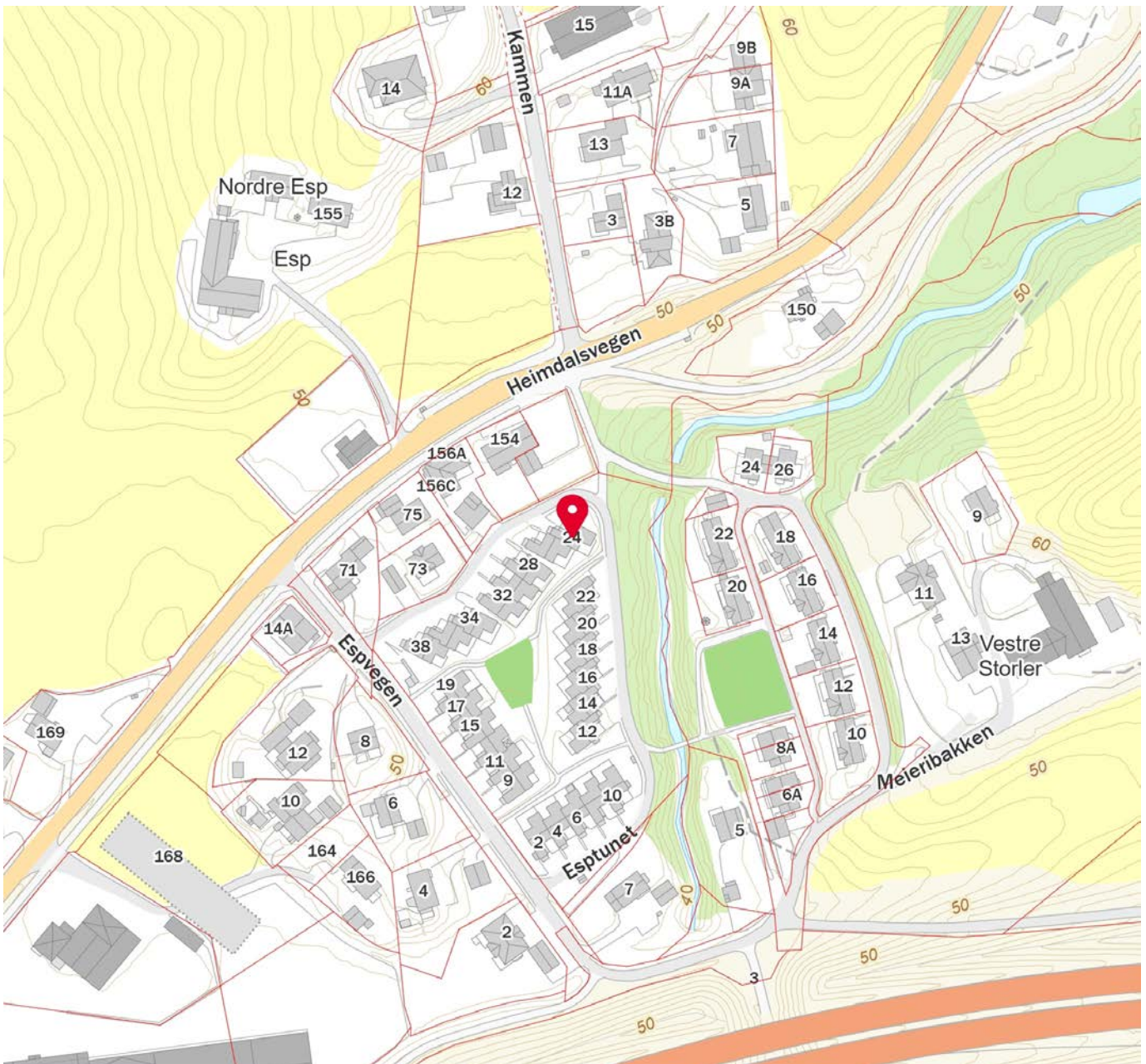
Bunnpris Klett Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 1.2 km
Coop Extra Heimdal PostNord	5 min 🚶 3.6 km

Sport

⚽ Leinstrand ballbane Fotball	11 min 🚶 1 km
⚽ Nypvang skole - gymsal Aktivitetshall	18 min 🚶 1.6 km
🏊 EasyFit Heimdal	6 min 🚶
🏊 Feel24 Heimdal	6 min 🚶

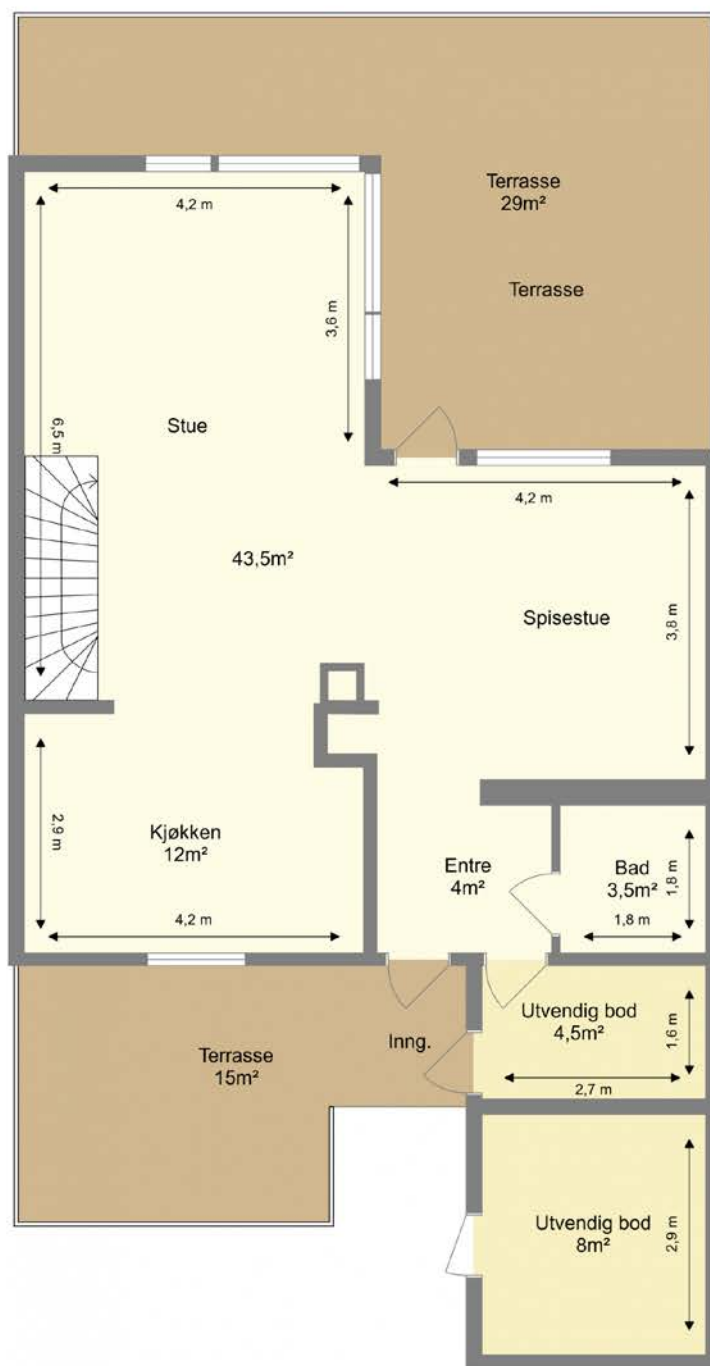


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Esptunet 24

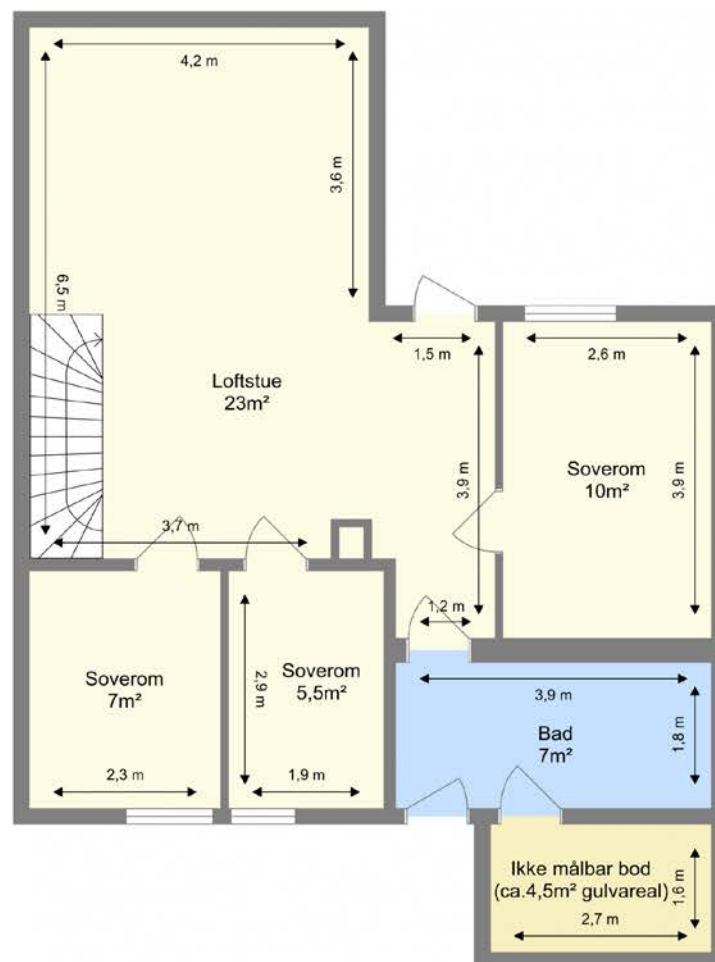
1.etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Esptunet 24

Loftetasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Esptunet 24 7083 LEINSTRAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2006

BRA: 133 m²

BRA-i: 125 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

18

TG-2

11

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad 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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30600>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevheter/ retningsavvik.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

I følge opplysninger fra selger så er støttemur og eventuell sikring av denne borettslagets ansvar, men det er riktig å bemerke forholdet da det går på sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Vinduer og dører: i yttervegg.

Oppsummering

Selger opplyser at vindu ved terrassedør på stue mangler pakninger.

Tg 2 er satt pga vindu som mangler pakninger samt alder på vinduer.

Anbefalte tiltak

Etablere nye pakninger der det trengs samt foreta en kontroll rundt vinduer med tanke på trekk.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Ved visuell besiktigelse av innvendig himling i tilbygget utebod ble det registrert en lekkasje. Denne er synlig i området rundt dør. Hva som er årsaken til fuktinntregningen vites ikke.

Anbefalte tiltak

Påviste lekkasje må utbedres.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg som er utført i nåværende eiers botid. Det foreligger samsvarserklæring på arbeider fra boligen ble ferdigstilt.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmesentral

Oppsummering

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal. TG 2 er satt pga alder på ventilasjonsanlegget (vifta som er plassert på bod)

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt, for å bedre vannsikkerheten noe er det etablert en forhøyet dørterskel. Det er meget viktig at det blir fuget godt bak og rundt eikelista som ligger mot dørterskelen.

TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm, men vannsikkerheten er forbedret med forhøyet dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales fortsatt bruk av badekar for å begrense fritt vann på gulv.

Våtrom: Bad1.etasje

Oppsummering av overflater

Det bemerkes bom i en flis ved sluk og ved dør. Det er i tillegg skader på fliser ved dør.

TG 2 er satt pga bom og skader i fliser på gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn anbefales og tiltak vurderes fortløpende.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk/avrenning fra badekar er plassert under badekaret, badekaret var vanskelig å flytte på, dermed er sluk/avrenning fra badekar ikke kontrollert.

Sluk er plassert under badekar. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2025

Rapportdato
8.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anniken Solø Blackburn**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring datert 27.04.25

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **just@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Informasjon om boligen

Adresse: **Esptunet 24, 7083 Leinstrand**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **202**

Bruksnr: **30**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2006**

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Esptunet 24

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	70	8	0	44
2. etasje/loft	55	55	0	0	0
Totalt m²	133	125	8	0	44

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje/loft	70	55	15
Totalt m²	70	55	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	65	13	Stue, spisestue, kjøkken, bad, gang.	2 boder
2. etasje/loft	55	55	0	3 soverom, bad, loftstue.	
Totalt m²	133	120	13		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft/2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Det foreligger ikke opplysninger om det er etablert drenering rundt boligen. Det er normalt ikke behov for drenering ved støpt plate på mark. Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk. Utover dette ikke vurdert.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Boligen har støpt plate på mark, som normalt er oppbygd på støpt ringmur / bankett. Ringmur / bankett er skjult under bakkenivå, slik at forsvarlig kontroll ikke lar seg utføre.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Ingen tegn til skader eller svikt ble registrert på befaringsdagen.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur	TG-2
Det registreres skjevheter/ retningsavvik. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. I følge opplysninger fra selger så er støttemur og eventuell sikring av denne borettslagets ansvar, men det er riktig å bemerke forholdet da det går på sikkerhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør etableres.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.5 Vinduer og dører: i yttervegg.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Selger opplyser at vindu ved terrassedør på stue mangler pakninger. Tg 2 er satt pga vindu som mangler pakninger samt alder på vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere nye pakninger der det trengs samt foreta en kontroll rundt vinduer med tanke på trekk.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

TG-1

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Lukkede konstruksjoner og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampspørre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Det er etablert luftespalter ved raft slik at ventileringen av takkonstruksjonen synes å være ivarettatt. Det er foretatt en visuell inspeksjon av himlinger og ingen tegn til lekkasjer eller konsensproblemer ble observert.	

TG-1

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke registrert symptom på svekkelser	

6.10 Takteking

Type teking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Ved visuell besiktigelse av innvendig himling i tilbygget utebod ble det registrert en lekkasje. Denne er synlig i området rundt dør. Hva som er årsaken til fuktinntregningen vites ikke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste lekkasje må utbedres.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at det kun ble foretatt stikkprøver pga mye møbler og lagrede gjenstander.	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Det blir ikke registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkken fra 2018 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Det er i ettertid etablert gulv i 2.etasje i åpent areal over stue i 1.etasje, om dette er et søknadspliktig tiltak vites ikke. Utover dette er det ikke avvik på byggemeldt og godkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. TG 1 er satt på synlige avløpsrør i boligen.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
Fordelerskap er plassert på bod. TG 1 er satt på synlige vannledninger i leiligheten.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er montert el-bil lader samt enkelte små oppgraderinger innvendig i boligen.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg som er utført i nåværende eiers botid. Det foreligger samsvarserklæring på arbeider fra boligen ble ferdigstilt. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
ca 200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal. TG 2 er satt pga alder på ventilasjonsanlegget (vifta som er plassert på bod)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	

6.23 Våtrom: Bad 2.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert av tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet er tilnærmet flatt, for å bedre vannsikkerheten noe er det etablert en forhøyet dørterskel. Det er meget viktig at det blir fuget godt bak og rundt eikelista som ligger mot dørterskelen. TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm, men vannsikkerheten er forbedret med forhøyet dørterskel.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales fortsatt bruk av badekar for å begrense fritt vann på gulv.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-IU
Sluk/avrenning fra badekar er plassert under badekaret, badekaret var vanskelig å flytte på, dermed er sluk/avrenning fra badekar ikke kontrollert. Sluk er plassert under badekar. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt pga innredning på tilstøtende soverom og lagrede gjenstander på tilstøtende bod. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på baderommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Våtrom: Bad1.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det bemerkes bom i en flis ved sluk og ved dør. Det er i tillegg skader på fliser ved dør. TG 2 er satt pga bom og skader i fliser på gulv.	
Anbefalte tiltak overflater	
Jevnlig tilsyn anbefales og tiltak vurderes fortløpende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Toalettrom

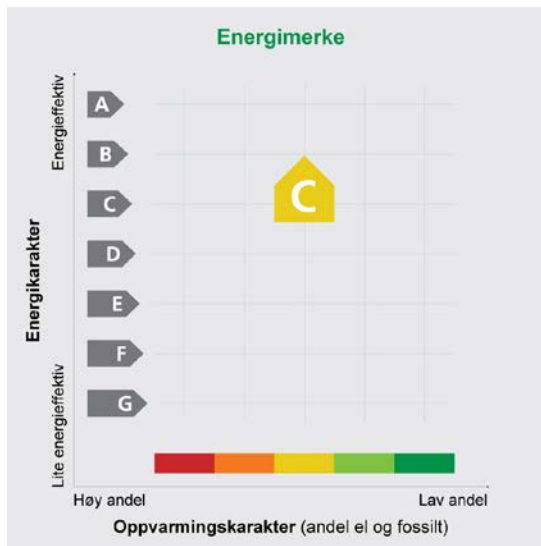
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Adresse	Esptunet 24
Postnr	7083
Sted	Leinstrand
Leilighetsnr.	
Gnr.	202
Bnr.	30
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1288115
Dato	08.07.2021

Innmeldt av André Krogstad



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250128	
Selger 1 navn	
Anniken Solø Blackburn	
Gateadresse	
Esptunet 24	
Poststed	Postnr
LEINSTRAND	7083
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91271560

Document reference: 1710250128

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: ASB

1

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

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flyttet el-bil lader etter bygging av bod.

Arbeid utført av

Kymar Elektro, Joakim Estenstad.

Filer

[Dokumentasjon på flytting av lader.pdf](#)

[Risikovurdering Elektriker \(1\).pdf](#)

[Plan for elektrisk arbeid.pdf](#)

[Samsvarserklæring.pdf](#)

[Risikovurdering Elektriker.pdf](#)

[Sluttkontroll Elektriker.pdf](#)

[Følgebrev Elektriker.pdf](#)

[Samsvarserklæring Elektriker.pdf](#)

[18062_kursfortegnelse_utvidelse.pdf](#)

[Sluttkontroll elektriker.pdf](#)

[Faktura 2 Elektriker.pdf](#)

[Faktura 1 Elektriker.pdf](#)

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader type 2

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, tømrerarbeid 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Endret carport til ytterbod. Bod ikke isolert. Flytting av lader og montering av lys utført av elektriker, mens flytting av hageslange utført av rørlegger.

Filer

[Faktura bod Olav Sogn.pdf](#)

[Faktura Byggmakker.pdf](#)

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

Beskrivelse

Lukket igjen åpent rom mellom stue og loft. Det er nå hel loftetasje, stue har fått innfelte spotter med wifi-fjernkontroll for lys (Plejd).

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke nødvendig med godkjenning for endring. Sjekket med borettslaget.

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Henriksen Bygg og Anlegg faktura.pdf](#)

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 forsikringspremie er 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: 1710250128

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Solø Blackburn	7a64aa9cd06cc7448b72 b2f7790c04a913226005	16.05.2025 16:38:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250128

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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>

HUSORDENSREGLER FOR ESPTUNET BORETTSLAG

VELKOMMEN TIL ESPTUNET BORETTSLAG

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

ANSVAR - OMFANG

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

SIKKERHET - LÅSING

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

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.

Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc i fellesarealer og ganger.

PARKERING

Parkering skal foregå på anviste plasser.

Parkering skal ikke være til sjenanse eller til hinder for øvrig trafikk til og fra borettslaget.

Kjøring samt parkering av tungtransport tillates ikke i Esptunet. Unntak ved bringing/henting/flytting.

Det er ikke tillatt med parkering av varebiler/kassebiler/lastebiler større enn 10 m³ (kubikk) i oppkjørselen/borettslaget. Unntak ved bringing/henting/flytting.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

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

DYREHOLD

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

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

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

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

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

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

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

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

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

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

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.

For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper ved hovedinngangen. Det er heller ikke anledning til å røyke inne i bygningens felles rom, så som ganger, kjellere og heiser.

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

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

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Maling av balkong-tak skal gjøres i samme farge, og styret får i oppgave å gi retningslinjer for dette.

PLIKTER - MISLIGHOLD

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

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

Trondheim, 31.05.2012
Esptunet Borettslag

Vedtekter for Esptunet BRL

§1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Esptunet BRL gnr. 202 bnr. 30 i Trondheim kommune er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 25 andeler

§ 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune

§2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer 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) I tillegg har institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10 % av andelene jf. lov om borettslag.

(5) 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 en 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 § 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 er i strid med § 2 i vedtektene.

(3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem 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 ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles fra andelseieren når andelen legges ut for salg

Andelseier som vil overta ny andel må enten legge ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere ervervede andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere.

Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 2.

§ 4. Boret og bruksoverlating

§ 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bestemt 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 utimelig 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.

§ 4 – 2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 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 ekteskapsloven § 68 eller husstands felleskapsloven
- 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 måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseieren som bor i boligen selv , kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

§ 5 Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør. Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder 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 rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende
- (4) Andelseieren skal hode boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) 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

§ 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 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) Borettslaget er pliktig til å vedlikeholdet fellesarealer så som gressplener, veier, beplantning, felles kabel- og V/A-anlegg med mer. Borettslaget er pliktig til å etablere og vedlikeholde planlagt lekeplass. I tillegg hører det inn under Borettslagets plikter å sørge for snøbrøyting og strøing.

(5) 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Borettslaget plikter å gi Trondheim Energiverk adgang til trafo som står på fellesarealene for nødvendig vedlikehold.

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

§ 6 Pålegg om salg og fravikelse

§ 6-1 Mislighold

Andelseierens 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

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

(3) Felleskostnadene blir å fordele etter andelsbrøk og andelskonto. Ligningsverdi, langsiktig fellesgjeld og renter av den langsiktige fellesgjelden skal beregnes etter egen konto, mens øvrige formues- og inntektsposter fordeles etter andelsbrøk. Andelshaverne har etter dette anledning til å foreta individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 8 Styrets og dets vedtak

§ 8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

(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 sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

§ 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når minst to styremedlemmer er til stede. Hvis styret er fulltallig treffes vedtak med alminnelig flertall. Hvis kun to styremedlemmer møter, gjør møtelederens stemme utslaget. Når styreleder møter, skal styreleder være møteleder.

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

1. ombygging, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
2. å øke antallet 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. Styrets leder kan gis prokura.

§ 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 tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 9-3 Varsel om 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.

(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 andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 9-3 (1).

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- 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 annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

§ 9-6 Stemmerett og fullmakt

Utbygger som har kontorstiftet borettslaget og tegnet seg for alle andelene, overdrar endelene til den enkelte boligkøper uten stemmerett ved overtagelse, jfr. borettslagslova § 14-17. Stemmeretten overtas av de nye andelseierne først når samtlige boligenheter i borettslaget er ferdigstilt, dog senest 2 år etter første overtagelse.

§ 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingene 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 flertall av de stemmer som er avgitt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddrekning.

§ 10 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 11-11 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse
- (2) Ingen kan selv 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 avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23

§ 11-2 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.

§ 11-3 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.

§ 12 Bestemmelser om fargevalg

§ 12-1 Husmaling

Arkitektenes fargevalg skal følges ved maling av husene.

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

§ 13-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 13-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Revidert på generalforsamling den, 12. april 2016

ESPTUNET BRL
ORG.NR. 989 067 915, KUNDENR. 1324

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		196 495	2 376 130	2 376 130
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)		368 527	-1 493 995	-1 269 945
Tilbakeføring av avskrivning	14	7 677	7 677	0
Tillegg for nye langsiktige lån			24 044 935	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 634	-24 738 251	-360 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		372 570	-2 179 634	-1 629 945
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		569 065	196 495	746 185

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	772 666	506 402
Kortsiktig gjeld	-203 601	-309 907
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	569 065	196 495

ESPTUNET BRL
ORG.NR. 989 067 915, KUNDENR. 1324

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 910 000	2 441 250	2 910 000	2 970 000
Andre inntekter	3	30 799	5 357	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 940 799	2 446 607	2 910 000	2 970 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 230	-4 935	-5 640
Styrehonorar	5	-35 000	-30 000	-35 000	-40 000
Avskrivninger	14	-7 677	-7 677	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 500	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-68 095	-64 670	-68 550	-72 000
Konsulenthonorar	7	-8 865	-5 156	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-268 299	-1 936 962	-281 500	-180 000
Forsikringer		-137 339	-122 385	-134 000	-161 000
Kommunale avgifter	9	-493 699	-383 336	-403 900	-444 000
Energi/fyring		-6 758	-5 485	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 700	-198 333	-165 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-33 290	-50 001	-89 500	-92 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 236 156	-2 815 736	-1 207 885	-1 231 390
DRIFTSRESULTAT		1 704 643	-369 129	1 702 115	1 738 610
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 711	52 408	0	0
Finanskostnader	12	-1 358 827	-1 177 275	-1 388 000	-1 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 336 116	-1 124 867	-1 388 000	-1 400 000
ÅRSRESULTAT		368 527	-1 493 995	314 115	338 610
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		368 527	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 493 995		

ESPTUNET BRL
ORG.NR. 989 067 915, KUNDENR. 1324

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	43 890 000	43 890 000
Tomt		3 360 000	3 360 000
Andre varige driftsmidler	14	29 025	36 702
SUM ANLEGGSMIDLER		47 279 025	47 286 702
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	9 027
Forskuddsbetalte kostnader		41 755	41 703
Driftskonto OBOS-banken		566 314	177 188
Driftskonto OBOS-banken II		962	962
Sparekonto OBOS-banken		163 494	277 522
SUM OMLØPSMIDLER		772 666	506 402
SUM EIENDELER		48 051 691	47 793 104
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5 000		125 000	125 000
Opptjent egenkapital		1 382 918	1 014 392
SUM EGENKAPITAL		1 507 918	1 139 392
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	23 965 172	23 968 806
Borettsinnskudd	16	22 375 000	22 375 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 340 172	46 343 806
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 535	38 800
Leverandørgjeld		146 628	131 518
Påløpte renter		7 438	116 311
Påløpte avdrag		0	23 278
SUM KORTSIKTIG GJELD		203 601	309 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 051 691	47 793 104
Pantstillelse	17	46 847 989	46 847 989
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 07.03.2025
Styret i Esptunet BRL

Lene Veronica Kverndal/S/

Martin Bade Nilsen/S/

Kirsten L. A. Vågø/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 871 400
Lånekostnad	872 400
TV/Internett	166 200
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	2 910 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Felles, vintervedlikehold	5 799
Tilskudd	25 000
SUM ANDRE INNTEKTER	30 799

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 35 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 289, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 865
SUM KONSULENTHONORAR	-8 865

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 224
Drift/vedlikehold VVS	-91 269
Drift/vedlikehold elektro	-50 439
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 277
Kostnader dugnader	-90
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-268 299

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-138 125
Vann- og avløpsavgift	-195 318
Feieavgift	-6 138
Renovasjonsavgift	-154 118
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-493 699

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 950
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 863
Annen leiekostnad	-2 100
Håndverktøy	-1 296
Annet driftsmateriale	-8 450
Andre fremmede tjenester	-516
Kontor- og datarekvisita	-3 790
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 289
Andre kontorkostnader	-768
Telefon u/mva	-399
Bank- og kortgebyr	-2 677
Velferdskostnader	-494

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-33 290
----------------------------------	----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	8 312
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 247
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 152
SUM FINANSINNTEKTER	22 711

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 358 827
SUM FINANSKOSTNADER	-1 358 827

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006/2007	43 890 000
SUM BYGNINGER	43 890 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.202/bnr.30

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2008	27 628	
Avskrevet tidligere	-27 627	
		1
Legeplass		
Tilgang 2018	76 773	
Avskrevet tidligere	-40 072	
Avskrevet i år	-7 677	
		29 024
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		29 025

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-7 677****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,68 %. Løpetiden er 31 år. Lånet er avdragsfritt til 31.12.25

Opprinnelig 2023	-24 455 691	
Nedbetalt tidligere	486 885	
Nedbetalt i år	3 634	
		-23 965 172
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-23 965 172

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjonen som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfrihetene gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroenr.

Leilighetsnummer	OBOS-banken
Første avdrag er	30.01.2026
	Potensiell endring i felleskostnadene
01	1 050
02	1 050
03	1 050
04	1 050
05	1 050
06	1 050
07	1 050
08	1 050
09	1 050
10	1 050
11	1 050
12	1 050
13	1 050
14	1 050
15	1 050
16	1 050
17	1 050
18	1 050
19	1 050
20	1 050
21	1 050
22	1 050
23	1 050
24	1 050
25	1 050

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006/2007	-22 375 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 375 000

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 375 000
Pantelån	46 340 172
TOTALT	68 715 172

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	43 890 000
Tomt	3 360 000
TOTALT	47 250 000



BFA 1, stig 83,0 m² (inkl. bad, vask, carport)
BFA 2, stig 83,0 m² (inkl. bad)
BFA 1, stig 70,3 m²
BFA 2, stig 55,2 m²
BFA Carport 15,0 m²

INNOVATIONSDIREKTORATET
Plan og byggesaksbehandling

08.03.2005

07/06/05

PROSJEKT

Esp Østre II

TITEL

Plan 1. etasje
alternativ B

GSN / SPA

1:100

09.02.05

782

004-A

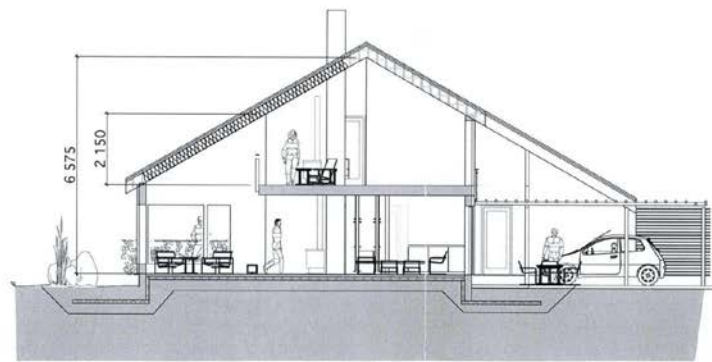
BRUKSBERE

Geko Eiendom as



BARK

BYGGKONSTRUKTIVITET AS
HVA M.V.L.
TILBYR TILBYR
HVA M.V.L.
HVA M.V.L.
HVA M.V.L.



Esp Østre II

TEGNING

Snitt bolig

SEK.	KOMT.	REV.
GS / SPA		
NAL	DATA.	
1:100	09.02.05	
F. NR.	TEGN. NR.	
782	011-A	

BYGGHERR
Geko Eiendom as



B A R K

BENGTSEN, ARKITEKT OG
BYGGERI AS
M. N. L. S. P. A.
TELF. 02 32 30 14 FAX 02 32 30 20
BYGGHERR
G E K O E I E N D O M A S
O S L Ø S T R E I I



Fasade Nord



Fasade Vest

TRONDHØIM KONTROLL	
Plan og Tegningssaker	
Opparbeidet	Opparbeidet
08. MARS 2005	
Utskrift	05/08/07
Utskrift	05/08/07
Utskrift	05/08/07

Esp Østre II Rekke 3		
TEGNING		
Fasade Nord og Vest		
SGN	KONTROL	REV.
GS / SPA		
MAK	DATA	
1:100	09.02.05	
P. NR.	TIDEN NR.	
782	020-A	
BINGO-888		
Geko Eiendom as		



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 111/08

Bergersen Arkitekter AS
Postboks 2682 Sentrum

FERDIGATTEST

N-7415 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Iren Hansen

Vår ref.
05/8758-41 (4883/08)
ADR Esp Østre II, Hus 7 og 8
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Gunnar Stenberg

Dato
10.01.2008

Esp østre II, hus 7 og 8 Ferdigattest for nybygg rekkehus.

Byggested: **Esp Østre II, Hus 7 og 8 Gnr.: 202 Bnr.: 30**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Bergersen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **GEKO Eiendom AS**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Rekkehus, kjedehus, annet småhus**

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 28.12.2007.

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 følgende delegasjonssaker:

- FBR IR 1931/05 – Rammetillatelse, datert 20.07.2005.
- FBR IP 3312/05 – Igangsettingstillatelse, datert 08.12.2005.
- FBR IP 27/06 – Endring av tillatelse, datert 04.01.2006.

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
05/8758-41 (4883/08)
ADR Esp Østre II, Hus 7 og 8

Vår dato
10.01.2008

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Iren Hansen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
GEKO Eiendom AS, Postboks 5447 Lade, 7442 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
05/8758-41 (4883/08)
ADR Esp Østre II, Hus 7 og 8

Vår dato
10.01.2008

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

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



R 231 , reg. kj. 30.10.86. R231

KEP/VG

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE
MELLOM HEIMDALSVEN, E-6 OG SØRA PÅ LEINSTRAND (ESP
ØSTRE II M.FL.)

Dato for siste revisjon av planen:
Dato for bystyrets vedtak:
Arkivnummer:

§ 1

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

§ 2

Området reguleres til følgende formål:

Boligområder.
Industriområde.
Trafikkområder.
Landbruksområder.
Felles areal for flere eiendommer.
Spesialområde.

BYGGEOMRÅDER

§ 3 Generelle bestemmelser

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelse og anlegg får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene.
- c. Ubebyggt areal skal gis en tiltalende behandling.

§ 4 Boligformål

- a. I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bebyggelse.
- c. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer.
- d. Utnyttelsesgraden i boligområde A skal ikke være høyere enn $U=0,25$.
- e. Før utbygging av boligområde A påbegynnes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise:
 - Husplassering
 - Eksisterende og fremtidig terreng
 - Parkeringsplasser
 - Interne gangveger/-stier/trapper
 - Lekeareal med plassering av utstyr
 - Areal for eksisterende og framtidig vegetasjon
 - Plassering av telefonkiosk, sykkelstativ, søppelspann o.l.
- f. Det skal anlegges 1,5 bilplass pr. bolig i fellesanlegg, og min 2 bilplasser pr. bolig på egen tomt.
- g. Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 25 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- h. Nye boliger som planlegges bygd nærmere E 6 enn 100 m fra senterlinja, og nærmere Heimdalsvegen enn 50 m fra senterlinja, skal gis fasadeisolering slik at innendørs støynivå ikke overstiger 35 dbA ekvivalent støynivå/døgn.

§ 5 Industriområde

- a. I området skal det oppføres industri med tilhørende anlegg.
- b. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn maks. gesimshøyde 8 meter.
- c. Maksimal utnyttelsesgrad er $U=0,4$
- d. Det skal avsettes 1 bilplass pr. 50 m² kontorareal og 1 bilplass pr. 100 m² produksjons- og lagerareal.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 6

- a. I området skal det anlegges kjøreveger og gang- og sykkelveger med den inndelingen som er vist på plankartet.

§ 7

- a. Fellesarealet ved Sørå langs boligområde A skal være felles for alle boligene i område A.
- b. Felles avkjørsel ved kalt veg 1 skal være felles for boligeiendommer mellom vegen og Heimdalsvegen samt for boligfelt A. Felles avkjørsel kalt veg 2 skal være felles for tre nye boligtomter nord for vegen. Felles avkjørsel, veg 3 skal være felles for to eksisterende boligtomter 217/4 og 217/7 samt garden Storler 217/5.

SPESIALOMRÅDE

§ 8

I området mellom frisisiktlinjer og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

FELLESBESTEMMELSER

§ 9

Området kan ikke utbygges før godkjent avløpsordning er trådt i funksjon og ny E6 er bygd, tatt i bruk.

§ 10

Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og Trondheim kommunes vedtekter til denne.

§ 11

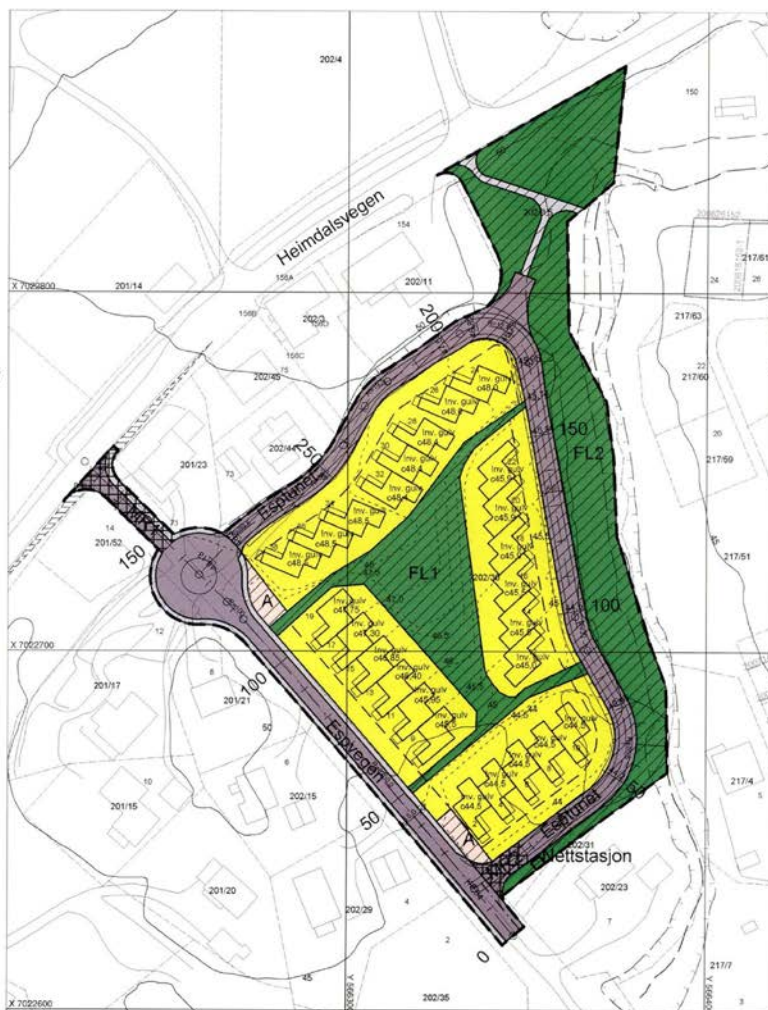
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

IBM203 73

Vedtatt i Trondheim bystyes møte
30.10.1986 sak B nr. 174/1986

ordfører

Torbjørn Lind
formannskapssekretær



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL



BYGGEOMRÅDER (100)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)

Område for boliger (110)

SPECIALOMRÅDER (600)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)

Restriksjonsområde/frisikt (640)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

Kjøreveg (310)

Gang- og sykkelveg (320)

FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)

Felles avkjørsel (710)

Felles gangareal (720)

Felles lekeareal (750)

Felles avfallstasjon (790)

FAREOMRÅDER (500)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)

Nettstasjon

KOMBINERTE FORMÅL (900)

(Pbl. §25, 2.ledd)

Midlertidig regulering M1 og M2

LINJESYMBOLER M.V.

Planens begrensning (1201)

Formålsgrense (1202)

Regulert tomtegrense (1203)

Byggegrense (1211)

Regulert senterlinje (1221)

Omriss av planlagt bebyggelse (1213)

Planlagte koter

c48,5 cotehøyde inv. gult

Koordinatsystem: UTM zone22 aurv06 0 10 20 30 40 50



TRONDHEIM KOMMUNE

Mindre vesentlig endring for bebyggelsesplan

ESP ØSTRE, KLETT gnr.202 bnr.30 og 31,
samt deler av 201/1,17,21,23 og 202/3,5,23,33

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Lagt inn carport+nye høyder	14.12.2006	bmy		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.		
Planen er utarbeidet av: BERGERSEN ARKITEKTER AS	TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.		
	SPA	r0231f		
DATO: 14.12.2006	KOMMUNENS SAKSNR. 07/3198	SAKSBEH.	ARKIVNR.	

R 231D

Arkivsak:00/09538

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN -
ESP ØSTRE II, KLETT, GNR. 202 OG BNR. 30 OG 31 OG DELER AV
TILLIGGENDE EIENDOMMER GNR. 201/1, 17, 21, 23, 202/3 (202/5) OG 202/23, 33**

Planen er datert	: 06.12.1999
Dato for siste revisjon av plankartet	: 20.08.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 20.08.2003
Dato for Bygningsrådets vedtak	: 09.09.2003
Dato for reviderte bestemmelser i henhold til Bygningsrådets vedtak	: 09.09.2003

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Siv. Ark. Rolf Johansson og datert 06.12.1999.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområder:	- Områder for boliger
Offentlige trafikkområder:	- Gate/veg fortau
	- Kjøreveg
	- Gang- og sykkelveg
Fareområder:	- Nettstasjon
Spesialområder:	- Restriksjonsområde, frisikt
Fellesområder:	- Felles avkjørsel /parkering
	- Felles lekeareal, FL1
	- Felles lekeareal, FL2
	- Felles avfallsstasjon
Kombinerte formål:	- Midlertidig regulering MR1 og MR2

§ 3 BYGGEORMRÅDER

3.1 Områder for boliger

- 3.1.1 Ny bebyggelse skal oppføres som vist på plankartet innenfor angitte byggegrenser. På området skal det oppføres 2 etasjes boliger med tilhørende garasjer.
- 3.1.2 Gesimshøyde skal maksimalt være 6,5 m for bolighusene og 2,8 m for garasjene.
- 3.1.3 Bygningene skal ha saltak, og plasseres som vist på plankartet. Takvinkelen skal være mellom 23 og 35 grader. Bolighus og garasje skal ha samme takvinkel. Bygninger langs samme vegstrekk skal ha tilnærmet samme takvinkel.
- 3.1.4 Bebyggelsen skal fargesettes etter en fagmessig utarbeidet, helhetlig plan.

- 3.1.5 Tomteutnyttelsen innenfor hele planområdet skal ikke overstige 47 % ($TU \leq 45 \%$).

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Offentlige veger

- 4.1.1 Offentlige veger skal opparbeides med den inndeling og det stigningsforhold som er vist på plankartet og i henhold til plan godkjent av kommunen.
- 4.1.2 Det tillates midlertidig adkomst til eiendommene innenfor planområdet via offentlig kjøreveg og fortau, i forlengelsen av Espvegen ut i Fylkesveg 900, Heimdalsvegen.
- 4.1.3 Ved opparbeiding av Røddekrysset og øvrig vegsystem i reguleringsplan R 231 c skal reguleringsformålet offentlig kjøreveg og fortau straks opphøre og regulerert gang- og sykkelveg i reguleringsplan R 231 c tre i kraft igjen. Inntil vegsystemet er opparbeidet er det ikke tillatt med gjennomgangstrafikk for buss fra Heimdalsvegen til E6. Vegen skal fysisk stenges for gjennomgangstrafikk. Snuplassen i nord fritas for opparbeiding så lenge øvrig vegsystem i Røddekrysset ikke opparbeides. Etter at øvrig vegsystem er opparbeidet iht. reguleringsplan R 231 c skal snuplassen opparbeides iht. gjeldende plan.

§ 5 FAREOMRÅDER

5.1 Nettstasjon

Det inntegnede fareområde skal benyttes til TEV's nettstasjon.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Frisiktsoner

- 6.1.1 I regulert frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Busker, trær og gjerder som hindrer sikten over denne høyden er ikke tillatt.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel/parkering

- 7.1.1 Felles avkjørsel/parkering innenfor planområdet skal være felles for boliger langs avkjørselen og plasseres som vist på plankartet.
- 7.1.2 Tomtene E9, E11, E13, E15, E17 og E 19 skal ha sin adkomst fra Espvegen.

7.2 Felles lekeareal

- 7.2.1 Felles lekeareal FL1 er felles for alle boligene innenfor planområdet. Arealet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan som skal vise beplantning, møblering og en liten balløkke/flatt parti til ballek.
- 7.2.2 Felles lekeareal FL2 er felles for alle boligene innenfor planområdet. FL2 er lekeareal med naturlig vegetasjon og skal ikke opparbeides. Inngrep eller fylling er ikke tillatt. Det tillates etablering av en gangveg/gangsti som vist på plankartet.

7.3 Felles avfallsstasjon

- 7.3.1 Felles avfallsstasjoner skal være felles for alle boligene i området, slik at beboerne kan benytte begge stasjoner etter hensiktsmessig beliggenhet og ledig kapasitet. Det skal utarbeides en detaljplan (som en del av utomhusplanen) for arealer avsatt til avfall. Planen skal vise gode skjermingstiltak.

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL

8.1 Midlertidig regulering MR1 og MR2

- 8.1.1 Det tillates midlertidig adkomst (MR1) til eiendommene innenfor planområdet via regulert offentlig gangveg i forlengelsen av Espvegen ut i Fylkesvegen 900, Heimdalsvegen. Denne løsningen skal fungere inntil nytt Røddekryss er etablert, og avkjørsel kan løses via FV 736, Røddevegen. Midlertidig regulering skal da opphøre og tidligere reguleringsformål blir gjeldende (offentlig gangveg).
- 8.1.2 Midlertidig T-snuplass (MR2) kan opparbeides som stiplet/skravert på plankartet og skal fungere som midlertidig snuplass, offentlig trafikkområde, kjørevege. Denne skal fungere inntil ovennevnte trafikksystem er etablert, men skal da forstås som felles avkjørsel.

§ 9 GENERELLE BESTEMMELSER

9.1 Utomhusplan

- 9.1.1 Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200/500.
- Planen skal redgjøre for eksisterende og framtidig terreng, fyllinger, beplantninger, vegetasjon som skal bevares/fjernes, forstøtningsmurer, skjermingstiltak på felles avfallstasjoner og andre arealavgrensende tiltak.
- Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før innflytting.

9.2 Geoteknikk

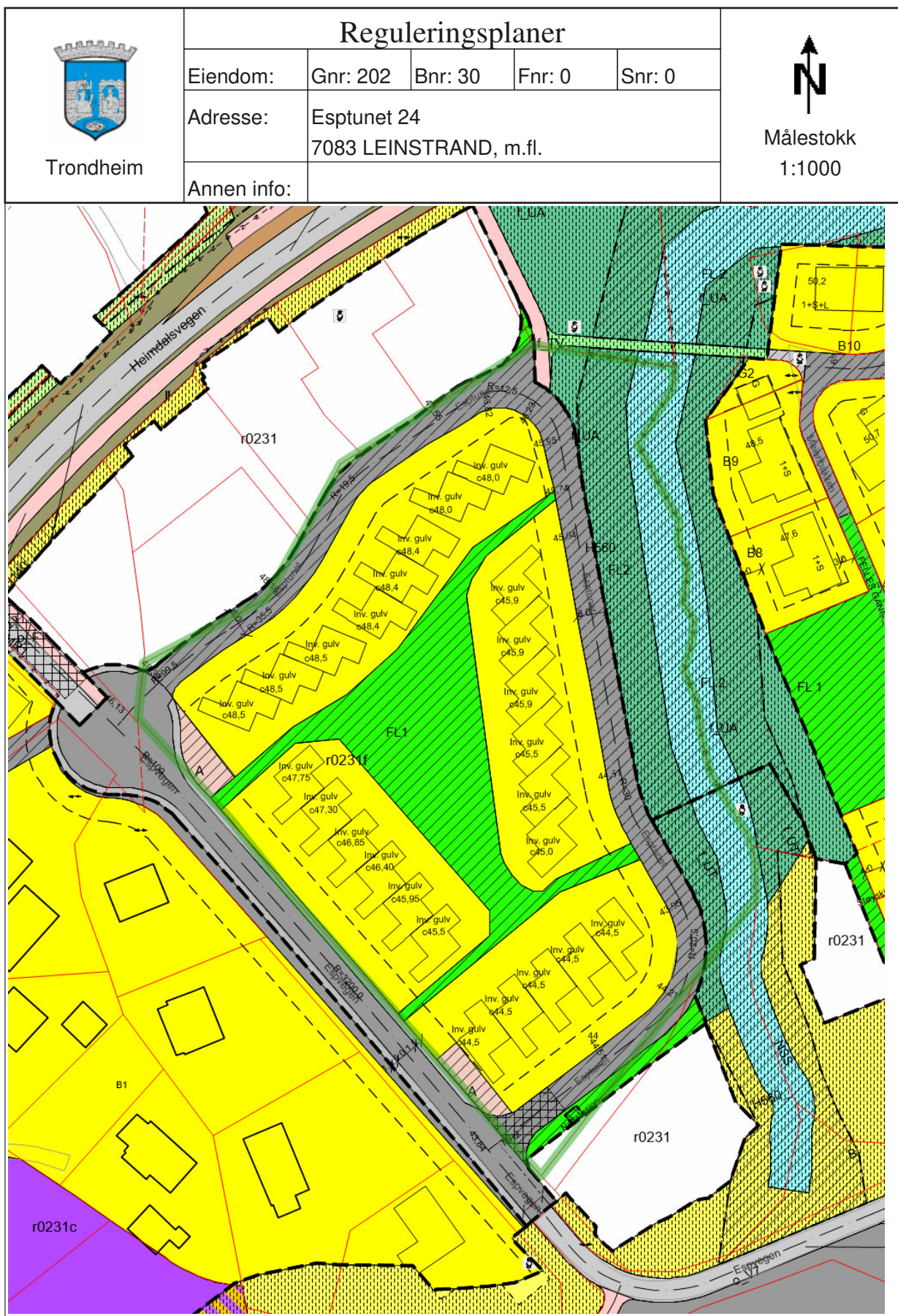
- 9.2.1 Geoteknisk rapport skal utarbeides og godkjennes av Trondheim kommune ved utbyggingskontoret før tiltaket igangsettes.

9.3 Støy

- 9.3.1 Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal gjelde. Detaljerte støyberegninger samt plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak og tiltakene skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

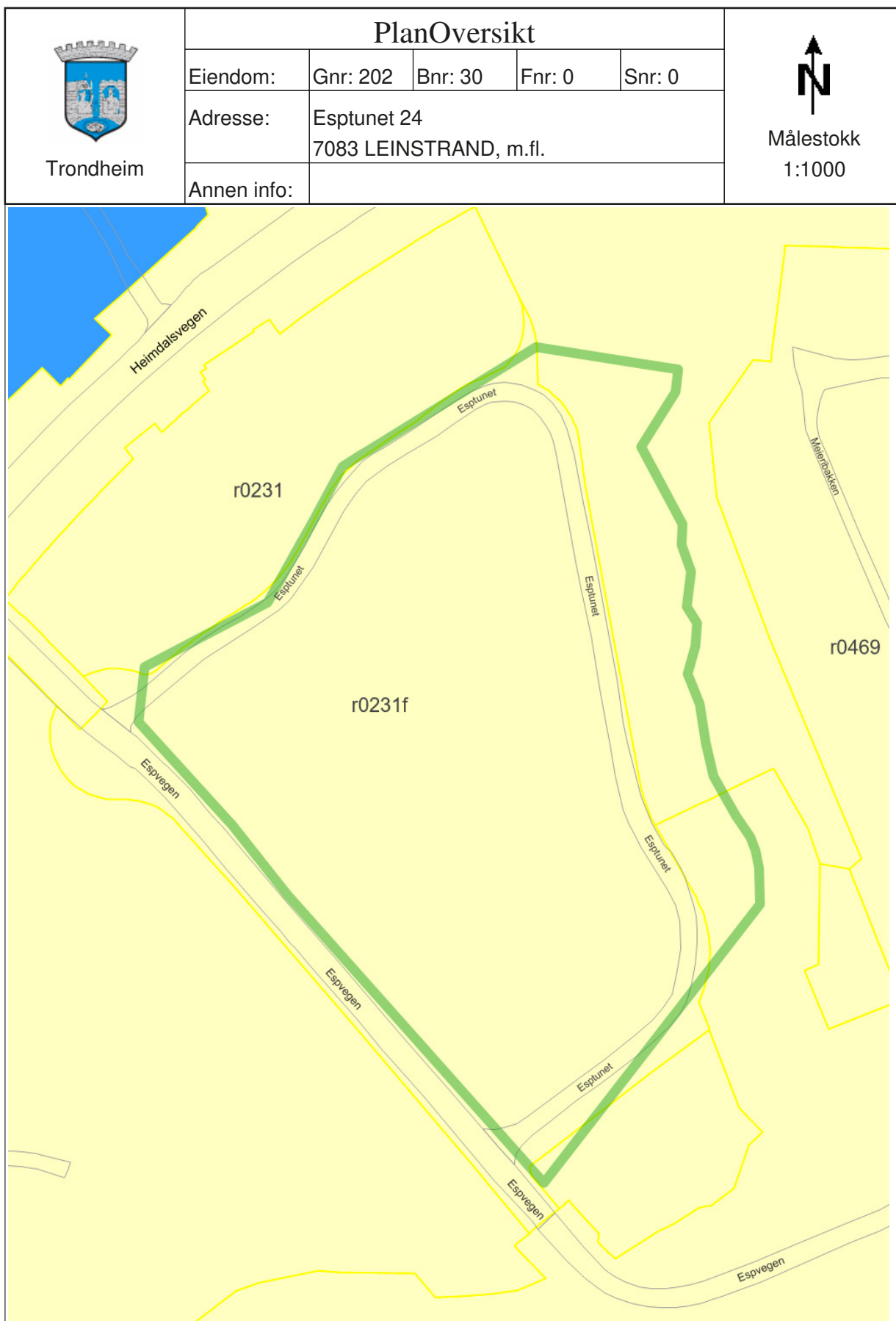
10.0 REKKEFØLGEKRAV**10.1 Trafikksikkerhetstiltak**

- 10.1.1 Trafikksikkerhetstiltak i Heimdalsvegen og opparbeiding av gangstier og fortau skal skal være utført før innflytting.
- 10.1.2 Fotgjengerkryssingen av RV707 øverst i Nyplia gjøres mer trafikksikker før innflytting



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpFareGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Stengning av avkjørsel
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje		Midlertidig trafikkområde
	Høyspenningsanlegg		Bolig		Industri
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Felles avkjørsel
	Felles gangareal		Felles lekeareal		Annet fellesareal
	RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Bevaring naturmiljø		Ras- og skredfare
	Frisikt		Boligbebyggelse		Uteoppholdsareal
	Industri/Lager		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass		Turveg
	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		Naturområde i sjø og vassdrag		Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone



Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .



KpOmråde kommunedelplan
gjeldende



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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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: Esptunet 24
7083 LEINSTRAND

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre