



aktiv.

Ringvålvegen 354A, 7089 HEIMDAL

**Lys og innbydende 3-roms
leilighet i Ringvål Park |
Oppgradert bad | Familievennlig
Sørvendt balkong | Tett på marka**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 980 000,-
Omkostn.: Kr 75 850,-
Total ink omk.: Kr 3 055 850,-
Felleskostn.: Kr 2 822,-
Selger: Rita Bhattarai
Krishna Bista

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 91/117 kvm
Tomtstr.: 2451.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 156, bnr. 28
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1710250002

Velkommen til Ringvålvegen 354 A!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Ringvålvegen 354 A.

Lys og flott 3-roms selveierleilighet beliggende i Ringvål Park. Leiligheten ligger i 1. etasje og byr på en romslig og praktisk planløsning. Med nærhet til marka, vakre turmuligheter og et stille bomiljø, passer denne boligen perfekt for deg som ønsker å bo i naturskjønne omgivelser, men samtidig ha enkel tilgang til byliv og fasiliteter. Boligen har gode lysforhold og en egen balkong som gir mulighet til å nyte solrike dager og kvelder.

Verdt å merke seg:

- Oppgradert bad i 2023
- Rikelig med lagringsplass
- Kort vei til kollektivtransport
- Barnevennlig og rolig område
- Balkong med svært gode solforhold
- Gode turmuligheter og friluftsområder i nærheten

Meld deg på for en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	28
Egenerklæring	31
Plantegning	35
Tilstandsrapport	36
Energiattest	53
Vedtekter	54
Husordensregler	87
Regnskap og balanse 2023	88
Byggetegninger	93
Seksjoneringstegninger	97
Ferdigattest	98
Situasjonskart	99
Reguleringskart	101
Reguleringsplan	102
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 117 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Loft:

BRA-e: 17 m² - Bod på loft

1. etasje:

BRA-i: 91 m² - Entre, stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom.

BRA-e: 9 m² - Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

7 m² - Balkong

Ikke målbare arealer

Loftetassen har et gulvareal (GUA) på 48 kvm, og et areal på 31 kvm som ikke er målbart på grunn av lav himlingshøyde (ALH).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Selger har påvist en bod i første etasje og en bod på loftet som er medtatt i boligens eksterne bruksareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2451.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet og ligger i rolige, familievennlige omgivelser. Området rundt boligen er preget av grønne arealer og lite trafikk som gir en behagelig atmosfære. Den umiddelbare nærheten til skog og mark gjør dette til et ideelt sted for

deg som ønsker naturopplevelser rett utenfor døren. Tomten har en praktisk beliggenhet med kort avstand til dagligvarebutikker, skoler og kollektivtransport.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Ringvål i Heimdal, Trondheim. Her får du en perfekt kombinasjon av nærhet til natur og praktiske fasiliteter. Området byr på rolige og trygge omgivelser med kort vei til Ringvålmarka, som innbyr til flotte turer, skigåing og andre friluftaktiviteter året rundt. Heimdal sentrum ligger kun 10 minutter unna med bil, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter og andre servicetilbud. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Coop Extra, som ligger en kort kjøretur unna.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærheten. I nærområdet finner du Ringvålskogen barnehage, Nypvang skole (1.-7. trinn) og Kattem skole, som alle ligger innen 10 minutters kjøring. Ringvål skistadion ligger like i nærheten og tilbyr flotte skiforhold om vinteren. I tillegg finnes ballbinger og turstier i området, perfekt for både store og små. For den treningsglade ligger Impuls Treningssenter Granåsen og EasyFit Heimdal innenfor 10 minutters kjøreavstand.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Nærmeste bussholdeplass ligger like ved boligen, og herfra har du tilgang til bussruter som enkelt tar deg til Heimdal stasjon, Tiller og Trondheim sentrum. Heimdal stasjon ligger kun 10 minutter unna med bil eller buss og gir videre tilgang til togforbindelser for lengre reiser.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Tom Erik Heirsaunet opplyser om følgende byggemåte: Bygget er tidligere sykehjem/institusjon ombygd til leilighetsbygg i 2003. Bygget er oppført med 3. etasjer over kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner er oppført i mur og betong. Utvendig fasader har pusset utførelse. Takkonstruksjon har saltaksform, antatt tekket med skiferstein. Etasjeskillet er av betongdekker. Vinduer har 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Legge nye flis på vegger og gulv Bytte ut hele møbler Legge nye flis på vegger og gulv Bytte ut hele møbler

Arbeid utført av: Tom Byggefirma AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Skiftet Gulv selv

Innhold

ENTRÈ

Når du trer inn i boligen, blir du møtt av en innbydende entré med laminatgulv og plass til oppbevaring av yttertøy i garderobeskap. Entréen gir et godt førsteinntrykk og leder deg videre til boligens øvrige rom.

STUE

Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt, med store vindusflater som gir mye naturlig lys og en luftig atmosfære. Rommet har god møbleringsfrihet, noe som gjør det enkelt å tilpasse innredningen etter dine behov. Fra stuen har du utgang til en egen balkong på 7 kvm med fantastiske solforhold.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en moderne utforming med slette fronter og laminat benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk som sikrer godt inneklima.

BAD OG VASKEROM

Boligens bad fremstår moderne og delikat, med flislagte gulv og vegger, samt et dusjhjørne med glassvegger. Det er vegghengt toalett og servantskap med god oppbevaringsplass. Vaskerommet gir fleksible løsninger med opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

SOVEROM OG GARDEROBE

Leiligheten har to lyse og romslige soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Hovedsoverommet måler hele 17 kvm, og det andre soverommet måler ca. 8,5 kvm.

I tillegg har boligen en bod i hovedetasjen og en loftsbod på 17 kvm, som gir rikelig

med lagringsplass.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det bemerkes at blandebatteri på oppvaskkummen. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i løst blandebatteri. Blandebatteri må festet bedre.

- Elektrisk:

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 bygningsakkyndig 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.

Det bemerkes at kursfortegnelse anses som mangelfull da dette kun er en håndskreven liste med oversikt over kurser. Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæring.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. På grunn av manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Varmtvannsbereder:

Det registreres ingen tegn til lekkasjer på varmtvannsbereder. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

- Våtrom - Vaskerom:

Overflater: Det bemerkes at gulvet er tilnærmet flatt og ved en eventuell lekkasje inne på rommet er det en risiko for at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom. Det registreres hul lyd under enkelte fliser på gulvet. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av tilnærmet flatt gulv.

Membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på membran og klemring i sluken på grunn av lim og fugemasser. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på

tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom - Vaskerom:

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime. Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnad ventilasjon: Under kr 10 000,-.

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 2023

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale.

Parkering

Ved tegning av abonnement på elbil-ladeanlegget gjennom Aneo får man tildelt fast lade- og parkeringsplass. Sameiet drifter og administrerer ikke ladeanlegget selv. Opplysning om ledige el-ladeplasser fåes ved å kontakte Aneo på tlf. 464 26 000 eller E-post: post.mobility@aneo.com.

Utover dette parkerer man fritt på de andre parkeringsplassene der det enten ikke er tegnet abonnement eller ikke er el-lader.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

90567179

Diverse

AREAL

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

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

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

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

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.

BYGGEÅR

Byggeår er opplyst av forretningsfører å være 1930.

ANTIKNARISK VERDI

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette medføre at bygningen skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med med varmepumpe i oppholdsrom, og elektrisk med gulvvarme på bad og vaskerom.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 980 000

Kommunale avgifter

Kr 14 484

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

Formuesverdi primær

Kr 832 742

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 330 969

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

Sameiet betaler kontingent til Området Ringvål Velforening som ivaretar park og vei. Kontingenten er inkludert i felleskostnadene.

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

83/693

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet felles bygningsforsikring, TV/bredbånd, diverse drift og vedlikehold, og energi/fyring i fellesareal.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Diverse: kr 50,-
- Lån: kr 90,-
- Kabel-TV: kr 549,-
- Felleskostnader: kr 2 133,-

Det er ikke opplyst om noen fremtidig endring i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 822

Andel fellesformue

Kr 9 874

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameie Ringvål Vest & Ringvål Park

Organisasjonsnummer

986762884

Om sameiet

Sameiene Ringvål Park og Ringvål Vest har i mange år, i praksis vært drevet som et eierseksjonssameie. Det innebærer at sameiene i alle disse årene har hatt tilnærmet identiske vedtekter, felles styre og avholdt felles årsmøter. I tillegg har fordelingen av felleskostnadene vært basert på den samlede eierbrøken for begge sameier. Inntekter og kostnader er fordelt etter denne (unntak for kostnader som fordeles etter forbruk). Det er avlagt sammenfallende årsrapporter. Regnskap og budsjeter er laget for hvert av sameiene, som også er revidert som to separate selskap.

Det ble vedtatt sammenslåing av sameiene på årsmøte 09.04.2024.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status pr. 31.12.2023:

- Årsresultat: kr -293 599,-
- Egenkapital: kr 727 021,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 156, bruksnummer 28, seksjonsnummer 2 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:

25.08.2003 ERKLÆRING/AVTALE

Felles adkomst og parkeringsforhold med vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 156 BNR: 28

02.09.2003 ERKLÆRING/AVTALE

Pliktig medlemskap i velforening m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 156 BNR: 28

03.09.2003 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

03.09.2003 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 83/693

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 2,3,4,5,6,7,8,9 og 10

10.01.2003 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 156 BNR: 8

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rett til bruk/plikt til vedlikehold av fellesarealer

m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 156 BNR: 28

02.09.2003 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 156 BNR: 8

Bestemmelse om adkomstrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 156 BNR: 28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Ringvålvegen 354A og B, datert 10.11.2003. Ferdigattest gjelder for ombygging.

Takstmann uttaler at dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er kledd igjen en dør mellom entre og felles gang ved vaskerommet som er en del av brannskillet. Det er forøvrig utført endringer med plassering av bad og det er etablert et nytt vaskerom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Ringvål tidligere Sanatorium, planID r0597a, datert 03.10.2002. Eiendommen er regulert til blant annet boligformål.

Gjeldende regulering:

Plannavn: Ringvål Sykehus, gnr.156/8, del av, og Ringvål Dagghjem, gnr. 156/9 Erstatte r0597 (3.10.2002)

Planid: r0597a

Reguleringsformål: Bevaringsområde

Plannavn: Ringvål Sykehus, gnr.156/8, del av, og Ringvål Dagghjem, gnr. 156/9 Erstatte r0597 (3.10.2002)

Planid: r0597a

Reguleringsformål: Boliger

Relaterte planer:

Plannavn: Del av gnr/bnr 156/8 (27.5.2020)

Planid: r20180004

Ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon.

Adgang til utleie

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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 980 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

75 850 (Omkostninger totalt)

86 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 055 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 066 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 069 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 995,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 240,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ludvig Bøgseth

Eiendomsmeglerfullmektig

ludvig.bogseth@aktiv.no

Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23

7037 Trondheim

Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

29.01.2025















Vedlegg

Nabolagsprofil

Ringvålvegen 354A - Nabolaget Ringvol - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚆 Heimdal stasjon Linje R70	10 min 🚶 6.5 km
🚆 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	22 min 🚶 15.5 km
✈️ Trondheim Værnes	42 min 🚶
🚆 Ringvål Linje 78	0.1 km

Skoler

Nypvang skole (1-7 kl.) 167 elever, 13 klasser	7 min 🚶 5.1 km
Kattem skole (1-7 kl.) 378 elever, 26 klasser	8 min 🚶 5.8 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 308 elever, 17 klasser	9 min 🚶 5.9 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser	10 min 🚶 7.2 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 30 klasser	10 min 🚶 6 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	10 min 🚶 6.7 km
Cissi Klein videregående skole	11 min 🚶

«Stille og rolig, hyggelige folk og umiddelbar nærhet til bymarka. Helt topp for barnefamilier!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Naboskapet

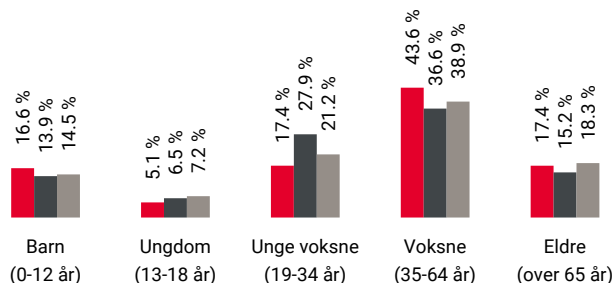
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringvol	594	270
Trondheim kommune	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringvålaskogen barnehage (0-5 år) 54 barn	12 min 🚶 0.9 km
Lund barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 🚶 5.3 km
Lundåsen barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 🚶 5.5 km

Dagligvare

Coop Extra Ringvålveien	8 min 🚶
Coop Prix Kattem Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 5.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



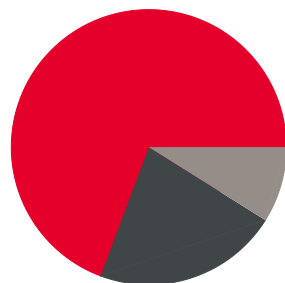
Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

Ringvålskogen ballbinge	10 min	
Ballspill	0.7 km	
Ringvål skistadion	10 min	
Impuls Treningssenter Granåsen	7 min	
EasyFit Heimdal	10 min	

Boligmasse

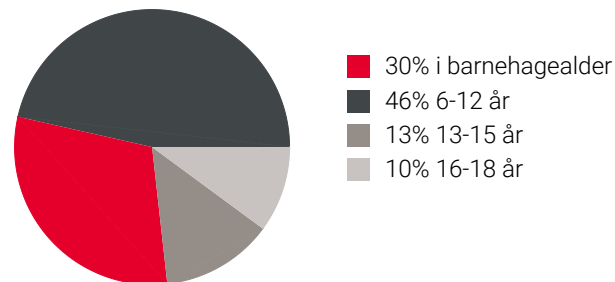


- 70% enebolig
- 22% blokk
- 9% annet

Varer/Tjenester

StorM Senter	15 min	
Boots apotek Heimdal	10 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

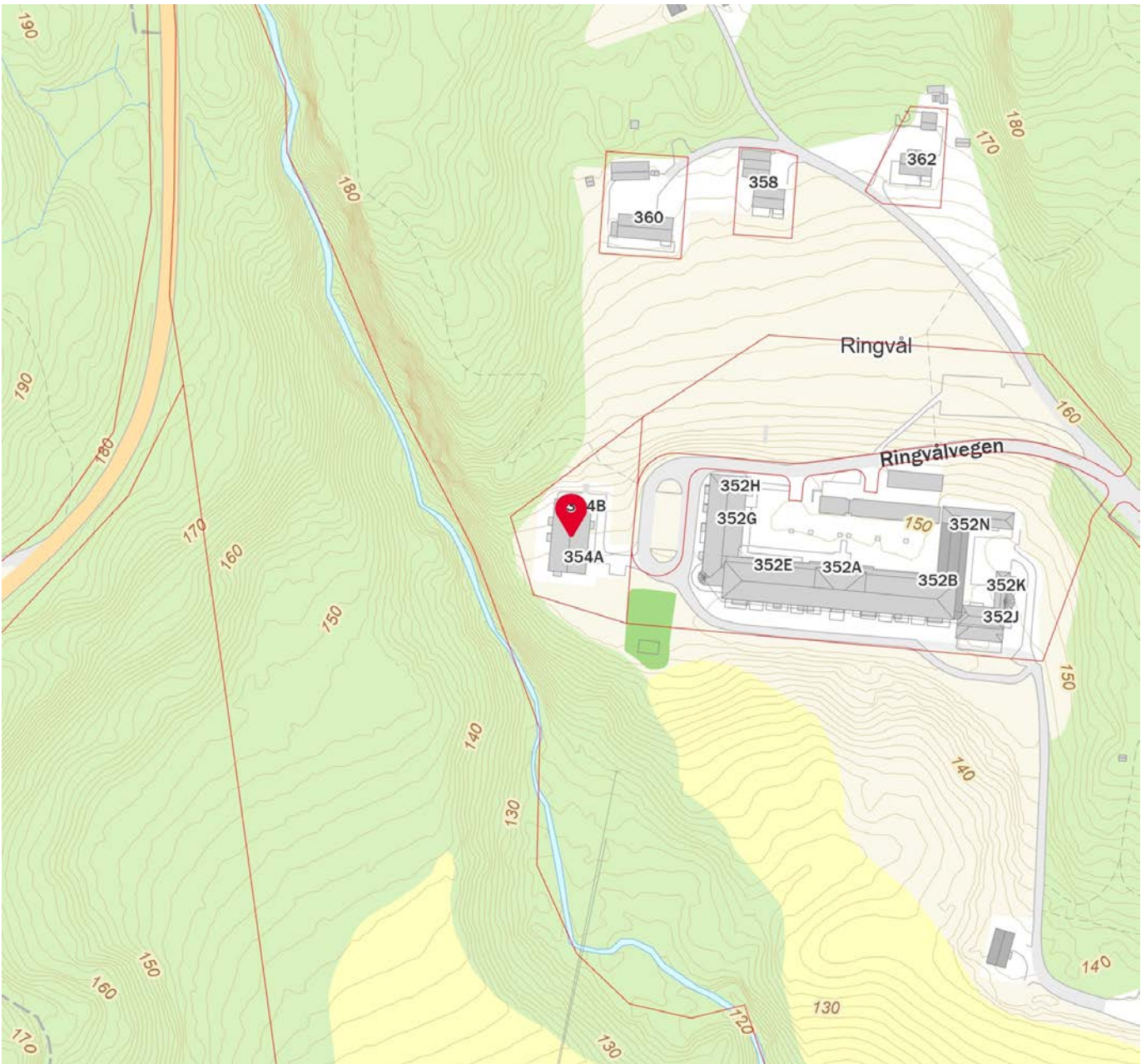
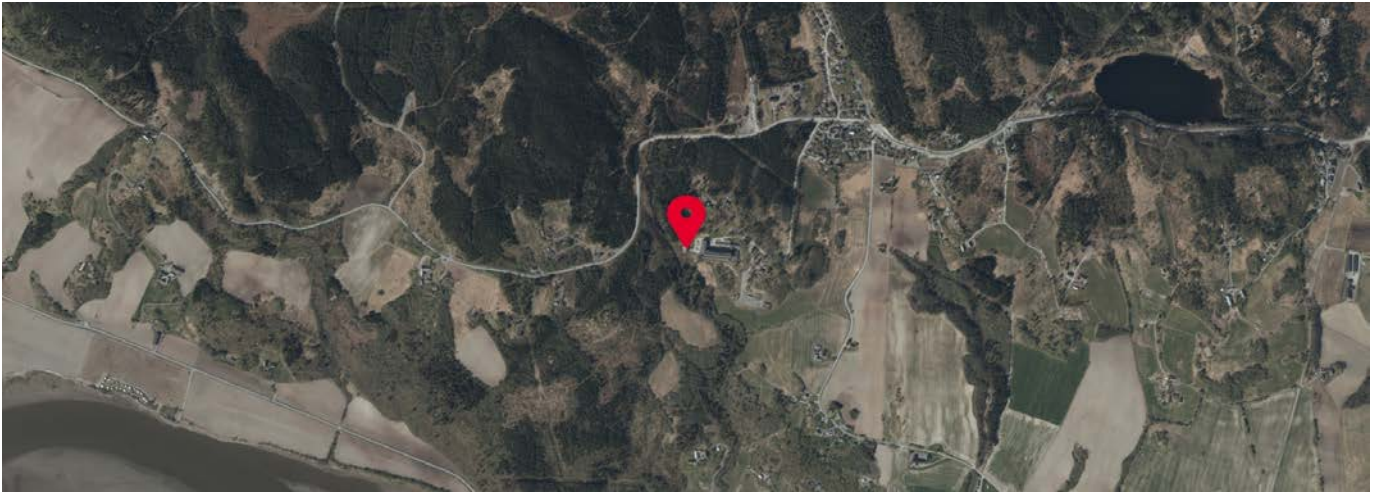


0% 48%

- Ringvol
- Trondheim kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250002	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Krishna Bista	Rita Bhattarai
Gateadresse	
Ringvålvegen 354A	
Poststed	Postnr
HEIMDAL	7089
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250002

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

Legge nye flis på vegger og gulv Bytte ut hele møbler

Arbeid utført av

Tom Byggefirma AS

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Skifte Gulv selv

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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

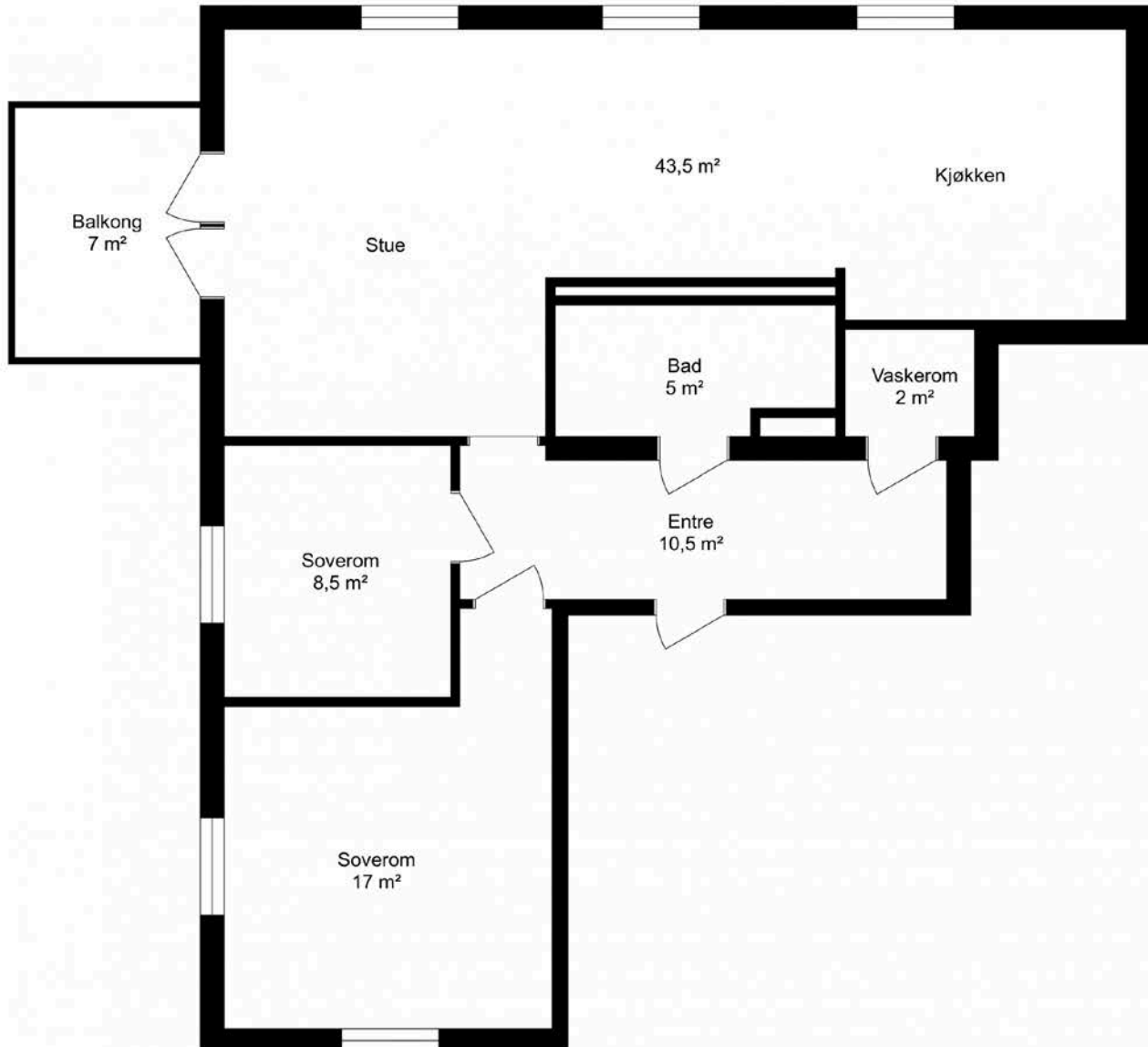
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Document reference: 1710250002

Ringvålvegen 354A

1.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.

Ringvålvegen 354A 7089 HEIMDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2003
BRA: 117 m²
BRA-i: 91 m²

Samlet vurdering



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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/26106>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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 TG3

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det bemerkes at blandebatteri på oppvaskkummen.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i løst blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Blandebatteri må festet bedre.

Elektrisk

Oppsummering

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 eittilsyn) 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.

Det bemerkes at kursfortegnelse anses som mangelfull da dette kun er en håndskreven liste med oversikt over kurser.

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

På grunn av manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det registreres ingen tegn til lekkasjer på varmtvannsbereder.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det bemerkes at gulvet er tilnærmet flatt og ved en eventuell lekkasje inne på rommet er det en risiko for at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom.

Det registreres hul lyd under enkelte fliser på gulvet.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av tilnærmet flatt gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på membran og klemring i sluken på grunn av lim og fugemasser.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er kledd igjen en dør mellom entre og felles gang ved vaskerommet som er en del av brannskillet.

Det er forøvrig utført endringer med plassering av bad og det er etablert et nytt vaskerom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.1.2025

Rapportdato
15.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Rita Bhattarai**
Navn: **Krishna Bista**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Tom Erik Heirsaunet** Telefon: **93489454**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **tom@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Ringvålvegen 354A, 7089 Heimdal**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	156	Bruksnr:	28	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2003 - Kilde: Matrikkelen.						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Bygget er tidligere sykehjem/institusjon ombygd til leilighetsbygg i 2003. Bygget er oppført med 3. etasjer over kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner er oppført i mur og betong. Utvendig fasader har pusset utførelse. Takkonstruksjon har saltaksform, antatt teknet med skiferstein. Etasjeskillet er av betongdekker. Vinduer har 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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	100	91	9	0	7
Loft	17	0	17	0	0
Totalt m²	117	91	26	0	7

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	48	17	31
Totalt m²	48	17	31

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	91	91	0	Entre, stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom.	
Totalt m²	91	91	0		

Kommentar til arealberegning

Selger har påvist en bod i første etasje og en bod på loftet som er medtatt i boligens eksterne bruksareal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Balkong er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er fra 2003.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Det registreres ingen skader eller avvik på vinduer.

Det bemerkes at det er ettermontert en ekstra tettelst på balkongdøren som medfører at døren er tyngre å åpne og lukke.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

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**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det bemerkes at blandebatteri på oppvaskkummen.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i løst blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Blandebatteri må festet bedre.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er kledd igjen en dør mellom entre og felles gang ved vaskerommet som er en del av brannskillet.

Det er forøvrig utført endringer med plassering av bad og det er etablert et nytt vaskerom.

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

Ferdigattest datert 10.11.2003 er fremvist.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller trege avløp ved befaringen.	

6.7 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller avvik på vannrørene ved befaringen.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er utført enkelte oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av badet.

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 tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

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 øtilsyn) 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.

Det bemerkes at kursfortegnelse anses som mangelfull da dette kun er en håndskreven liste med oversikt over kurser.

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

På grunn av manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
Størrelse	
116 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det registreres ingen tegn til lekkasjer på varmtvannsbereder.	
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.	

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulvet og fliser på gulvet. I taket er det malt overflate med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2023.	
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-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert et dusjhjørne med glassvegger, servantskap med nedfelt servant og veggmontert toalett.

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-0

Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking i vegg mot dusjsonen. Det gjøres oppmerksom på at veggen inn mot badet er en utforet murvegg. Det registreres ingen tegn til fukt ved inspeksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.13 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på gulvet og malt overflate på veggene. I taket er det malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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-2

Det bemerkes at gulvet er tilnærmet flatt og ved en eventuell lekkasje inne på rommet er det en risiko for at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom.

Det registreres hul lyd under enkelte fliser på gulvet.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av tilnærmet flatt gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på membran og klemring i sluken på grunn av lim og fugemasser.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ventilering av rommet bør etableres.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke utført på grunn av konstruksjoner i mur.	
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på fukt.	

Dokumentasjon

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

6.14 Rom under terreng

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

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

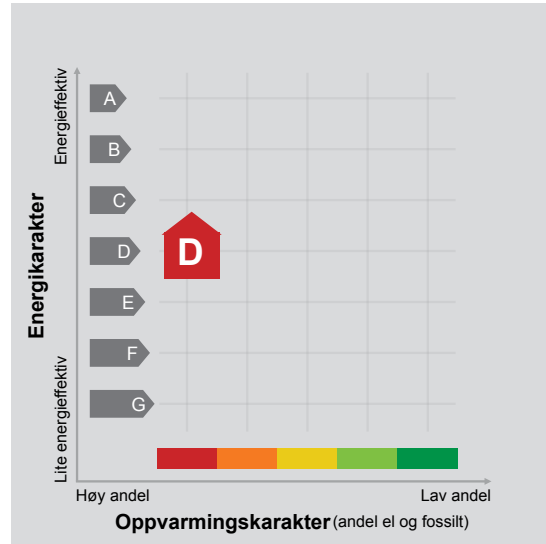
6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Ringvålvegen 354A
Postnummer	7089
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	156
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182089664
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-66412
Dato	13.01.2025
Innmeldt av	TOM ERIK HEIRSAUNET



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET RINGVÅL PARK, ORGANISASJONSNUMMER 986 762 868

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret i årsmøte den 21. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ringvål Park. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 03.09.2003. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser samt forestå administrasjon av eiendommen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 62 seksjoner på eiendommen gnr. 156, bnr. 32 i Trondheim kommune.

Seksjonene 1, 3-41, 44-63 er seksjonert til boligformål.

Seksjon 2 er seksjonert til næringsformål

Seksjon 42 er garasjeseksjon

og 43 er fjernet ved reseksjonering i 2013

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder, tilhørende seksjonene 1, 3-41,44-63 i eiendommens 4. etasje, underetasje eller tilbygg.
- Areal, 115 m2 i eiendommens 5. etasje, tilgrensende heishus med som tilleggsareal. Seksjon 38 forplikter seg som motytelse til å gi adkomst til heishus beliggende i 5 etasje gjennom sin seksjon.

Seksjon 42, garasjeseksjonen har 35 parkeringsenheter. Øvrige parkeringsarealer på eiendommen er tiltenkt benyttet av boligseksjonene og næringsseksjonene i fellesskap. Parkeringsarealene nyttes videre i fellesskap med Sameiet Ringvål Vest som ligger tilgrensende sameiets eiendom i henhold til stedsvarig avtale/erklæring av 25.06.2003.

Styret kan fastsette nærmere parkeringsbestemmelser.

Tildelte tilleggsarealer er/vil bli avmerket på seksjoneringstegningene som TB/TG.

(Tilleggsareal bygg/grunn og med hvilket seksjonsnummer arealet er tillagt)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Følgende juridiske personer, kan til sammen erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne / boligenhetene.

Drift av næringsseksjonen skal ikke påføre de øvrige seksjonseierene ulempe utover hva som er normalt følger av bruk av lokalene til forretning, lager eller/ og kontor. Virksomhet i næringsseksjonen kan ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Videre har innehaver av næringsseksjonen adgang til diskret profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog ikke slik at lysreklame m.v. ikke er til sjenanse for beboerne i eiendommen.

Erververe av garasjeplasser blir eiere av ideell andel av denne seksjonen. Styret fastsetter fordeling av garasjeplassene, og kan om nødvendig omfordele garasjeplassene garasjeeierne imellom.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Spesielt for varmpumper gjelder følgende: Søknad om montering av varmpumpe skal godkjennes av styret og byantikvaren. Hver henvendelse vil bli vurdert som egen sak, hvor man blant annet vurderer kriterier som varmebehov, støy, arealbehov og avrenning. Styret setter føringer for valg av type varmpumpe og bruk begrenses til perioden oktober-april. Montert varmpumpe medfører krav til vedlikehold som innebærer service hvert annet år. Dokumentasjon på gjennomført service sendes styret. Ved brudd på regler kan styret kreve varmpumpe demontert.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler, dyrehold og registrering av seksjonseierne

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Erverver og leier av seksjon må meldes til forretningsfører og styret for registrering.

4. Sameiets parkeringsplasser

Styret skal legge til rette for etablering av felles ladesystem for elbiler og ladbare hybridbiler for beboere i sameiet. Hver enkelt beboer tar selv kontakt med leverandør for opprettelse av kundeforhold. Kostnader til etablering av ladepunkt og strøm dekkes av den enkelte. Beboer er ansvarlig for at ladekabel ikke blir stående i lader når den ikke benyttes. Beboer plikter også å gi Ohmia beskjed innen rimelig tid dersom de oppdager en feil ved tjenesten, laderen eller ladeanlegget, samtidig plikter de å gi Ohmia de nødvendige tilganger for å få utført drift og vedlikehold av ladeanlegget. Beboer er ansvarlig for at ladeplassen til enhver tid er merket etter gjeldende regler.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også øvrige arealer i eiendommen som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til, herunder egen balkong. Videre omfattes også arrangementer og innretninger som seksjonseier har latt anbringe i alle ovennevnte arealer.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon, stanse bygningsarbeidene.

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

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, og alt ellers som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

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

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fellesutgifter skal så langt dette lar seg gjøre holdes atskilt mellom bolig og næringsseksjonene, slik at en kostnad som kan tilordnes den ene gruppe av seksjoner bæres av denne alene. Fellesutgifter til ytre vedlikehold av eiendommen eller fellesutgifter som for øvrig ikke hensiktsmessig lar seg fordele ved tilordning, skal fordeles mellom seksjonseierene i henhold til eierbrøk.

Styret fastsetter om nødvendig felleskostnadsnøkkel for sameiet i tråd med ovennevnte fordeling, og forestår en forsvarlig forvaltning av felleskostnadsfordelingen..

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Således kan kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

Pålegg om salg av seksjonen

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

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer samt tre varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Konstituering
- Behandle styrets årsberetning/årsrapport
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) Seksjonseierne avgir stemme på årsmøte med en stemme per seksjon.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene ut over vanlig forvaltning fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Driftsfellesskap og diverse opplysninger

11-1 Driftsfellesskap

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta at sameiet skal inngå avtale om driftsfellesskap med Sameiet Ringvål Vest som ligger tilgrensende sameiets eiendom.

11-2 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-4 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET RINGVÅL VEST, ORGANISASJONSNUMMER 986 762 884

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret i årsmøte den 21. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ringvål Vest. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 03.09.2003. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser samt forestå administrasjon av eiendommen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 10 seksjoner på eiendommen gnr. 156, bnr. 28 i Trondheim kommune.

Seksjon 1 er seksjonert til næringsformål.

Seksjonene 2 til 10 er seksjonert til boligformål.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder, tilhørende seksjonene 2 - 10 i eiendommens underetasje.
- Det er ikke mulighet for parkering på eiendommen. Avtale/erklæring av 25.06.2003 om adkomstrett og parkering er inngått med Sameiet Ringvål Park (Gnr. 156, bnr. 32 i Trondheim kommune), som ligger tilgrensende sameiets eiendom.

Tildelte tilleggsarealer er/vil bli avmerket på seksjoneringstegningene som TB/TG.

(Tilleggsareal bygg/grunn og med hvilket seksjonsnummer arealet er tillagt)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetsens areal i eiendommen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Følgende juridiske personer, kan til sammen erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne / boligenhetene.

Drift av næringsseksjonen skal ikke påføre de øvrige seksjonseierene ulempe utover hva som er normalt følger av bruk av lokalene til forretning, lager eller/ og kontor. Virksomhet i næringsseksjonen kan ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Videre har innehaver av næringsseksjonen adgang til diskret profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog ikke slik at lysreklame m.v. ikke er til sjenanse for beboerne i eiendommen.

Erververe av garasjeplasser blir eiere av ideell andel av denne seksjonen. Styret fastsetter fordeling av garasjeplassene, og kan om nødvendig omfordele garasjeplassene garasjeeierne imellom.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Spesielt for varmepumper gjelder følgende: Søknad om montering av varmepumpe skal godkjennes av styret og byantikvaren. Hver henvendelse vil bli vurdert som egen sak, hvor man blant annet vurderer kriterier som varmebehov, støy, arealbehov og avrenning. Styret setter føringer for valg av type varmepumpe og bruk begrenses til perioden oktober-april. Montert varmepumpe medfører krav til vedlikehold som innebærer service hvert annet år. Dokumentasjon på gjennomført service sendes styret. Ved brudd på regler kan styret kreve varmepumpe demontert.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler, dyrehold og registrering av seksjonseierne

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Erverver og leier av seksjon må meldes til forretningsfører og styret for registrering.

4. Sameiets parkeringsplasser

Styret skal legge til rette for etablering av felles ladesystem for elbiler og ladbare hybridbiler for beboere i sameiet. Hver enkelt beboer tar selv kontakt med leverandør for opprettelse av kundeforhold. Kostnader til etablering av ladepunkt og strøm dekkes av den enkelte. Beboer er ansvarlig for at ladekabel ikke blir stående i lader når den ikke benyttes. Beboer plikter også å gi Ohmia beskjed innen rimelig tid dersom de oppdager en feil ved tjenesten, laderen eller ladeanlegget, samtidig plikter de å gi Ohmia de nødvendige tilganger for å få utført drift og vedlikehold av ladeanlegget. Beboer er ansvarlig for at ladeplassen til enhver tid er merket etter gjeldende regler.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også øvrige arealer i eiendommen som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til, herunder egen balkong. Videre omfattes også arrangementer og innretninger som seksjonseier har latt anbringe i alle ovennevnte arealer.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon, stanse bygningsarbeidene.

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

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, og alt ellers som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

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

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fellesutgifter skal så langt dette lar seg gjøre holdes atskilt mellom bolig og næringsseksjonene, slik at en kostnad som kan tilordnes den ene gruppe av seksjoner bæres av denne alene. Fellesutgifter til ytre vedlikehold av eiendommen eller fellesutgifter som for øvrig ikke hensiktsmessig lar seg fordele ved tilordning, skal fordeles mellom seksjonseierne i henhold til eierbrøk.

Styret fastsetter om nødvendig felleskostnadsnøkkel for sameiet i tråd med ovennevnte fordeling, og forestår en forsvarlig forvaltning av felleskostnadsfordelingen..

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Således kan kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

Pålegg om salg av seksjonen

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

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer samt minst et varamedlem.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Konstituering
- Behandle styrets årsberetning/årsrapport
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) Seksjonseierne avgir stemme på årsmøte med en stemme per seksjon.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene ut over vanlig forvaltning fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Driftsfellesskap og diverse opplysninger

11-1 Driftsfellesskap

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta at sameiet skal inngå avtale om driftsfellesskap med Sameiet Ringvål Park som ligger tilgrensende sameiets eiendom.

11-2 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-4 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET RINGVÅL VEST, ORGANISASJONSNUMMER 986 762 884

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret i årsmøte den 21. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ringvål Vest. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 03.09.2003. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser samt forestå administrasjon av eiendommen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 10 seksjoner på eiendommen gnr. 156, bnr. 28 i Trondheim kommune.

Seksjon 1 er seksjonert til næringsformål.

Seksjonene 2 til 10 er seksjonert til boligformål.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder, tilhørende seksjonene 2 - 10 i eiendommens underetasje.
- Det er ikke mulighet for parkering på eiendommen. Avtale/erklæring av 25.06.2003 om adkomstrett og parkering er inngått med Sameiet Ringvål Park (Gnr. 156, bnr. 32 i Trondheim kommune), som ligger tilgrensende sameiets eiendom.

Tildelte tilleggsarealer er/vil bli avmerket på seksjoneringstegningene som TB/TG.

(Tilleggsareal bygg/grunn og med hvilket seksjonsnummer arealet er tillagt)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Følgende juridiske personer, kan til sammen erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne / boligenhetene.

Drift av næringsseksjonen skal ikke påføre de øvrige seksjonseierene ulempe utover hva som er normalt følger av bruk av lokalene til forretning, lager eller/ og kontor. Virksomhet i næringsseksjonen kan ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Videre har innehaver av næringsseksjonen adgang til diskret profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog ikke slik at lysreklame m.v. ikke er til sjenanse for beboerne i eiendommen.

Erververe av garasjeplasser blir eiere av ideell andel av denne seksjonen. Styret fastsetter fordeling av garasjeplassene, og kan om nødvendig omfordele garasjeplassene garasjeeierne imellom.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Spesielt for varmepumper gjelder følgende: Søknad om montering av varmepumpe skal godkjennes av styret og byantikvaren. Hver henvendelse vil bli vurdert som egen sak, hvor man blant annet vurderer kriterier som varmebehov, støy, arealbehov og avrenning. Styret setter føringer for valg av type varmepumpe og bruk begrenses til perioden oktober-april. Montert varmepumpe medfører krav til vedlikehold som innebærer service hvert annet år. Dokumentasjon på gjennomført service sendes styret. Ved brudd på regler kan styret kreve varmepumpe demontert.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler, dyrehold og registrering av seksjonseierne

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Erverver og leier av seksjon må meldes til forretningsfører og styret for registrering.

4. Sameiets parkeringsplasser

Styret skal legge til rette for etablering av felles ladesystem for elbiler og ladbare hybridbiler for beboere i sameiet. Hver enkelt beboer tar selv kontakt med leverandør for opprettelse av kundeforhold. Kostnader til etablering av ladepunkt og strøm dekkes av den enkelte. Beboer er ansvarlig for at ladekabel ikke blir stående i lader når den ikke benyttes. Beboer plikter også å gi Ohmia beskjed innen rimelig tid dersom de oppdager en feil ved tjenesten, laderen eller ladeanlegget, samtidig plikter de å gi Ohmia de nødvendige tilganger for å få utført drift og vedlikehold av ladeanlegget. Beboer er ansvarlig for at ladeplassen til enhver tid er merket etter gjeldende regler.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også øvrige arealer i eiendommen som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til, herunder egen balkong. Videre omfattes også arrangementer og innretninger som seksjonseier har latt anbringe i alle ovennevnte arealer.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon, stanse bygningsarbeidene.

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

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, og alt ellers som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

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

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fellesutgifter skal så langt dette lar seg gjøre holdes atskilt mellom bolig og næringsseksjonene, slik at en kostnad som kan tilordnes den ene gruppe av seksjoner bæres av denne alene. Fellesutgifter til ytre vedlikehold av eiendommen eller fellesutgifter som for øvrig ikke hensiktsmessig lar seg fordele ved tilordning, skal fordeles mellom seksjonseierene i henhold til eierbrøk.

Styret fastsetter om nødvendig felleskostnadsnøkkel for sameiet i tråd med ovennevnte fordeling, og forestår en forsvarlig forvaltning av felleskostnadsfordelingen..

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Således kan kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

Pålegg om salg av seksjonen

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

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer samt minst et varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Konstituering
- Behandle styrets årsberetning/årsrapport
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) Seksjonseierne avgir stemme på årsmøte med en stemme per seksjon.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene ut over vanlig forvaltning fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptreder ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Driftsfellesskap og diverse opplysninger

11-1 Driftsfellesskap

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta at sameiet skal inngå avtale om driftsfellesskap med Sameiet Ringvål Park som ligger tilgrensende sameiets eiendom.

11-2 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-4 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Trivselsreglement for boligeiere i Sameiet Ringvål Park og Ringvål Vest

Vedtatt 02.06.2003
Sist revidert 13.10.2020

Alminnelige ordensregler

1. Det er ihht. vedtekter for Eierseksjonssameiet Ringvål Park tillagt styret i sameiet å fastsette og håndheve husordensreglement for sameiets boligdel.
2. Alle som eier eller disponerer bolig i eiendommen skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er gitt.
3. Sameierne er ansvarlig for at husordensreglementet blir overholdt av hans husstand, hans eventuelle leietakere og andre han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.
4. Ved personkonflikter, skal partene i første omgang forsøke å løse saken selv. Går ikke det, skal partene i fellesskap innkalle styret til møte. Styret vil opptre som nøytral part og i samarbeid med partene forsøke å komme frem til en løsning som begge parter kan leve med og som er i tråd med våre vedtekter og trivselsregler.

Fellesarealer/Fellesrom

5. Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.
6. Eiendommens fellesarealer/fellesrom skal ikke nyttes av sameiere eller leietakere til andre formål enn de er bestemt til. Plassering av sykler, barnevogner, ski og lignende må kun skje på de steder Styret til enhver tid anviser. Gjenstander tilhørende sameiere eller leietakere må for øvrig ikke hensettes i felles-arealer/rom.
7. Gårdsrom, porter, trappeganger, trappeavsatser samt felles lofts- og kjellerarealer skal til enhver holdes rene og ryddige.
8. Uten Styrets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag i eiendommen.
9. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy og lignende må kun foregå i gårdsrommet eller på annen plass anvist av Styret foruten alle beboere som har leilighet i 1. etasje.
10. Vinduer og dører i oppgangene må ikke stå åpne om natten eller ved nedbør/blåst. Sameiere eller leietakere som finner det nødvendig å sette opp vinduer og dører i oppgangen, plikter å påse at dette sikres og at det lukkes igjen innen rimelig tid.
11. Alt avfall skal sorteres ihht. gjeldende retningslinjer fra Trondheim kommune, og plasseres i avfallsbeholderne i eiendommens gårdsrom. Søll og omkring søppelbeholderne skal unngås.
12. Grilling på verandaer/balkonger med elektrisk grill tillates frem til kl. 20:00 på kvelden. Det er ikke tillatt å røyke på verandaer/balkonger av hensyn til naboers bruk av disse.
13. Parkering kun på merkede plasser og områder. Det oppfordres spesielt å ta hensyn til plass for bil med løyve for å frakte mennesker med bevegelses-hindringer. Parkering av biler uten reg. skilt er ikke tillatt på noen områder, disse vil bli fjernet uten nærmere beskjed for eiers regning. Alle oppfordres til å benytte øvre p-plass for parkering når kjøretøyet ikke vil bli benyttet i en periode (ferier, langhelger, etc.) Feilparkeringer vil bli fulgt opp.

Indre orden

14. Trimrom i kjeller er opparbeidet og drives av en egen trimgruppe som har utarbeidet egne brukerregler. Det understrekes at trimrommet brukes på eget ansvar.
15. Det skal være alminnelig ro i boligene og ellers i eiendommen i perioden klokken 23:00 til klokken 06:30 på hverdager og i perioden klokken 23:00 til klokken 09:00 på helgedager.
16. Bruk av radio, TV, stereoanlegg så vel som annen aktivitet i boligene skal skje på en slik måte/avpasses, slik at dette er minst mulig til sjenanse for de øvrige sameiere eller leietakere.
17. Fester og selskapelige arrangementer som kan være til sjenanse for de øvrige sameiere eller leietakere, skal varsles de andre sameiere eller leietakere i god tid på forhånd. Overdreven festing/festligheter anses som mislighold av sameieres/ leietakernes plikter.
18. Beboere i sameiet plikter å gi styret og autorisert firma tilgang til leiligheten i forbindelse med kontroll og utskifting av komponenter i brannvarslere. Samtidig plikter den enkelte seksjonseier å påse at nødvendig brannslukkingsutstyr fungerer tilfredsstillende.

SAMEIET RINGVÅL PARK
ORG.NR. 986 762 868, KUNDENR. 1336

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 394 354	2 395 704	2 396 000	2 981 177
Andre inntekter	3	2 000	36 848	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 396 354	2 432 552	2 396 000	2 981 177
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	12	-4 658	-4 658	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 800	-18 031	-17 900	-10 220
Forretningsførerhonorar		-127 960	-123 040	-130 000	-135 640
Konsulenthonorar	7	-86 279	-10 535	-20 000	-133 000
Drift og vedlikehold	8	-539 053	-896 461	-366 500	-875 000
Forsikringer		-448 521	-382 139	-420 350	-493 400
Kommunale avgifter		0	-31 516	-33 000	-33 000
Kostnader sameie		-583 312	-514 712	-515 000	-583 500
Energi/fyring		-185 661	-178 096	-180 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-428 477	-391 227	-420 600	-447 600
Andre driftskostnader	9	-241 987	-209 773	-215 100	-238 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 739 170	-2 828 648	-2 386 910	-3 187 820
DRIFTSRESULTAT		-342 816	-396 096	9 090	-206 643
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	54 878	49 993	0	0
Finanskostnader	11	-5 662	-95	0	-140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		49 216	49 898	0	-140 000
ÅRSRESULTAT		-293 599	-346 198	9 090	-346 643
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-293 599	-346 198		

SAMEIET RINGVÅL PARK
ORG.NR. 986 762 868, KUNDENR. 1336
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	9 317	13 975
SUM ANLEGGSMIDLER		9 317	13 975
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 008	5 339
Forskuddsbetalte kostnader		109 733	103 293
Driftskonto OBOS-banken		390 572	490 611
Sparekonto OBOS-banken		328 409	518 558
SUM OMLØPSMIDLER		831 723	1 117 801
SUM EIENDELER		841 040	1 131 776
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		727 021	1 020 620
SUM EGENKAPITAL		727 021	1 020 620
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 606	44 392
Leverandørgjeld		57 413	66 764
SUM KORTSIKTIG GJELD		114 019	111 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		841 040	1 131 776
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 05.03.2024			
Styret i Sameiet Ringvål Park			
Thomas Ryghaug/S/	Åse Beck/S/	Anders Lervold/S/	
Kristian Trøan/S/	Anniken Johansen/S/Ketill Dreyer Pedersen/S		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 884 564
Kabel-TV	385 020
Parkeringsleie	62 850
Kabel-, ventilasjonsanlegg	60 000
Fellesstrøm, Fryser	1 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 394 354

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	2 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 800.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 411
Togin AS - Taksthoronar vedrørende vedlikeholdsplanen	-55 306
SUM KONSULENTHONORAR	-86 279

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-257 605
Drift/vedlikehold VVS	-86 660
Drift/vedlikehold elektro	-91 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 551
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 731
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 096
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 295
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 076
Kostnader dugnader	-8 789
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-539 053

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 707
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 583
Driftsmateriell	-17 623
Lyspærer og sikringer	-1 176
Renhold ved firmaer	-166 264
Andre fremmede tjenester	-2 393
Kontor- og datarekvisita	-1 379
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 905
Telefon, annet	-2 252
Porto	-380
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 356
Velferdskostnader	-4 569
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-241 987

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 593
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 851
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 066
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 368
SUM FINANSINNTEKTER	54 878

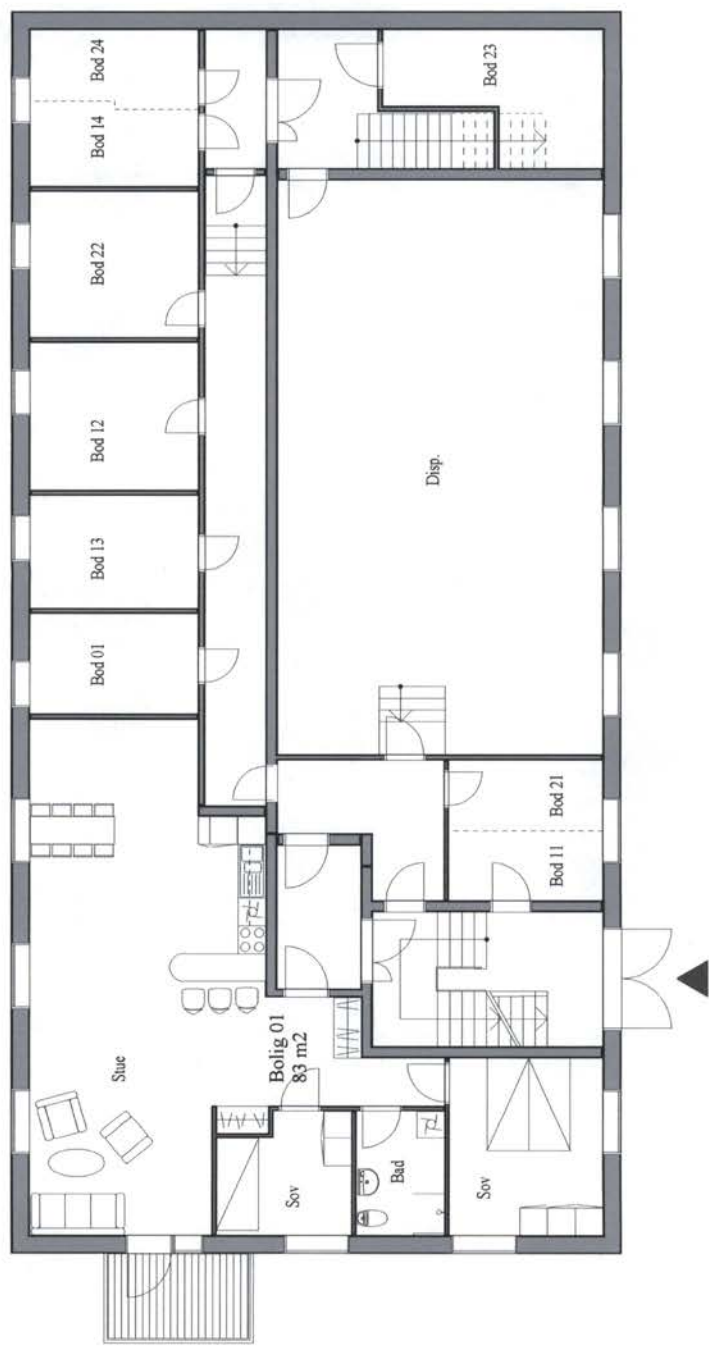
NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-5 662
SUM FINANSKOSTNADER	-5 662

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1		
Kostpris	23 290	
Avskrevet tidligere	-9 316	
Avskrevet i år	-4 658	
		9 316
Tredemølle		
Tilgang 2017	19 723	
Avskrevet tidligere	-19 722	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		9 317
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-4 658

310



TRONDHEIM KOMMUNE		2. MAI 2002	
Plan- og bygningskontroll		2/15067	
Stempel	Stempel	Stempel	Stempel
Stempel	Stempel	Stempel	Stempel

REVJERT	A	02.05.02 HH BYGGFELING	I	
KONT	B		H	
	C		D	
	E		F	
	G		H	
	I		J	
	K		L	
	M		N	
	O		P	
	Q		R	
	S		T	
	U		V	
	W		X	
	Y		Z	
	AA		AB	
	AC		AD	
	AE		AF	
	AG		AH	
	AI		AJ	
	AK		AL	
	AM		AN	
	AO		AP	
	AQ		AR	
	AS		AT	
	AV		AW	
	AX		AY	
	AZ		BA	
	BB		BC	
	BD		BE	
	BF		BG	
	BH		BI	
	BJ		BK	
	BL		BM	
	BN		BO	
	BP		BQ	
	BR		BS	
	BT		BU	
	BV		BW	
	BX		BY	
	BZ		CA	
	CB		CC	
	CD		CE	
	CE		CF	
	CF		CG	
	CG		CH	
	CH		CI	
	CI		CJ	
	CJ		CK	
	CK		CL	
	CL		CM	
	CM		CN	
	CN		CO	
	CO		CP	
	CP		CQ	
	CQ		CR	
	CR		CS	
	CS		CT	
	CT		CU	
	CU		CV	
	CV		CW	
	CW		CX	
	CX		CY	
	CY		CA	
	CA		CB	
	CB		CC	
	CC		CD	
	CD		CE	
	CE		CF	
	CF		CG	
	CG		CH	
	CH		CI	
	CI		CJ	
	CJ		CK	
	CK		CL	
	CL		CM	
	CM		CN	
	CN		CO	
	CO		CP	
	CP		CQ	
	CQ		CR	
	CR		CS	
	CS		CT	
	CT		CU	
	CU		CV	
	CV		CW	
	CW		CX	
	CX		CY	
	CY		CA	
	CA		CB	
	CB		CC	
	CC		CD	
	CD		CE	
	CE		CF	
	CF		CG	
	CG		CH	
	CH		CI	
	CI		CJ	
	CJ		CK	
	CK		CL	
	CL		CM	
	CM		CN	
	CN		CO	
	CO		CP	
	CP		CQ	
	CQ		CR	
	CR		CS	
	CS		CT	
	CT		CU	
	CU		CV	
	CV		CW	
	CW		CX	
	CX		CY	
	CY		CA	
	CA		CB	
	CB		CC	
	CC		CD	
	CD		CE	
	CE		CF	
	CF		CG	
	CG		CH	
	CH		CI	
	CI		CJ	
	CJ		CK	
	CK		CL	
	CL		CM	
	CM		CN	
	CN		CO	
	CO		CP	
	CP		CQ	
	CQ		CR	
	CR		CS	
	CS		CT	
	CT		CU	
	CU		CV	
	CV		CW	
	CW		CX	
	CX		CY	
	CY		CA	
	CA		CB	
	CB		CC	
	CC		CD	
	CD		CE	
	CE		CF	
	CF		CG	
	CG		CH	
	CH		CI	
	CI		CJ	
	CJ		CK	
	CK		CL	
	CL		CM	
	CM		CN	
	CN		CO	
	CO		CP	
	CP		CQ	
	CQ		CR	
	CR		CS	
	CS		CT	
	CT		CU	
	CU		CV	
	CV		CW	
	CW		CX	
	CX		CY	
	CY		CA	
	CA		CB	
	CB		CC	
	CC		CD	
	CD		CE	
	CE		CF	
	CF		CG	
	CG		CH	
	CH		CI	
	CI		CJ	
	CJ		CK	
	CK		CL	
	CL		CM	
	CM		CN	
	CN		CO	
	CO		CP	
	CP		CQ	
	CQ		CR	
	CR		CS	
	CS		CT	
	CT		CU	
	CU		CV	
	CV		CW	
	CW		CX	
	CX		CY	
	CY		CA	
	CA		CB	
	CB		CC	
	CC		CD	
	CD		CE	
	CE		CF	
	CF		CG	
	CG		CH	
	CH		CI	
	CI		CJ	
	CJ		CK	
	CK		CL	
	CL		CM	
	CM		CN	
	CN		CO	
	CO		CP	
	CP		CQ	
	CQ		CR	
	CR		CS	
	CS		CT	
	CT		CU	
	CU		CV	
	CV		CW	
	CW		CX	
	CX		CY	
	CY		CA	
	CA		CB	
	CB		CC	
	CC		CD	
	CD		CE	
	CE		CF	
	CF		CG	
	CG		CH	
	CH		CI	
	CI		CJ	
	CJ		CK	
	CK		CL	
	CL		CM	
	CM		CN	
	CN		CO	
	CO		CP	
	CP		CQ	
	CQ		CR	
	CR		CS	
	CS		CT	
	CT		CU	
	CU		CV	
	CV		CW	
	CW		CX	
	CX		CY	
	CY		CA	
	CA		CB	
	CB		CC	
	CC		CD	
	CD		CE	
	CE		CF	
	CF		CG	
	CG		CH	
	CH		CI	
	CI		CJ	
	CJ		CK	
	CK		CL	
	CL		CM	
	CM		CN	
	CN		CO	
	CO		CP	
	CP		CQ	
	CQ		CR	
	CR		CS	
	CS		CT	
	CT		CU	
	CU		CV	
	CV		CW	
	CW		CX	
	CX		CY	
	CY		CA	
	CA		CB	
	CB		CC	
	CC		CD	
	CD		CE	
	CE		CF	
	CF		CG	
	CG		CH	
	CH		CI	
	CI		CJ	
	CJ		CK	
	CK		CL	
	CL		CM	
	CM		CN	
	CN		CO	
	CO		CP	
	CP		CQ	
	CQ		CR	
	CR		CS	
	CS		CT	
	CT		CU	
	CU		CV	
	CV		CW	
	CW		CX	
	CX		CY	
	CY		CA	
	CA		CB	
	CB		CC	
	CC		CD	
	CD		CE	
	CE		CF	
	CF		CG	
	CG		CH	
	CH		CI	
	CI		CJ	
	CJ		CK	
	CK		CL	
	CL		CM	
	CM		CN	
	CN		CO	
	CO		CP	
	CP		CQ	
	CQ		CR	
	CR		CS	
	CS		CT	
	CT		CU	
	CU		CV	
	CV		CW	
	CW		CX	
	CX		CY	
	CY		CA	
	CA		CB	
	CB		CC	
	CC		CD	
	CD		CE	
	CE		CF	
	CF		CG	
	CG		CH	
	CH		CI	
	CI		CJ	
	CJ		CK	
	CK		CL	
	CL		CM	
	CM		CN	
	CN		CO	
	CO		CP	
	CP		CQ	
	CQ		CR	
	CR		CS	
	CS		CT	

RETURNERES TIL:

Basale Næringsmegling AS
Innherredsveien 7
7014 Trondheim
Begjæring om:

-
- Oppdeling i eierseksjoner
-
-
- Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

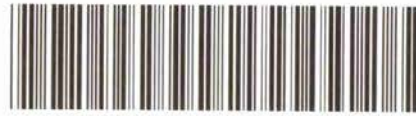
Kommunenr. Kommunens navn Trondheim	Gnr 156	Bnr 28	Posten TINGLYST 03 SEPT 2003 Trondheim tingrett Dagboknr.: 18253
---	-------------------	------------------	--

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
981106199	Frisk Eiendom AS	


3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	N	86		13				25				37			49
2	B	83	B	14				26				38			50
3	B	65	B	15				27				39			51
4	B	73	B	16				28				40			52
5	B	70	B	17				29				41			53
6	B	54	B	18				30				42			54
7	B	65	B	19				31				43			55
8	B	73	B	20											56
9	B	70	B	21											57
10	B	54	B	22											58
11				23											59
12				24											60
Sum tellere:								693 =nevner:				693			


 Doknr. 18253 Tinglyst: 03.09.2003 Emb. 107
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO 26.06.2003	PARTENES UNDERSKRIFTER 	SIDE 1 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER
---------------------------	--	---

S. M. Lang
 Rett kopi bekreftes
 Advokat Siri Merethe Rønning

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

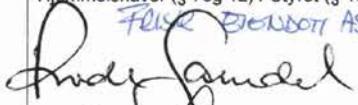

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato Trondheim 26.06.2003	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>FRISK EIERDOM AS</i>  	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---	--	--

DATO 26.06.2003	PARTENES UNDERSKRIFTER   <i>FRISK EIERDOM AS</i>	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER
---------------------------	---	---

Stein M. Røing
 Rett kopi bekreftes
 Advokat Siri Merethe Rønning

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

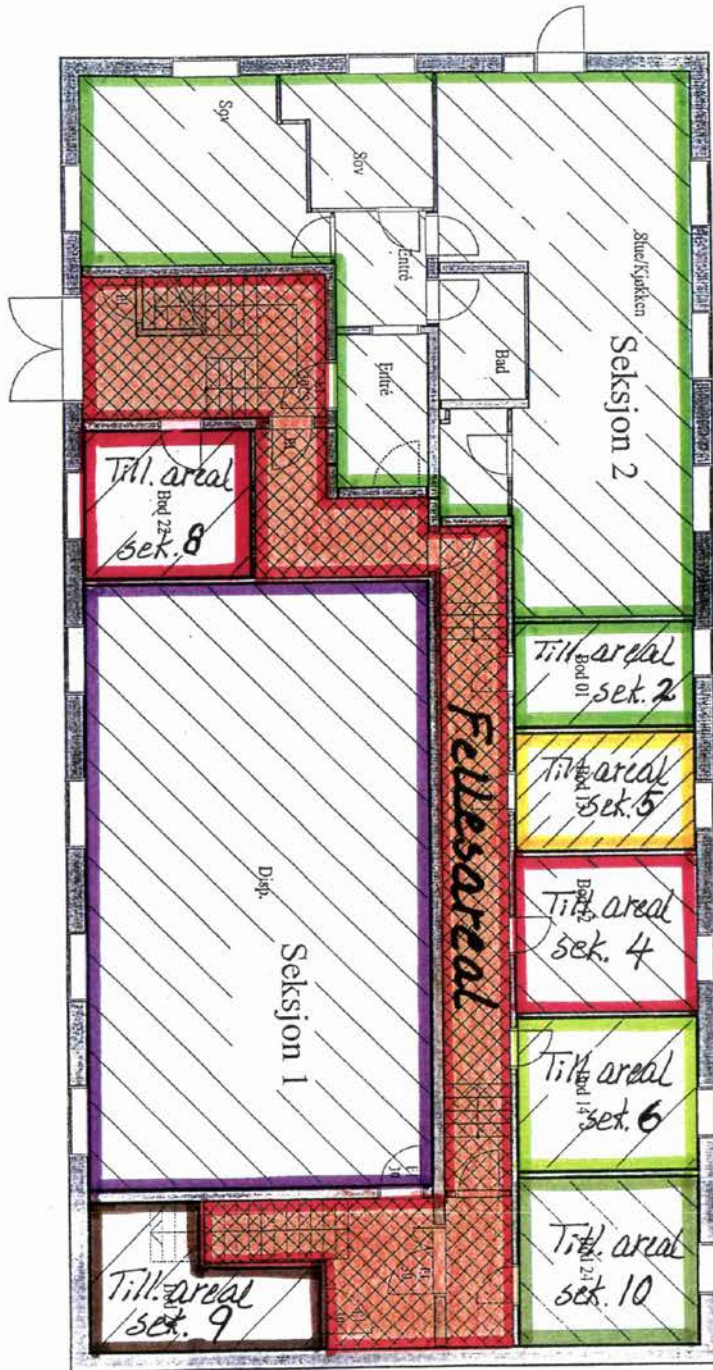
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeier er utarbeidet og vedlagt Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
156	28		
			Trondheim kommune
Dato	Stempel og underskrift		
03.09.2003	Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten <i>Johanne Kjetil e.d.</i>		

Ståll. Røing
 Rett kopi bekrefte
 Advokat Siri Merethe Rønning

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
26.06.2003	<i>FRISK EIERDOM AS</i> <i>P.M.D.</i>	BEGJÆRING OM OPPDELING I RESEKSJONER



Plan underetg.

Eierseksjonering / reseksjonering
Gnr. 156 Bnr. 28
Seksjon nr.: 1-2-4-5-6-8-9-10
Felles



Petter Bakøy AS

FERDIGATTEST

N-7100 RISSA

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
02/15067/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
01047/020610

Dato
10.11.2003

RINGVÅLVEGEN 354A OG B, FERDIGATTEST

Byggested: Ringvålvegen 354A OG B Gnr.: 156 Bnr.: 28
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: Vøll arkitekter AS
Tiltakshaver: Frisk Eiendom AS
Arbeidets art: Ombygging
Tiltakets art: §93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 01.10.2003.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

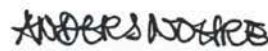
Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 03.11.2003 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1195/02.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Håugrønning
bygningssjef


Anders Nohre
saksbehandler

Kopi:
Frisk Eiendom AS, Ringvålvegen 166, 7089 Heimdal.
Vøll arkitekter AS, Kjøpmannsgata 40, 7011 Trondheim.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

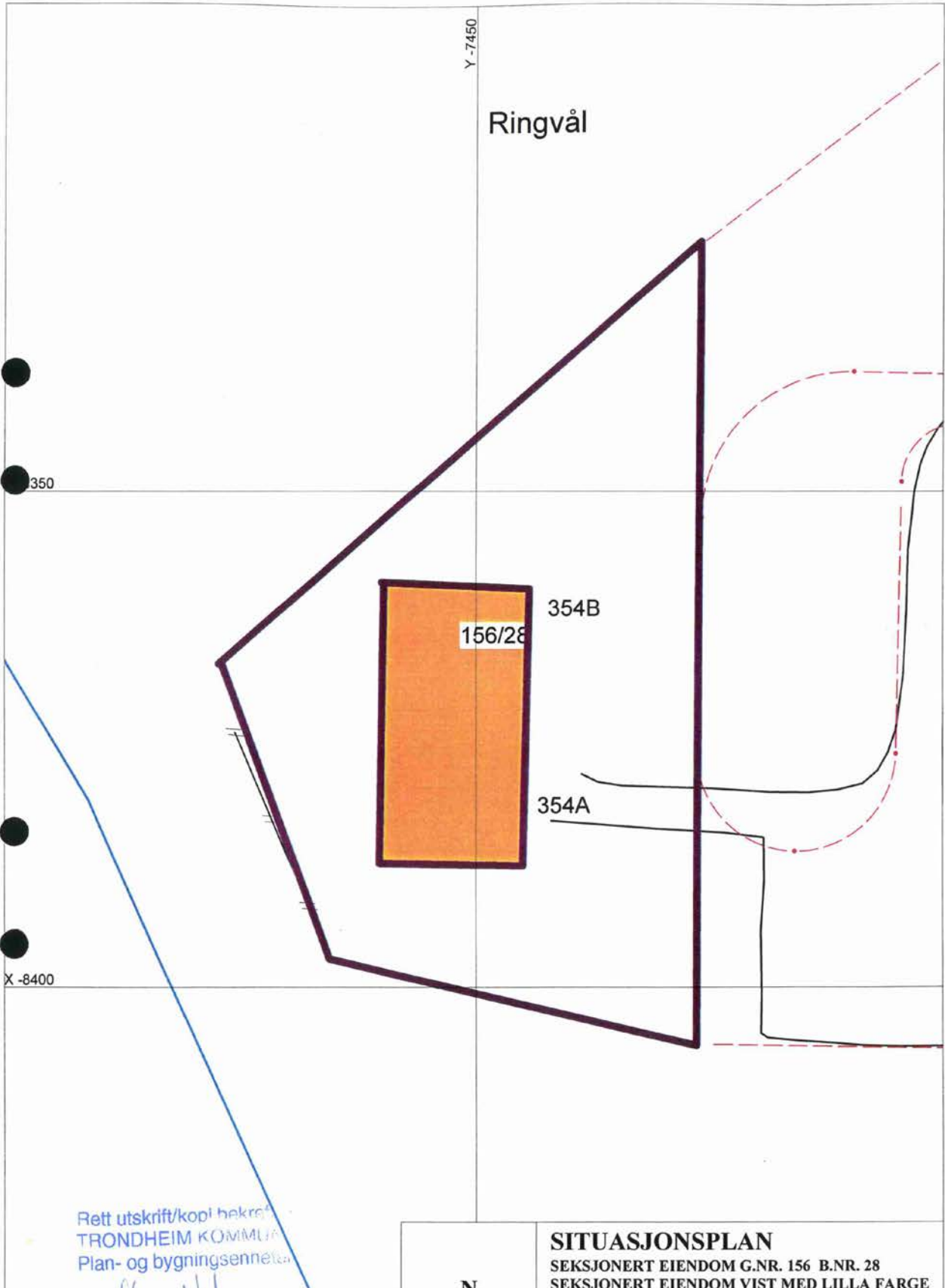
Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

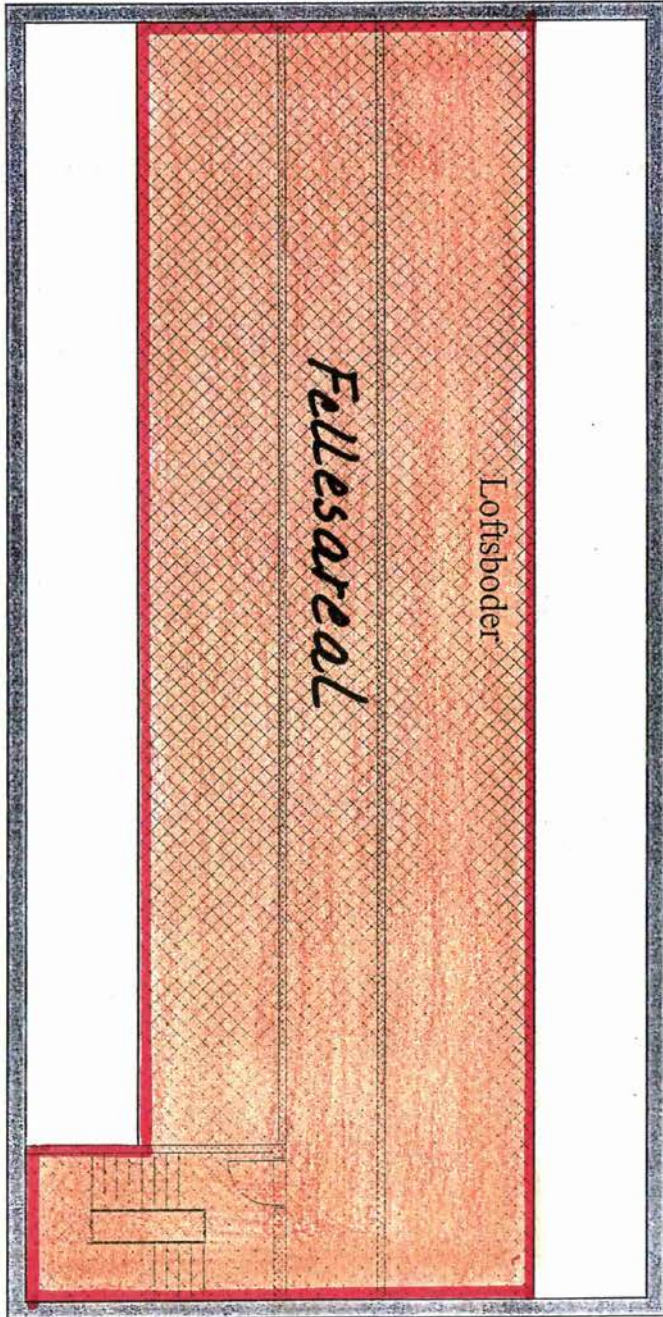
Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning



• • Plan loft • •



Eierseksjonering/ressetksjonert
Gnr. 156 Bnr. 28
Seksjon nr. :
Felles

R 597a

Arkivsak: 02.17376

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RINGVÅL TIDLIGERE SANATORIUM

Plandato	: 19.09.2002
Dato for siste revisjon av planen	: 19.09.2002
Dato for siste revisjon av bestemmelser	: 19.09.2002
Dato for plansjefens vedtak	: 03.10.2002

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

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER, herunder

- boliger
- kombinerte formål

0 FELLES BESTEMMELSER

- 0.1 Med unntak av garasjer o.l. tillates ikke nye bygninger.
- 0.2 Endringer i fasader skal ikke bryte med anleggets opprinnelige karakter.

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

1.1.1 Område B1

Eksisterende bygninger skal benyttes til boligformål som tidligere.
Området har veiatkomst via fellesområde FO1.

1.1.2 Område B2

Eksisterende bygninger skal benyttes til boligformål som tidligere.
Eksisterende hybler kan slås sammen til større boligenheter.

1.1.3 Område B3

Eksisterende bygninger skal benyttes til boligformål som tidligere.
Området har veiatkomst via fellesområde FO1.

1.1.4 Område B4

Eksisterende bygninger skal benyttes til boligformål som tidligere.

1.1.5 Område B5

Eksisterende bygninger skal benyttes til boligformål som tidligere.

1.2 Allmenntyttige formål

1.2.1 Område A1.

Eksisterende bygninger skal benyttes til allmenntyttige formål – barnehage.

1.3 Kombinerte formål

1.3.1 Område K2.

Eksisterende bygninger skal benyttes til boliger eller allmenyttige formål – privat klinikk. I forbindelse med siste kan innpasses servering eller sosiale tilbud. Ved ombygging til boligformål skal nye boligheter være minimum 75 m².

1.4 Spesialområder – bevaringssoner om område for ridesenter

1.4.1 Hovedbygning i område K2.

Hovedbygningen er oppført i 1935 som tuberkolosesanatorium. Ved kombinert bruk som angitt i punkt 1.3.2 skal karakter og uttrykk bevares.

Det kan tillates mindre, reversible inngrep i eksisterende konstruksjoner og noe mer i sekundære bygningsdeler.

Det kan tillates begrensede endringer i eksteriøret. Nye bygningsdeler skal underordne seg anleggets karakter, men samtidig fremstå som tilleggselement.

1.4.2 Hybelbygning i område B2.

Denne er oppført for ansatte ved sanatoriet. Ved bruk som angitt i punkt 1.1.2 skal karakter og uttrykk bevares.

Det kan tillates mindre, reversible inngrep i eksisterende konstruksjoner og noe mer i sekundære bygningsdeler.

Det kan tillates begrensede endringer i eksteriøret. Nye bygningsdeler skal underordne seg anleggets karakter, men samtidig fremstå som tilleggselement.

1.4.3 Bolighus i områdene B1 og B3.

Denne er oppført for ansatte ved sanatoriet. Ved bruk som angitt i punkt 1.1.1 og 1.1.3 skal karakter og uttrykk bevares.

Endringer utført før godkjennelse av disse bestemmelser kreves ikke tilbakeført.

Det kan tillates mindre, reversible inngrep i eksisterende konstruksjoner og noe mer i sekundære bygningsdeler.

Det kan tillates begrensede endringer i eksteriøret. Nye bygningsdeler skal underordne seg anleggets karakter, men samtidig fremstå som tilleggselement.

1.4.4 Parkanlegg.

Deler av området FO2 og hele områdene B1, B2, B3, B4, B5, K2 og FO1 inngår i dette anlegget. Gjenstående deler av parkanlegget skal søkes bevart, særlig etablerte plenflater, gangstier og verdifulle trær.

1.4.5 Område S1.

Området skal benyttes til privat ridesenter. Det kan innpasses betjeningsbolig, servering eller sosiale tilbud i eksisterende bygninger.

1.5 Fellesområder

1.5.1 Felles avkjørsel FA1.

Dette arealet er felles for feltene B1, B2, B3, B4, B5, A1, K2, FO1, FO2 og boligene i Ringvålhaugen velforening. Arealet skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelser for arbeid på bygning i område K2.

1.5.2 Felles avkjørsel FA2.

Dette arealet er felles for feltene B1, B2, B3, B4, B5, A1, K2, FO1, FO2. I kjørebanelen kan det anlegges fartsdempere. Parkeringsareal skal være opparbeidet før de enkelte boliger tas i bruk.

- 1.5.3 Felles gangareal.
Dette arealet er felles for feltene B1, B2, B3, B4, B5, A1, K2, FO1, FO2 og boligene i Ringvålhaugen velforening. Arealet skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelser for arbeid på bygning i område K2.
- 1.5.4 Felles oppholdsareal FO1.
Dette arealet er felles for feltene B1, B2, B3, B4 og K2.
- 1.5.5 Felles oppholdsareal FO2.
Dette arealet er felles for feltene B5, K2.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ringvålvegen 354A
7089 HEIMDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre