

The image shows a bright, modern interior space, likely a living and dining area. In the foreground, a dark wooden coffee table holds a lit candle in a glass holder and a small vase. To the right, a grey sofa is partially visible. In the background, a round dining table with four dark chairs is set up. A large window with white curtains provides a view of bare trees outside. The walls are light-colored, and there are framed pictures on the wall. The ceiling has recessed lighting.

aktiv.

Innherredsveien 69A, 7068 TRONDHEIM

**Lys og delikat 2-roms ved
Lademoen Park | 3. etasje i
klassisk bygård | Koselig felles
bakgård | Kun 2 km fra sentrum**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 83 190,-
Total ink omk.: Kr 2 833 190,-
Felleskostn.: Kr 2 190,- pr. mnd.
Selger: Christine M. Sæten Lindås
Håkon Undheim Engelstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1905
BRA-i/BRA Total: 45/50 m²
Tomtstr.: 592.1 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 411, bnr. 95
Snr. 13

Oppdragsnr.: 1702240129

Velkommen til Innherredsveien 69A!

Innherredsveien 69 A – er en lys og delikat 2-roms selveierleilighet i tredje etasje av en klassisk bygård fra 1905, ca. 2 km øst for sentrum. I bakgården er det koselige fellesareal med sykkelparkering og sittebenker, og rett over gaten er det en idyllisk park og søndagsåpen matbutikk. Treningssenter, shopping, restauranter, kollektivtilbud og turmuligheter finnes også i gangavstand.

Verdt å merke seg:

- Utsyn mot Lademoen park
- Harmonisk og stilrent fargevalg
- Gjennomgående planløsning
- Entré/gang med plass til garderobe
- Sort kjøkken i eget rom ved stuen
- Nydelig stue med peisovn
- Flislagt bad, oppgradert i 2007
- Nyere servant og dusjkabinett
- Soverom ut mot rolig bakgård
- Garderobeskap på soverommet
- Disponibel bod i kjelleren
- 120 l varmtvannsbereder fra 2021

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Plantegning	27
Nabolagsprofil	29
Egenerklæring	32
Tilstandsrapport	37
Energiattest	55
Vedtekter for sameiet	56
Årsregnskap for 2022	62
Seksjonering	68
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 45 m² Entré, gang, soverom, bad, kjøkken og stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

592.1 m²

Tomtebeskrivelse

Fra stuevinduerne er det fint utsyn mot Lademoen Park som ligger rett på andre side av gaten. I tillegg har sameiet en sosial møteplass i bakgården. Bakgården er opparbeidet med gress, trær og prydbusker. Langs gresset er det forstøtningsmurer av naturstein som avgrensing til steinbelagte areal med sittebenker. På motsatt side er det gjerder mot asfalterte gangarealer og sykkelparkering.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og sentrumsnært boligområde rett ved Lademoen Park, på Lademoen i Trondheim. I kort avstand finner du Lade, som er et mekka for alle shoppingglade. I tillegg ligger matbutikker og et godt kollektivtilbud få minutter unna. Området byr også på fine rekreasjonsmuligheter. Søndagsåpne Bunnpris Rosendal ligger rett borti gata.

Turområder/aktiviteter

Det er kort vei til en av Trondheims mest populære turstier – Ladestien. Du kan følge stien til Grilstadfjæra, eller mot Ladehammerkaia. Noen av byens beste strender ligger langs Ladestien og innbyr til fiske, bading, soling og båtliv. Det ligger flere idrettsparker, ballplasser og treningssenter i området. Legg også gjerne turen innom populære Pirbadet.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Buran, som ligger ca. 300 meter fra leiligheten. Det tar rundt 5 minutter å gå til Lilleby stasjon, hvor toget tar deg til Trondheim Lufthavn på 30 min. Med bil tar det ca. 5 min til Solsiden, 5 min til Tunga og 10 min til Midtbyen.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av takstmann Rune Normannseth:

Bygård er oppført i 3/ 4 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i betong /mur og er utvendig pusset. Taket har valmtaksform, tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rørlegger fra Hofstad VVS byttet servant på bad i 2022, installering av speil med lys samt reparasjon av en spot i tak ble utført av elektriker i Bravida i 2022.

Arbeid utført av: Hofstad VVS / Bravida.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble funnet avvik på piperør i enkelte av pipene i sameiet. Det må installeres stål-innsatser i pipene for å utbedre dette. Styret har besluttet at kostnaden dekkes av sameie da økonomien er god og det ikke må tas opp lån for å

dekke kostnaden. Det er kun en egenandel på kr. 2.000 for påkobling til den enkeltes ildsted. Søknad om rehabilitering ble sendt av styret 09.04.2024.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kondens på soverom har ført til noe fukt-/råteskade på nedre del av vindu.

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: Elektrikerarbeid i forbindelse med oppkobling av ny varmtvannsbereder, oppvaskmaskin og opplegg til taklampe på kjøkken utført vinter 2021. Installasjon av ny varmtvannsbereder utført av rørlegger vinteren 2021. Det ble også satt inn ny oppvaskmaskin og waterguard, samt skiftet en del rør under vask på kjøkken. Arbeid utført av: GK Elektro AS / Hofstad VVS.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er sendt ut nabovarsel i forbindelse med etablering av offentlig toalett og trafob bygg i Lademoparken, 22.03.2024. Det er også en orienteringssak vedrørende prosjektering på tomte til bensinstasjonen 7-Eleven. Dette gjelder Innherredsveien 71. Her planlegges det boliger i kvartalsstruktur med dagligvare i første etasje.

Vedlegg til egenerklæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Innhold

Leilighet i 3. etasje som består av entré, gang, soverom, bad, kjøkken og stue.

Det er også en disponibel bod i kjeller.

Standard

Entré: Fra gateplan er det en lukket port inn til en koselig bakgård og herfra er det dører inn til felles trappeoppganger. Entreen gir et godt førsteinntrykk av denne sjarmerende leiligheten. På gulvet er det belegget i historisk mønster og passer godt til sandfargede vegger.

På veggen er det montert knagger og det er ellers plass til skoskap, skohylle eller så. Videre inn er det gang som strekker seg ut og her er det plass til mer entrémøblement. Gangen har samme veggfarge som entreen, mens gulvet er lagt med parkett.

Stue: Fra gangen kommer man inn i en lys og delikat stue med herlig dagslys fra høye vinduer. Fargepaletten er moderne, med laminatgulv malt i helhvitt, sandfargede veggflater og stemningsfulle downlights i himlingen. I hjørnet av stuen er det en peisovn, og det er ellers god plass til sofa, tv-benk og et lite spisebord.

Kjøkken: Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har samme farge på vegg- og gulvflater som i stuen. Kjøkkeninnredningen er bygget i vinkel, og har et moderne uttrykk med sorte, slette fronter og grå laminatbenkeplate med nedfelt, dobbel oppvaskkum.

Over benken er det benkebelysning, avtrekk fra kullfilterventilator og stålplater på veggene bak. Kjøkkenet har videre opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Et kjøleskap får plass på enden av innredningen og i kjøkkenbenken er det plassert en 120 liters varmtvannsbereder fra 2021.

Bad/wc/vaskerom: Badet ble oppgradert i 2007, og senere fornyet med dusjkabinett i 2019 og servant i 2022. Rommet har en klassisk stil med grå fliser på gulv og hvite fliser på vegg med matchende dekor. Himlingen er pent lyssatt med downlights og det er vegghengt toalett. Under servanten er det sort skap med slette fronter og over er det et rundt speil. Badet har videre et speilskap, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Soverom og garderobe: Fra gangen er det inngang til et tiltalende soverom på ca. 11,5 kvm som vender inn mot rolig bakgård. Soverommet har parkett på gulvet, gråmalte vegger og god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Langs den ene vegg er det et dobbelt garderobeskap med hvite fronter og speil. For lagring disponeres det en kjellerbod på ca. 5 kvm.

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører

Etasjeskille og gulv på grunn

Kjøkken

Avløpsrør

Vannledninger

Elektrisk

Ventilasjon

Våtrom

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Det henvises til vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Badet ble oppgradert i 2007
- Ny servant på badet i 2022
- Nytt dusjkabinett i 2019
- 120 l varmtvannsbereder fra 2021

Parkering

Det er parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Polisenummer

891767862

Diverse

Selger opplyser om at gulvvarmen på bad er defekt.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom opprinnelige bygningstegninger fra 1905 og dagens bruk. Bygget ble seksjonert i 1987, og dagens bruk av denne leiligheten stemmer med seksjoneringstegningene fra dette året. Det er også søkt om en bruksendring av loftsetasjen i 2020 og foretatt en reseksjonering i denne forbindelse.

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Seksjonen oppvarmes med panelovner. Som tilleggsvarme er det peisovn i stuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 17 128,- pr. 2024

Info kommunale avgifter

Det er opplyst at termingebyr 1 var på kr 4282,-. Det er fire terminer pr. år.

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 741 858,- pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 819 061,- pr. 2022

Velforening

Det er pliktig medlemsskap i velforening. Kontingent dekkes av felleskostnader.

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

Eierbrøk

50/1011

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker i hovedsak;

- Strøm i fellesarealer
- Bygningsforsikring
- Vedlikehold/reparasjon bygning
- Eventuelt andre innleide tjenester
- Vask av trapp i fellesarealer/renhold
- Kontingent velforening

Sameiet opplyser omfølgende: Når det gjelder planlagte tiltak så er vi i gang med å skifte ut fem pipeløp pga avvik, med stålinnsatser, men dette har vi penger til, så ingenting skjer med fellesutgiftene, utover regulær indeksregulering. Ny endring trer i kraft fra oktober 2024.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 190

Andel fellesformue

Kr 41 228,- pr. 31.12.2022

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Innherredsveien 69 A

Organisasjonsnummer

891767862

Om sameiet

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 411, bnr. 95 i Trondheim kommune. Sameiets navn er Sameiet Innherredsveien 69A.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskap for Sameiet Innherredsveien 69A for 2022:

Årsresultat kr 29 843,-

Kontantbeholdning kr 589 811,-

Årsregnskapet for 2023 er enda ikke behandlet og signert av styret.

Sameiet opplyser omfølgende: Når det gjelder planlagte tiltak så er vi i gang med å skifte ut fem pipeløp pga avvik, med stål-innsatser, men dette har vi penger til, så ingenting skjer med fellesutgiftene, utover regulær indeksregulering. Ny endring trer i kraft fra oktober 2024.

Styregodkjennelse

Styrets godkjennelse kreves ikke ved overdragelse, men styret skal alltid varsles ved salg eller utleie.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt dersom leiligheten er utleid.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 411, bruksnummer 95, seksjonsnummer 13 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/411/95/13:

20.05.1987 - Dokumentnr: 12014 - Erklæring/avtale

Div. bestemmelser vedr. vann- og avløpsledninger, adkomst, bruk av areal m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1987 - Dokumentnr: 12014 - Erklæring/avtale

Erkl. fra eierne av gnr. 411 bnr. 92, 93, 95, 96, 78 og 81
vedr. rett til adkomst på og bruk av den del av ovennevnt.

eiend. som er skravert med enkel skravur på inntegn. kartutsnitt.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:411 Bnr:95

Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.1987 - Dokumentnr: 33477 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/961

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 016 SEKSJONER

14.04.2020 - Dokumentnr: 2325712 - Reseksjonering

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/1011

Vederlag: NOK 249 662

Omsetningstype: Uoppgitt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 24.02.1997 som gjelder ombygging.

Det er også utstedt ferdigattest datert 24.06.2020. Denne gjelder bruksendring av loft og øvre loft.

Selve bygningen er oppført i 1905 og på denne tiden var det ikke vanlig å søke om ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til bybegyggelse iht. kommuneplanens arealdel.

Gjeldende regulering: PlanID r0281 (Regulering av kvartalet Innherredsveien bygrense - Gl. Kongevei og Aslak Bolts gt.)

Trondheim kommune opplyser videre om at det foregår regulering under arbeid, PlanID r20190002 (Planprogram fornying Innherredsveien) og PlanID r20220039 (Innherredsveien 71). Konferer megler for nærmere opplysninger.

Det er sendt ut nabovarsel i forbindelse med etablering av offentlig toalett og trafobygg i Lademoparken,

22.03.2024. Det er også en orienteringssak vedrørende prosjektering på tomte til

bensinstasjonen 7-Eleven. Dette gjelder Innherredsveien 71. Her planlegges det boliger i kvartalsstruktur med dagligvare i første etasje.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut, men det er kun én bruksenhet i boligen.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750 000,00))

83 190,- (Omkostninger totalt)

2 833 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 190

Betalingsbetingelser

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

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

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 Pluss og

Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

25.04.2024



Velkommen til Innherredsveien 69 A – en lys og delikat 2-roms selveierleilighet.



Leiligheten har en gjennomgående planløsning og store vinduer med herlig dagslys.



Stuen har et moderne fargevalg, downlights i himlingen og god plass til sofa med tv-løsning.



I tillegg til sofa i stuen er det også plass til et langbord som gir muligheter for å be inn til middager.



Fra stuen kan man se rett ut på idylliske Lademoen Park.



Kjøkkenet ligger i fin tilknytning til stuen.



Innredningen har et moderne uttrykk med sorte fronter, benkeplate i laminat og stålplater på veggen bak.



Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, og over komfyren er det avtrekk fra kullfilterventilator.



Ventilasjonen i leiligheten er naturlig.



Av oppvarming har leiligheten panelovn og vedovn.



Badet ble pusset opp i 2007 og har flislagte overflater og downlights.



Servanten var ny i 2022, dusjkabinettet ble byttet i 2019 og det er opplegg for vaskemaskin.



Fra entreen er det dør inn til badet.



Entreen gir et godt førsteinntrykk. På gulvet er det belegg med historisk mønster og veggene er malt i en moderne farge.



Fra gangen er det dør inn til et delikat soverom på ca. 11,5 kvm.



Soverommet vender inn mot rolig bakgård og har godt med skaplass.

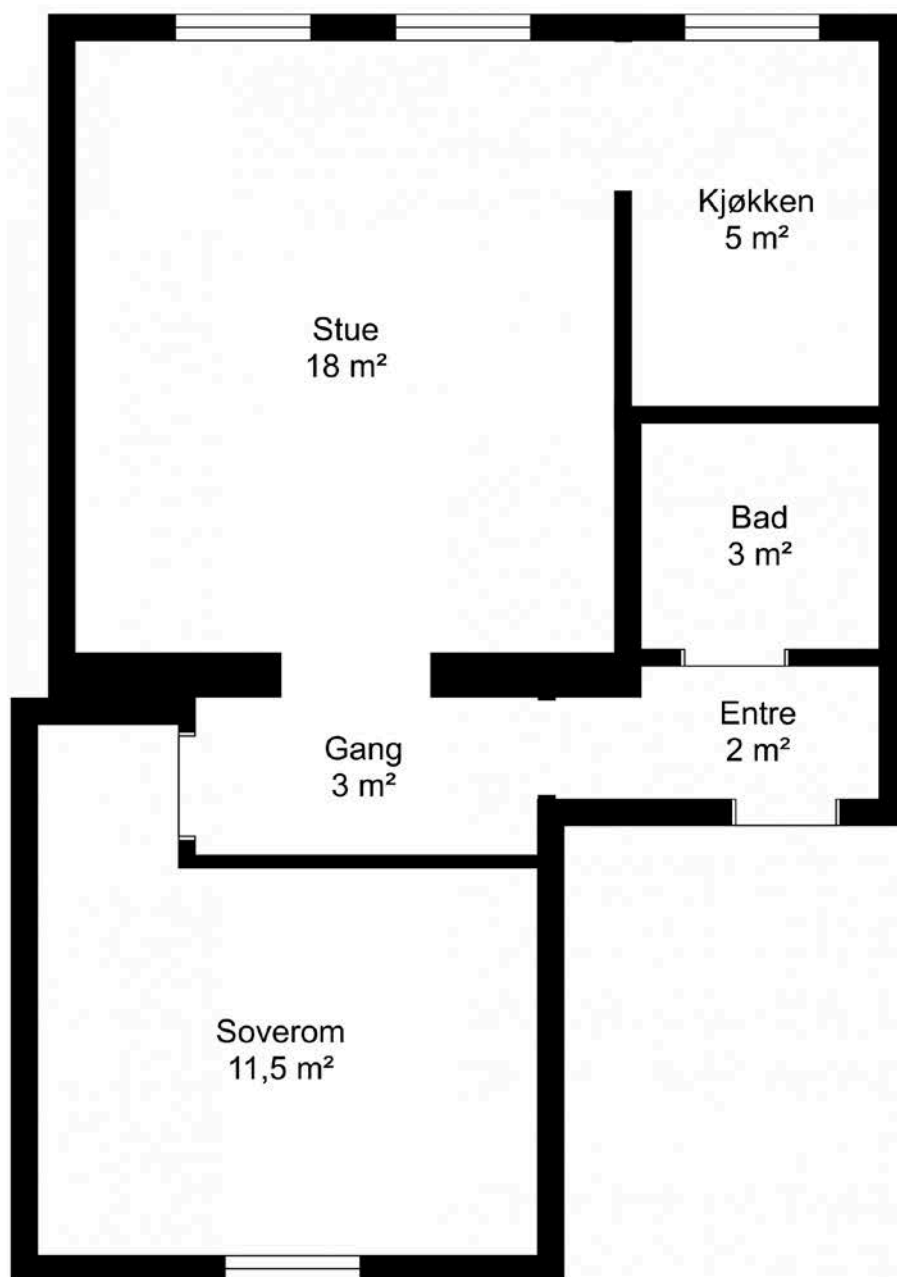


Selveierleiligheten ligger i tredje etasje av denne flotte, klassiske bygningen fra 1905.



På fine dager kan man trekke ut i felles bakgård med sittegrupper, plen og beplantninger.

Innherredsveien 69A, Snr 13
3. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Vedlegg

Innherredsveien 69A

Nabolaget Buran østre - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Buran	1 min
Totalt 13 ulike linjer	
0 km	
Lilleby stasjon	8 min
Linje R60, R70	
0.5 km	
Trondheim S	22 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
1.6 km	
St. Olavs gate	10 min
Linje 9	
2.8 km	
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.)	10 min
220 elever, 16 klasser	
0.7 km	
Bispehaugen skole (1-7 kl.)	13 min
275 elever, 18 klasser	
1 km	
Trondheim International School (1-10 kl.)	18 min
207 elever, 12 klasser	
1.4 km	
Strindheim skole (1-7 kl.)	20 min
536 elever, 31 klasser	
1.5 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	14 min
560 elever, 38 klasser	
1.1 km	
Thora Storm videregående skole	27 min
1100 elever	
1.9 km	
Bybroen videregående skole	27 min
210 elever	
1.9 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

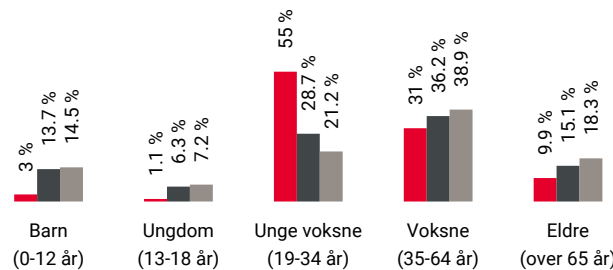
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 49/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buran østre	735	608
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år)	3 min
44 barn	
0.2 km	
Lademoen barnehage (0-5 år)	7 min
48 barn	
0.5 km	
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år)	9 min
41 barn	
0.7 km	

Dagligvare

Bunnpris Rosendal	2 min
Søndagsåpent	
0.1 km	
Bunnpris Buran	4 min
Post i butikk	
0.3 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



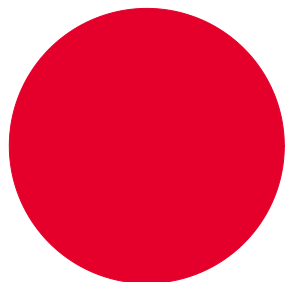
Gateparkering

Vanskelig til tider 72/100

Sport

⚽ Buranbanen	5 min	🚶
Fotball	0.4 km	
⚽ Jarlebanen - kgb	9 min	🚶
Fotball	0.7 km	
🏊 EasyFit Buran	3 min	🚶
🏊 3T-Solsiden	9 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



Solsiden Kjøpesenter

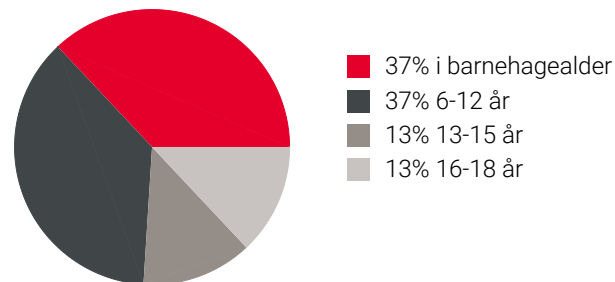
13 min 🚶



Apotek 1 Solsiden

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

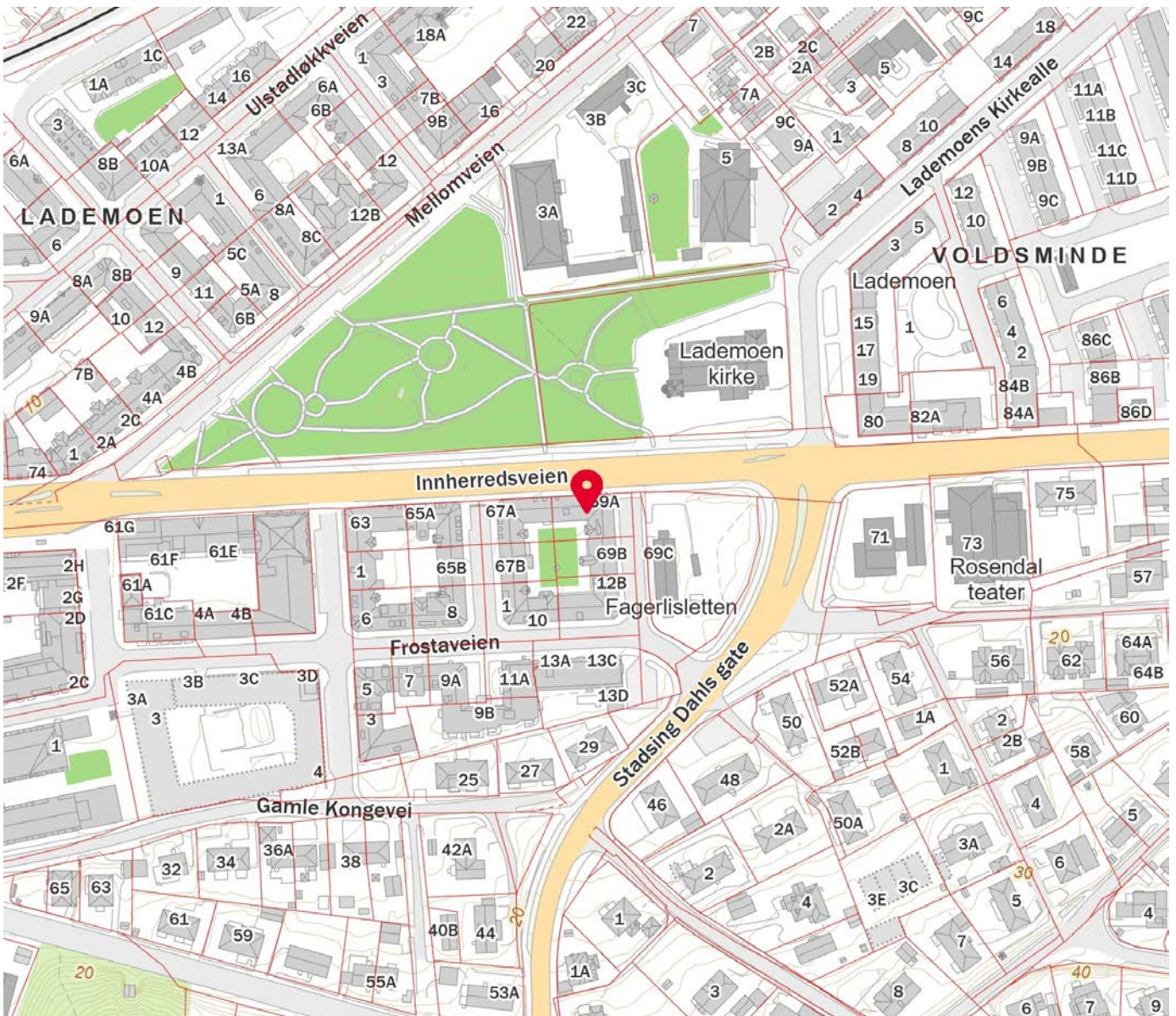
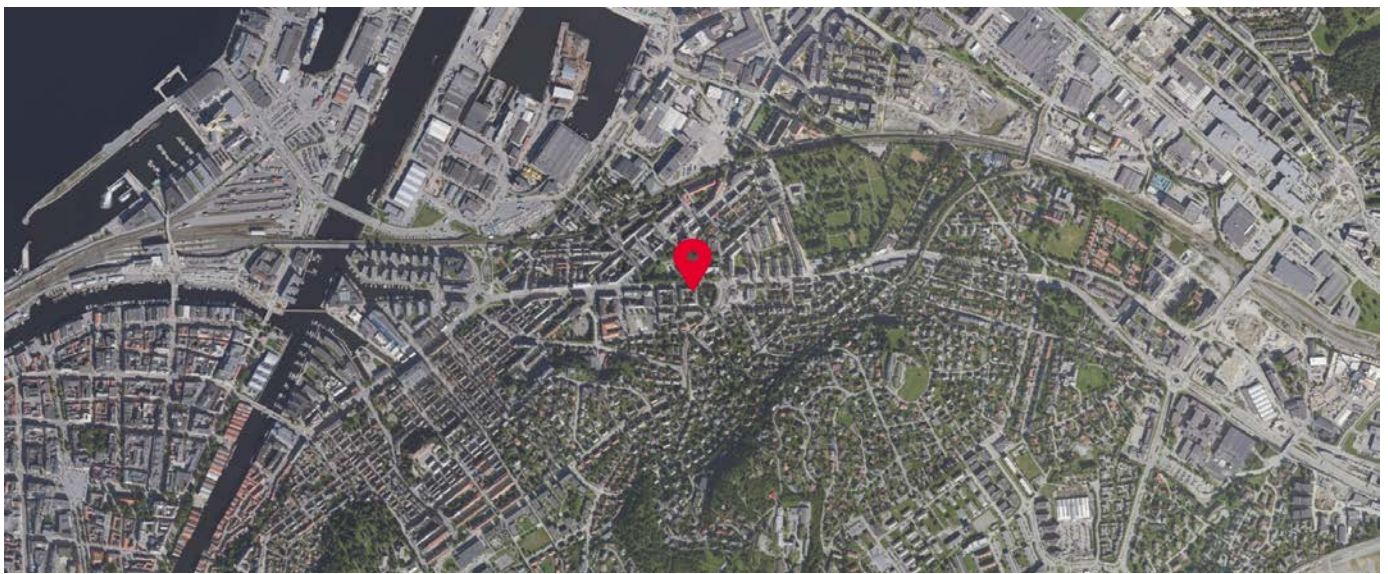
66%

■ Buran østre
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702240129	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkon Undheim Engelstad	Christine M Sæten Lindås
Gateadresse	
Innherredsveien 69A	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7068
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1702240129

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørlegger fra Hofstad VVS byttet servant på bad i 2022, installering av speil med lys samt reparasjon av en spot i tak ble utført av elektriker i Bravida i 2022.

Arbeid utført av

Hofstad VVS / Bravida

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble funnet avvik på piperør i enkelte av pipene i sameiet. Det må installeres stål-innsatser i pipene for å utbedre dette. Styret har besluttet at kostnaden dekkes av sameie da økonomien er god og det ikke må tas opp lån for å dekke kostnaden. Det er kun en egenandel på kr. 2.000 for påkobling til den enkeltes ildsted. Søknad om rehabilitering ble sendt av styret 09.04.2024.

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

Beskrivelse

Kondens på soverom har ført til noe fukt-råteskade på nedre del av vindu.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Elektrikerarbeid i forbindelse med oppkobling av ny varmtvannsbereider, oppvaskmaskin og opplegg til taklampe på kjøkken utført vinter 2021. Installasjon av ny varmtvannsbereider utført av rørlegger vinteren 2021. Det ble også satt inn ny oppvaskmaskin og waterguard, samt skiftet en del rør under vask på kjøkken.

Arbeid utført av

GK Elektro AS / Hofstad VVS

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

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sendt ut nabovarsel i forbindelse med etablering av offentlig toalett og trafobbygg i Lademoparken, 22.03.2024. Det er også en orienteringssak vedrørende prosjektering på tomta til bensinstasjonen 7-Eleven. Dette gjelder Innherredsveien 71. Her planlegges det boliger i kvartalsstruktur med dagligvare i første etasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Nabovarsel.pdf](#)

[Feie- og tilsynsrapport - Innherredsveien 69 A - 500141195013.pdf](#)

[1983.pdf](#)

[2061.pdf](#)

[3982.pdf](#)

Document reference: 1702240129

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702240129

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Undheim Engelstad	a5499a63f196ec43234543 8621307e54b32039b4	16.04.2024 18:42:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Lindås	683a4f28a25d4aac5e7336 e95d17e618c0b4d845	16.04.2024 18:37:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240129

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

Innherredsveien 69A 7068 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1905

BRA: 45 m²

BRA-i: 45 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 omfang, 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/16296>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres misfarging/ skader på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Da spesielt på soveromsvinduet. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer og synlig slitasje.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med bakgrunn i skade/slitasjer må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen er oppgradert på ukjent tidspunkt og fremstår med bruksmessige slitasjer.

TG 2 settes grunnet alder/ slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med oppgraderinger selv om kjøkkenet fungerer som tiltenkt.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket på kullfiltervifte fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av vannrørene kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er lokalisert ved bereder på kjøkkenet, men ble ikke kontrollert grunnet begrenset adkomst.

Anbefalte tiltak

Kontroll av stoppekran anbefales.

Elektrisk

Oppsummering

Deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Arbeider som er utført fra 2021/22 er det kun fakturaer som er framvist.

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Det registreres likevel en synlig ventil på kjøkkenet, men hvilket formålet er ukjent.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Plastsluk ligger til under kabinettet. Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av et tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Storparten av pipe er ikke synlig for kontroll. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av synlige innvendige overflater på pipa.

Pipa opplyses å ha fyringsforbud. Dette er ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekksviften opplyses å være fuktstyrt og kan ikke overstyres. Det ble da ikke foretatt en funksjonskontroll.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Funksjonskontroll anbefales.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Denne grenser mot nabo og kjøkken. Det er kun vegg ved dør og stue hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurder hulltaking i disse områdene å ikke være hensiktsmessig da dette er områder som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området rundt våtsonen uten å finne fukt eller symptom på skader.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.4.2024

Rapportdato
21.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: LINDÅS CHRISTINE M SÆTEN
Navn: ENGELSTAD HÅKON UNDHEIM

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Innherredsveien 69A, 7068 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	411	Bruksnr:	95	Festenr:
Seksjonsnr:	13	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1905					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Bygård er oppført i 3/ 4 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong /mur og er utvendig pusset. Taket har valmtaksform, tekket med skiferstein. 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 byggt teknisk 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	45	45	0	0	0
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	50	45	5	0	0

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	45	45	0	0	0
Totalt m²	45	45	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	45	45	0		
Totalt m²	45	45	0		

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1970-tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres misfarging/ skader på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Da spesielt på soveromsvinduet. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer og synlig slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer med bakgrunn i skade/slitasjer må påregnes.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svipt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-IU	
Storparten av pipe er ikke synlig for kontroll. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av synlige innvendige overflater på pipa.	
Pipa opplyses å ha fyringsforbud. Dette er ikke videre vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.4 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-2	
Innredningen er oppgradert på ukjent tidspunkt og fremstår med bruksmessige slitasjer.	
TG 2 settes grunnet alder/ slitasje.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det er påregnelig med oppgraderinger selv om kjøkkenet fungerer som tiltenkt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	
TG-2	
Avtrekket på kullfiltervifte fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

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?	Nei
--	-----

Midlertidig brukstillatelse for ombygginger er datert 24.02.1997.

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet på kjøkken i 2021, samt deler på badet i 2007.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
--	--------

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av vannrørene kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er lokalisert ved bereder på kjøkkenet, men ble ikke kontrollert grunnet begrenset adkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll av stoppekran anbefales.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Arbeider som er utført fra 2021/22 er det kun fakturaer som er framvist. 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 øltilsyn) 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 / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2021	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereider**TG-1**

Det blir opplyst om normal drift. Lekkasjesikring via avløp og waterguard.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Det registreres likevel en synlig ventil på kjøkkenet, men hvilket formålet er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tidligere salgsoppgave opplyser at badet ble oppgradert i 2007. Ny servant fra 2022 og dusjkabinett fra 2019.

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?

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-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Dusjkabinettet er vanskelig å flytte slik at fallforhold under selve kabinettet er ikke kontrollert.

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?

Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger 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**

Plastsluk ligger til under kabinettet. Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av et tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Avtrekksviften opplyses å være fuktstyrt og kan ikke overstyres. Det ble da ikke foretatt en funksjonskontroll.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Funksjonskontroll anbefales.	

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-IU
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Denne grenser mot nabo og kjøkken. Det er kun vegg ved dør og stue hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurder hulltaking i disse områdene å ikke være hensiktsmessig da dette er områder som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området rundt våtsonen uten å finne fukt eller symptom på skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Rom under terreng

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

6.13 Balkong, terrasse, platting

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

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

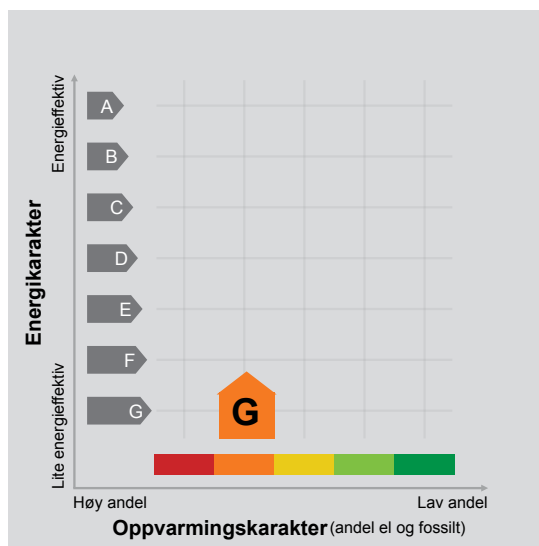
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Innheredsveien 69A
Postnummer	7068
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	411
Bruksnummer	95
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21024341
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	439ebe91-c27c-4d10-bdba-9af5af90b612
Dato	18.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter for Sameiet Innherredsveien 69A

(Vedtekter vedtatt på årsmøte 30.03.06 med forandring i §3 samt forandringer i §4 som vedtatt på årsmøte 2007. Forandring i §12 og §13 som vedtatt på årsmøte 2011. Tillegg i §3 som vedtatt på årsmøte 2014 Tillegg i § 2, § 3, §12 og §14 som vedtatt på årsmøte 2015. Tillegg §2 og § 9 vedtatt på årsmøte 2019. § 7 vedtatt fjernet på årsmøte 2021)

§ 1. FORMÅL

Sameiets formål er å sikre og ivareta sameiets felles interesse, og å administrere hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg og områder. Sameiet eies og forvaltes i fellesskap av alle seksjonseiere.

§ 2. EIERANDELENE

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen gnr. 411 bnr. 95 i Trondheim kommune. Sameiets navn er *Sameiet Innherredsvegen 69 A*.

Sameiet består av 17 selveierseksjoner som har en arealfordeling basert på sameiebrøken som er beskrevet i det tinglyste seksjonsfordelingsdokumentet, som er å finne hos Trondheim tingrett. Telleren i sameiebrøken representerer arealet til hver enkelt bruksenhet, og nevneren er gårdens totale boareal på 961 m².

Hver respektiv seksjon skal ligningsmessig eies av en privatperson. Med dette er å forstå; Det er ikke tillatt for selskaper, AS, ANS, bedrifter, organisasjoner, stiftelser ol. å kjøpe/eie leiligheter i sameiet.

Det er ikke tillatt for en eier å eie mer enn to - 2 – seksjoner til sammen i dette sameiet.

Det er ikke tillatt å foreta privat omseksjonering av boenhetene uten sameiermøtets samtykke.

Takterrassen til seksjon 16 tilhører kun seksjon 16 og seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold av terrassen og den del av sameiets tak som er tilknyttet takterrassen. Lekkasjer som måtte oppstå i tilknytning til takterrassen er eier av seksjon 16 sitt ansvar. Eier av seksjon 16 er også ansvarlig for rømningsvei fra hems samt rømningsveier fra leilighet til felles oppgang 3.

§ 3. BRUKEN AV BOLIGENE

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sin bruksenhet. Med hensyn til bruken av disse, er den enkelte likevel forpliktet til å følge vanlige regler for god husorden, og bruksrettighetene må ikke benyttes slik at det er til skade eller ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Hvis en seksjon ønskes brukt til annet enn boligformål, må styret og resten av eierne i Sameiet godkjenne dette skriftlig på et sameiermøte.

Eierne har den fulle rådighetsrett slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, så sant dette ikke bryter med andre punkter i vedtektene. Boligen kan fritt utleies av seksjonseier.

Eierskifte og eventuell utleie av bolig skal meldes skriftlig til styret. Det er seksjonseiers ansvar å melde fra til styret om ny leietaker og sende styret en underskrevet erklæring på at leietaker har mottatt og lest sameiets vedtekter. Blir ikke styret varslet om navn og telefonnummer til ny leietaker

samt forelagt ovennevnte erklæring innen to uker etter innflytting påløper er «leieskiftegebyr» på kr 1500.

Dyrehold er ikke tillatt hvis leiligheten er utleid.

Det gjøres oppmerksom på at pipen som går gjennom soverom og bad i seksjon 3, 7, 12 og kjøkken/soverom i seksjon 15 er stengt, og det er ikke tillatt å montere ovn til denne pipen.

Montering av kjøkkenvifte på felles luftekanal/pipe er ikke tillatt. I de tilfeller dette allerede er gjort må hullet inn til luftekanalen tettes.

§ 4. RO ORDEN OG SIKKERHET

Det skal være rolig i sameiet innen kl. 23.00 på hverdager, og kl. 24.00 i helgene

Aktiviteter som medfører noe høyere lydnivå skal være avsluttet kl. 21.00.

Særlig med tanke på brannsikkerhet og rømningsveier er det ikke tillatt å sette fra seg ting på fellesareal. Dette gjelder loft, kjeller, portrom eller trappeoppganger. Korttidsdispensasjon for dette kan i enkelte tilfeller fås ved henvendelse til styret. Uavklart oppbevarte gjenstander kan fjernes uten varsel, og for eiers regning.

§ 5. FELLESUTGIFTER

Fellesutgiften dekker i hovedsak;

- Strøm i fellesarealer
- Bygårdsforsikring
- Vedlikehold av bygning, portrom, trappeoppganger og fellesarealer i kjeller og på loft.
- Eventuelt andre innleide tjenester
- Vask av trapp i fellesarealer

Fellesutgift består av ett grunnbeløp og et kvm-beløp og innbetales kvartalsvis. Informasjon om fellesutgift er anført i *Vedlegg til vedtekter for Sameiet Innherredsveien 69 A*.

Fellesutgiften kan vedtas justert opp femti prosent - 50 % - i sameiermøte med 2/3-dels flertall av de frammøtte seksjonseierne.

§ 6. EIERSKIFTE/UTLEIE

Nye eiere forplikter seg til å levere inn nytt, utfylt og underskrevet *eierbytteskjema* til styret i Sameiet ved overdragelse. *Eierbytteskjema* fås ved henvendelse til styret.

Ved flytting/salg av bolig er selger pålagt å tømme den respektive boden som hører til boligen.

Utelates noe av dette, vil kjøp/salg av bolig ikke godkjennes av sameiets styre, og ting vil bli fjernet på selgers regning.

Både ved salg og utleie forplikter eieren av boligen seg til å legge ved sameiets vedtekter til ny eier/leietaker. Eiere og leietakere forplikter seg til å lese, og rette seg etter disse vedtekter.

Ved endring av eiers kontaktinformasjon samt utleieforhold, plikter eier å skriftlig informere styret om dette.

§ 7. FORSIKRING

Vi gjør oppmerksom på at sameiets bygårdsforsikring ikke dekker skade på inventar og løsøre.

§ 8. VEDLIKEHOLD OG SKADEANSVAR

Det påhviler hver seksjonseier for egen regning, den fulle indre vedlikeholdsplikt av sine respektive seksjoner.

Spesielt påpekes vedlikeholdsplikten av følgende;

- Våtrom, vann og avløpsrør inne i seksjonen fram til og med forgreining til vertikale hovedrør.
- Elektriske ledninger og installasjon fram til og med seksjonens sikringsboks.
- Ildsted, pipepåkobling og eventuell feieluke.
- Vinduer og dører mot fellesareal.

Hver seksjon er økonomisk ansvarlig for følgeskader forårsaket av vannlekkasje eller andre hendelser fra egen leilighet. Ved skadeutspring fra sameiets fellesanlegg skal styret kobles inn.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene, felles installasjoner, eller er til ulempe for andre sameiere.

Utvendig arrangement på bygningen er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning (for eksempel parabolantennar, ekstra postkasser, markiser og lignende).

Ved dugnad er hver seksjon pålagt å stille med minimum en person, det være seg eier selv, leietaker eller annen stedfortreder. Ved uteblivelse fra dugnadsarbeid vil vedkommende eier måtte kompensere økonomisk for dette med et beløp fastsatt av styret. Dette skal gjøres uoppfordret innen en uke fra dato for dugnad til samme kontonummer som brukes til betaling av ordinær fellesutgift for den aktuelle seksjon.

Vedlikehold av fellesanlegg av enhver art skal utføres så ofte som påkrevd for å opprettholde eiendommens stand og verdi. Hoved-vann/avløp, drenering, utvendig tak og vegger, felles elektrisk anlegg, pipe og ventilasjonsjakter, trappeopp ganger, fellesrom, felles inngangsdør, mm. faller under kategorien fellesanlegg for sameiet.

Sameiets brannvarsler er direkte tilknyttet brannstasjonen. Kostnader knyttet til unødvendig utrykning (røyk uten ild) betales av eier av seksjonen som forårsaket den unødvendige utrykningen. Dette ligger per 2021 på anslagsvis 6500,- Hvis alarmen går rykker brannvesenet ut, og det er ingen vits i å kontakte dem, uansett hvor raskt dette skjer.

§ 9. ØKONOMI

Styret disponerer til enhver tid sameiets driftskonto. Styret er ansvarlig for å kunne legge fram bilag for samtlige uttak, kreditering av konto og kontoutskrifter fra sameiets bank. Styret benytter regnskapsbyrå som forretningsfører.

Ved ekstraordinære/ikke planlagte kostnader, skal styret melde fra skriftlig til samtlige sameiere.

§ 10. LÅNEOPPTAK

Ved tiltak som medfører et eventuelt låneopptak, enten ved planlagt vedlikehold eller akutte skader må dette besluttes av sameiermøte med 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Ved opptak av et lån, vil hver eiers seksjon bli heftet med den andelen som sameiet ved styret har fastsatt

Ved akutte tiltak på grunn av uforutsette skader, vil styret innkalle til ekstraordinært sameiermøte hvor det med 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer kan besluttes å gjennomføre strakstiltak hvor låneopptak er nødvendig. Akutte strakstiltak defineres som en situasjon der sameiet av sikkerhetsmessige årsaker er nødt til å iverksette utbedring eller forebyggende tiltak.

§ 11. STYRET

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

Sameiet skal ledes av et styre på minst 4 medlemmer, som velges av sameierne på årsmøte. Alle styremedlemmer velges for ett - 1- år av gangen.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen. Disponering av fellesrom og anlegg er også underlagt styrets nærmere bestemmelser. Styret har beslutningsmyndighet på vegne av sameiet i enhver sak av ordinær art.

Utda forplikter styret sameiet ved underskrift av leder og ett styremedlem.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styrets leder får et honorar på kroner 30 000,-. Øvrige styremedlemmer honoreres ikke. Dersom styreleders honorar skal økes skal dette avgjøres av årsmøtet.

§ 12. SAMEIERMØTE/ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Det skal avholdes årsmøte minst en gang pr. år etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret med minst åtte - 8 -, og høyst tjue - 20 - dagers varsel. Alle innkallelser til årsmøte skal inneholde sakliste. På sameiermøtene har hver seksjon en - 1 - stemme. Vedtak kan fattes med alminnelig (50 prosent) flertall av de frammøtte, med unntak av. § 5 og § 10.

En eier kan være representert ved stedfortreder som bringer med seg en skriftlig, signert og datert fullmakt som legges frem før møtet offisielt åpnes.

På årsmøtet skal det alltid behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.

2. Styrets eventuelle forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av nytt styre.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen, samt saker innberettet fra sameierne.

Saker til årsmøtet må legges skriftlig fram for styret senest en uke før møtedato.

§ 13. VEDTEKTENE

Beboere/eiere plikter å overholde bestemmelsene som følger av disse vedtektene med vedlegg, samt *Lov og eierseksjoner av 1997*.

Branninstruks skal være et vedlegg til vedtektene. Alle seksjonseiere plikter å sette seg inn i instruks. I tilfelle utleie er det seksjonseiers ansvar å formidle vedtektene inkludert branninstruks til sine leietakere.

Endringer i vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer

Til disse vedtektene hører det også til vedlegg. Vedlegget skal kun bestå av praktisk informasjon samt sameievedtak vedrørende; datofrister, beløp, gebyrer og betalingsmetoder.

Endringer i vedleggene utarbeides av styret og sendes til samtlige sameiere.

Trondheim, 2. august 2021

Sign. Hege H. Talsnes
styreleder Hege Husby Talsnes

Sign. Kia Brekke
styremedlem Kia Brekke

Sign. Svein Jomar Melhus
styremedlem Svein Jomar Melhus

Sign. Andreas Hamstad
styremedlem Andreas Hamstad

Sign. Miha Zanoškar
styremedlem Miha Zanoškar

Årsregnskap for 2022

**Sameiet Innherredsveien 69A
7043 TRONDHEIM**

Innhold:

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Utarbeidet av:
Midtbyen Regnskap AS
Fjordgata 21
7010 TRONDHEIM
Org.nr. 944850295

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør

Resultatregnskap for 2022

Sameiet Innherredsveien 69A

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		456 101	418 057
Sum driftsinntekter	1	456 101	418 057
Lønnskostnad	2	(34 230)	(34 230)
Annen driftskostnad	3	(396 099)	(224 579)
Sum driftskostnader		(430 329)	(258 809)
Driftsresultat		25 772	159 248
Annen renteinntekt		4 071	2 421
Sum finansinntekter		4 071	2 421
Annen rentekostnad		0	(7 627)
Sum finanskostnader		0	(7 627)
Netto finans		4 071	(5 206)
Resultat før skattekostnad		29 843	154 042
Årsresultat	4	29 843	154 042
Overføringer			
Annen egenkapital		29 843	154 042
Sum		29 843	154 042

Balanse pr. 31. desember 2022
Sameiet Innherredsveien 69A

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		29 307	12 392
Andre fordringer		27 110	26 172
Sum fordringer	5	56 417	38 564
Bankinnskudd	6, 7	595 602	637 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 602	637 074
Sum omløpsmidler		652 019	675 638
Sum eiendeler		652 019	675 638

Balanse pr. 31. desember 2022
Sameiet Innherredsveien 69A

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	589 811	559 968
Sum opptjent egenkapital		589 811	559 968
Sum egenkapital	4	589 811	559 968
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	0	53 956
Sum annen langsiktig gjeld		0	53 956
Sum langsiktig gjeld		0	53 956
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		61 313	60 715
Annen kortsiktig gjeld		895	999
Sum kortsiktig gjeld		62 208	61 713
Sum gjeld		62 208	115 669
Sum egenkapital og gjeld		652 019	675 638

Trondheim, 21. 6. 2023
I styret for Sameiet Innherredsveien 69 A


Hege Husby Talsnes
styreleder


Miha Zanoskar
styremedlem


Andreas Hamstad
styremedlem


Svein Jomar Melhus
styremedlem


Kia Brekke
styremedlem

Noter 2022

Sameiet Innherredsveien 69A

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til normalt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 1 - Driftsinntekt

	2022	2021
Fakturert felleskostnader	366 216	362 599
Fakturert vask av fellesareal	49 352	49 107
Eierskiftegebyr. Annen inntekt, purregebyr	40 533	6 350
Sum driftsinntekt	456 101	418 057

Note 2 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum	34 230	34 230

Foretaket har ikke ansatte. Godtgjørelse er utbetalt til styreleder.

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Driftskostnader

Spesifikasjon av driftskostander	2022	2021
Felles strøm	9 052	11 132
Renhold	46 716	45 348
Reperasjon og vedlikehold bygning	191 926	28 250
Regnskapshonorar	32 780	33 158
Brannalarm abonnement	10 976	11 380
Annen fremmedtjeneste, bistand til skadesak	9 625	
Leie datasystem		2 033
Porto	350	195
Reisekostnader, ikke oppgavepliktig		746
Kontogent Huseiernes Landsforbund	1 890	1 490
Kontigent velforening Frostaveien/Innh.v.	10 000	10 000
Huseierforsikring Fremtind Forsikring AS	82 784	80 848
Sum driftskostnader	396 099	224 579

Note 4 - Egenkapital

	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	559 968	559 968
Årets resultat	29 843	29 843
Egenkapital 31.12.2022	589 811	589 811

Note 5 - Andre fordringer

Spesifikasjon av fordringer	2022	2021
Kundefordring	29 307	12 392
Forskuddsbetalte kostnader, forsikring, renhold	27 110	26 172
Sum	56 417	38 564

Det er ikke funnet nødvendig å avsette til tap på krav

Note 6 - Bankinnskudd

Spesifikasjon av bankinnskudd	2022	2021
Frie midler	525 979	542 475
Bundne midler sikringsinnskudd	69 615	94 592
Skattetrekskonto, bundne midler	8	7
Sum	595 602	637 074

Sikringsinnskudd ble avviklet i 2021. Siste skyldige beløp ble utbetalt i 2022.

Bundne midler sikringsinnskudd kr 69 615 pr 31.12.2022 er overført til frie midler i 2023.

Note 7 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

Pantestillelser og garantier m.v	2022	2021
Spesifikasjon		
Øvrig langsiktig gjeld, sikringsinnskudd sameier	0	53 956
Sum	0	53 956

Styret vedtok i 2021 at sikringsinnskudd ble avviklet.

De fleste beboere har fått utbetalt sin andel i regnskapsåret 2021.

Siste skyldige beløp ble utbetalt i 2022.

Gamle innskudd som er før 2010 er inntektsført under annen inntekt.

MARIUS KVALVIK
V/MARIUS KVALVIK
ORKDALSVEIEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1702240129
Vår referanse: 3445799/23703725
Bestilling: C3 2024-04-12 (6) 19

Dato
12.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
33477	107	31.12.1987	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	411	95	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

31 DES 87 33477

BYSKRIVELSEN
TRONDHEIMBegjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysningsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	SVERRE A. DOMAAS statsaut. eiendomsmegler Olav Trygvassons gt. 21 7011 TRONDHEIM	Adresse	Telefon
------	---	---------	---------

1. Eiendom	Gnr. 411	Bnr. 95	Fnr.	Kommune Trondheim
2. Hjemmels- haver	Navn Tore Tøndel		Fødselsnummer 250754-29501	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

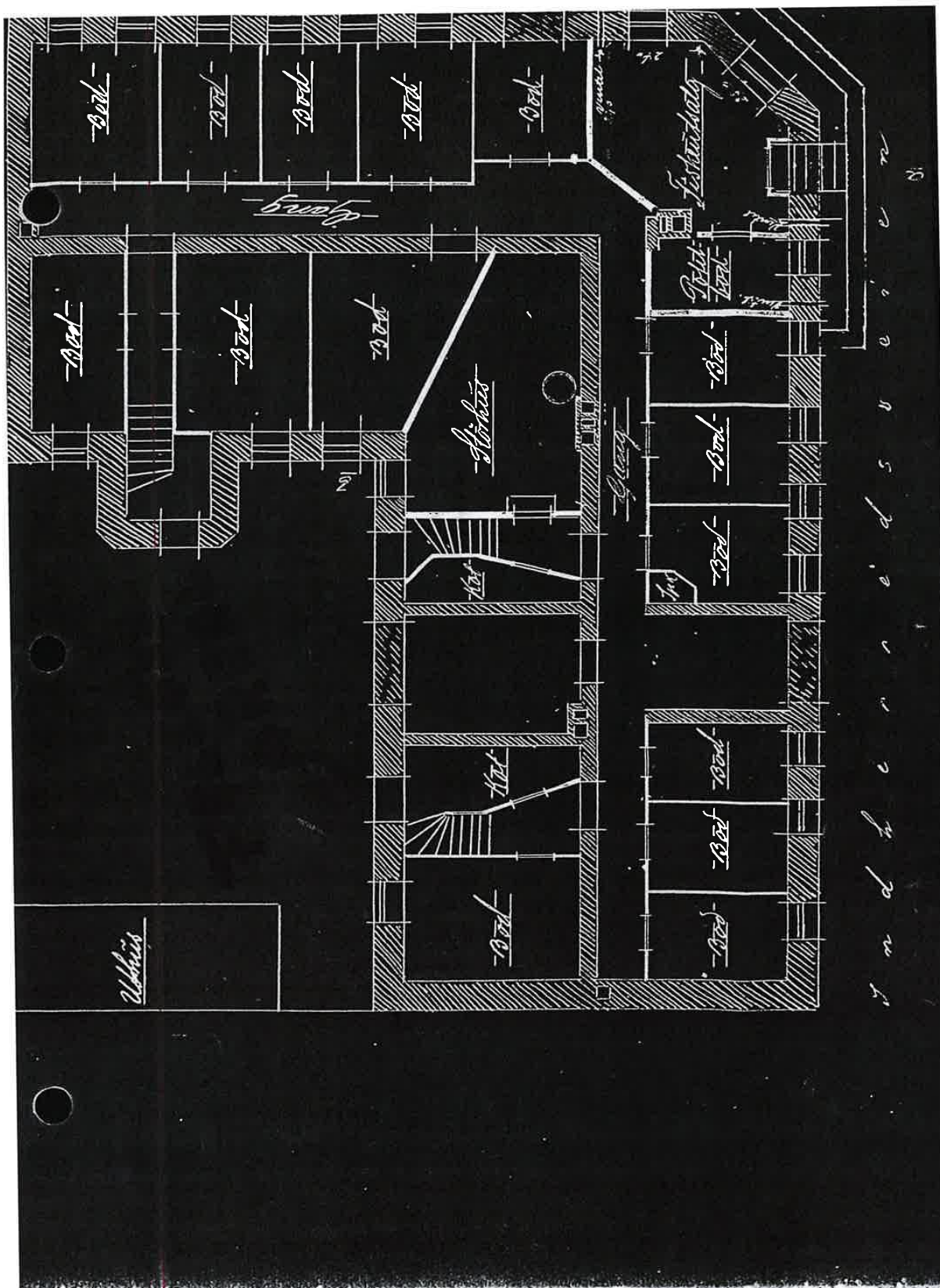
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

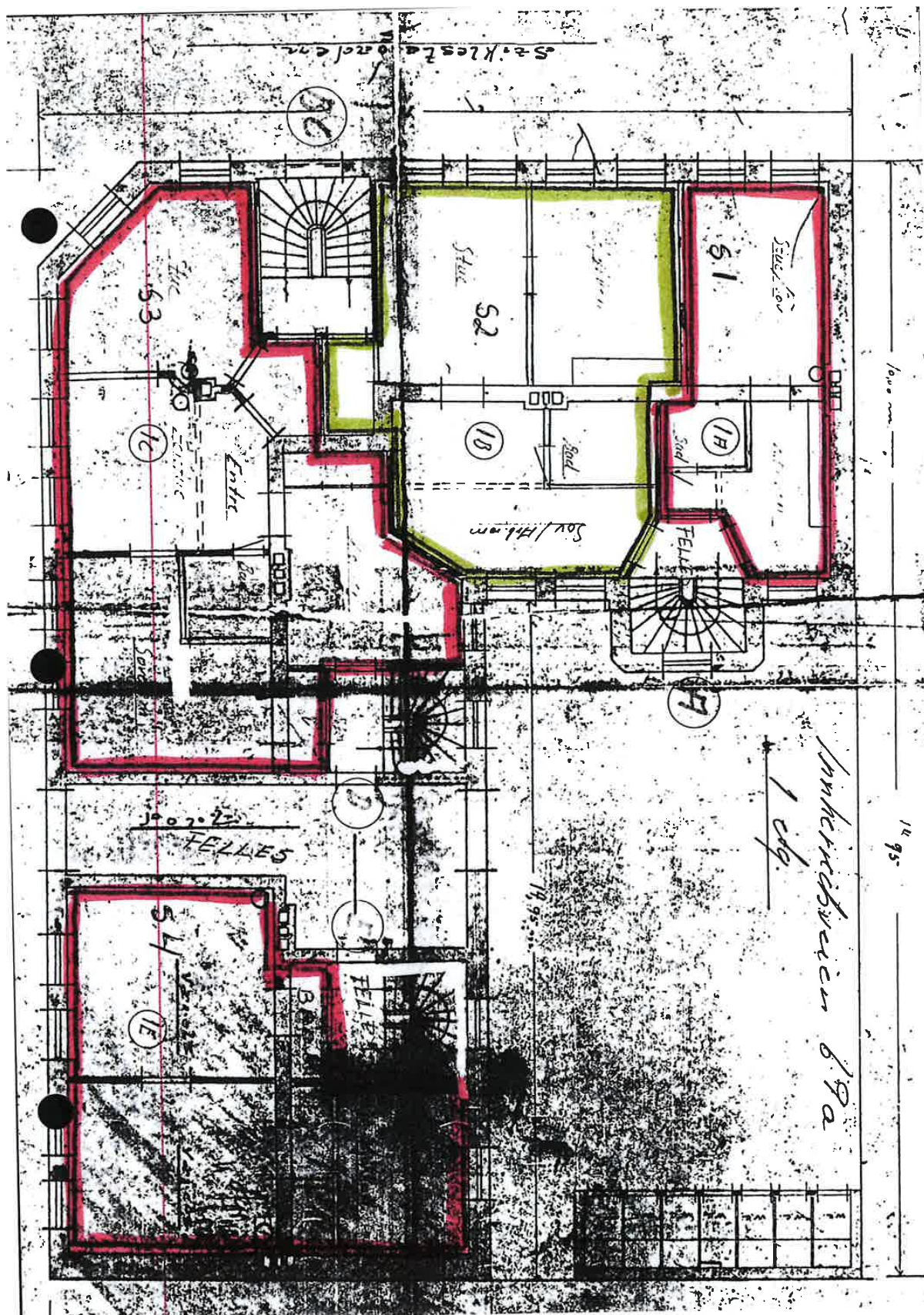
Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

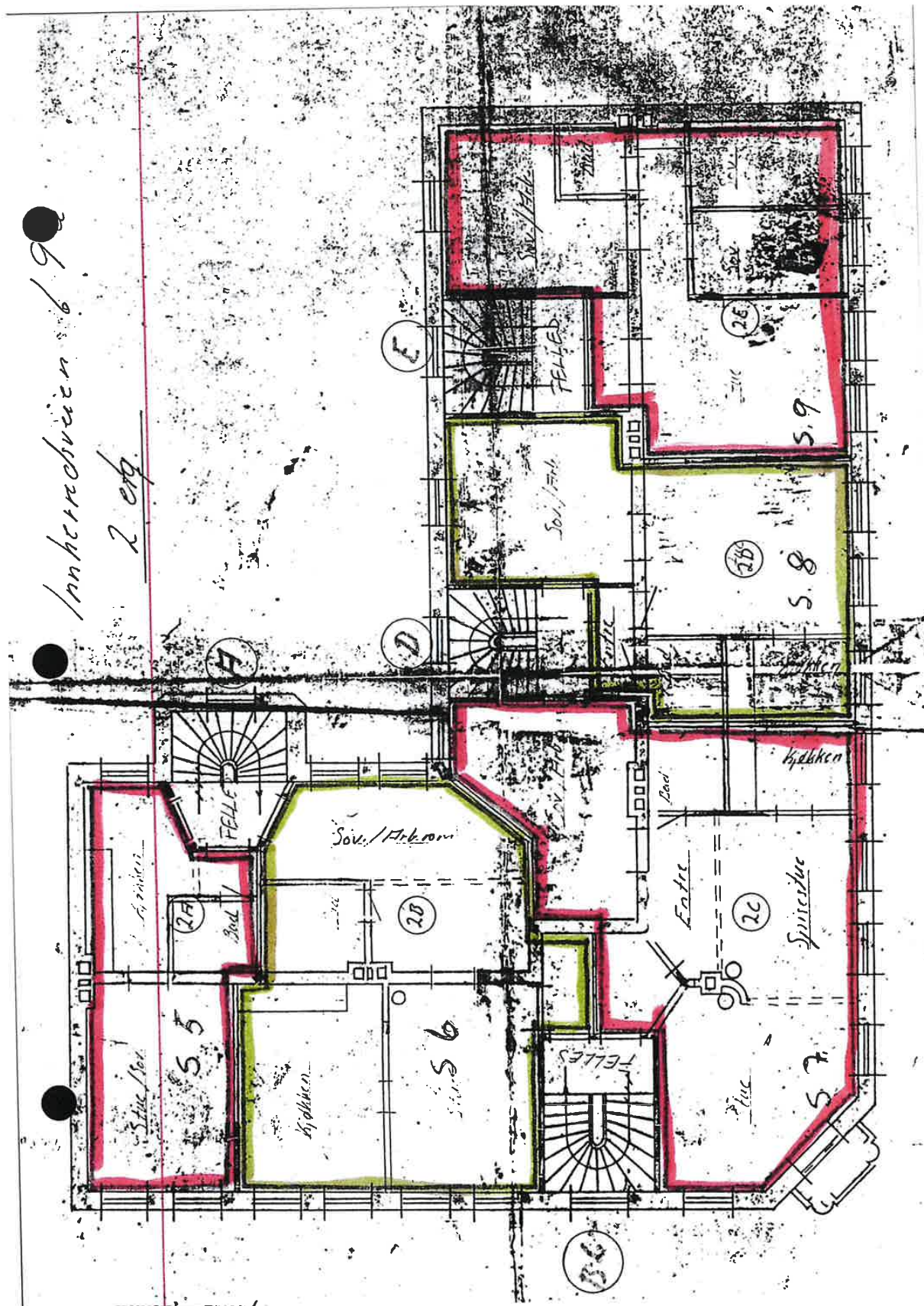
6. Fordelingsliste

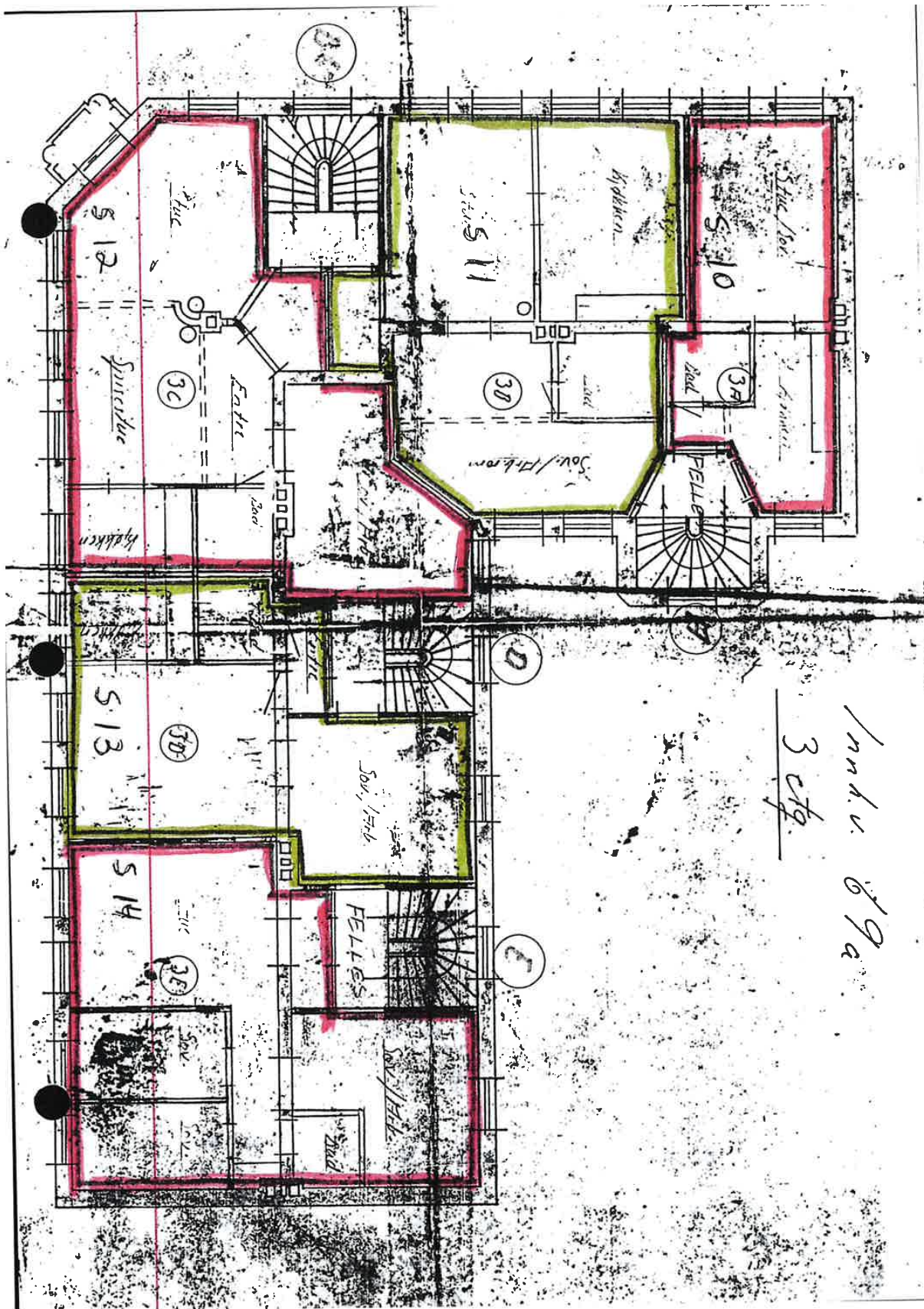
Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1	B	35		21				41							
2	B	50		22				42							
3	B	76		23				43							
4	B	60		24				44							
5	B	35		25				45							
6	B	50		26				46							
7	B	65		27				47							
8	B	50		28				48							
9	B	60		29				49							
10	B	35		30				50							
11	B	50		31				51							
12	B	65		32				52							
13	B	50		33				53							
14	B	60		34				54							
15	B	160		35				55							
16	B	60		36				56							
17				37				57							
18				38				58							
19				39				59							
20				40				60							
Sum teller skal stemme m. nevner		961		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner							
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Innherredsveien 69A															
7. Supplerende tekst															
Dato 8/12-1987			Hjemmelshaver (nøys underskrift)  T. TONDEL Autorisert elektriskinstallatør Innherredsveien 67 a - 7042 Trondheim Telefon (07) 51 60 78												
Sted Trondheim															

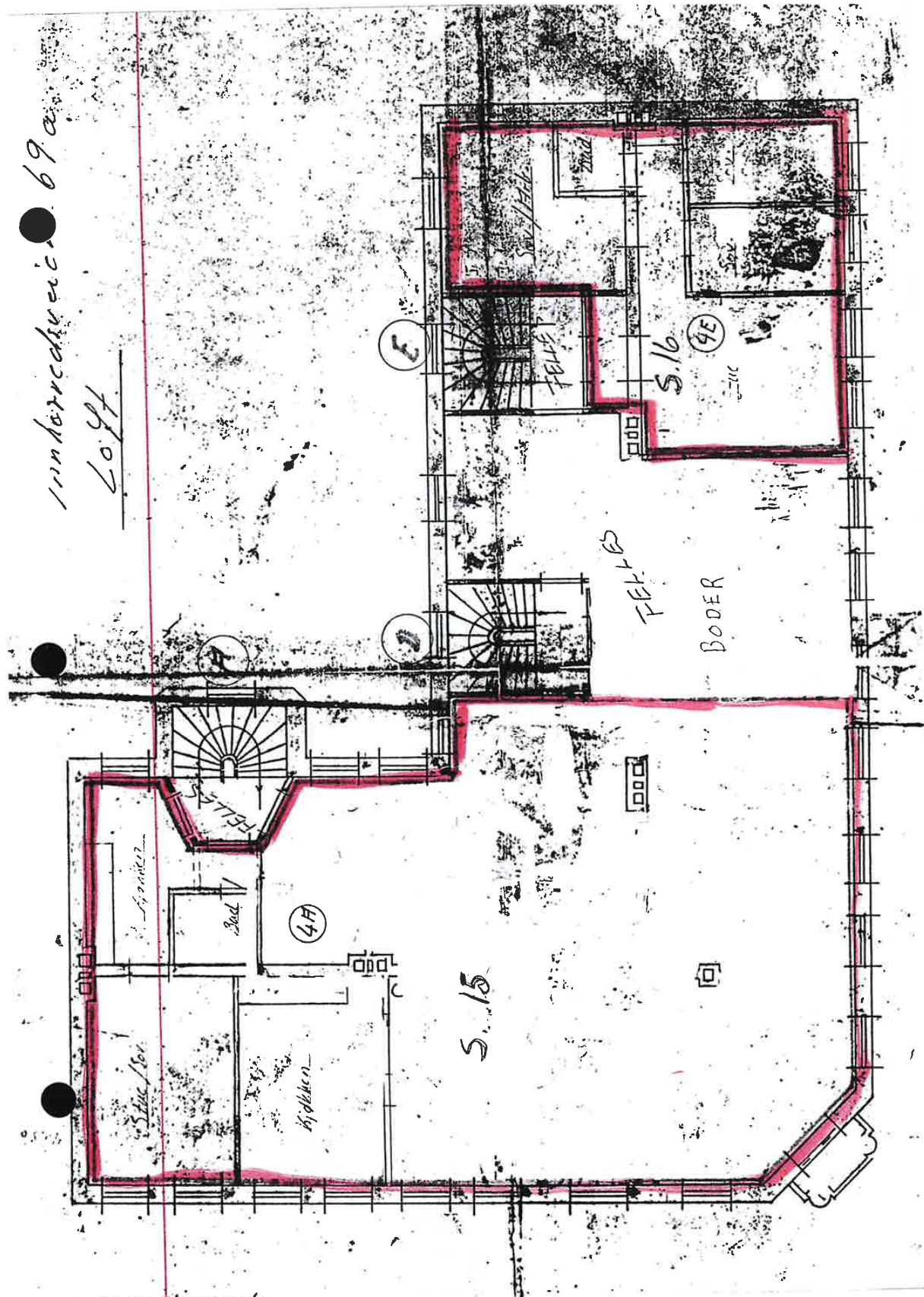
Tinglysingsstempel













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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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: Innherredsveien 69A
7068 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik**Oppdragsnummer:** 1702240129**Telefon:** 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

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:

25.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre