



aktiv.

Karen Aunes veg 18H, 7056 RANHEIM

**Lekkert enderekkehus fra 2021 | 4
soverom | 2 bad | Fantastisk utsikt
| Solrike uteplasser | Garasje |
Familievennlig**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 480 000,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 8 489 563,-
Felleskostn.: Kr 5 673,-
Selger: Tommy André Tanemsmo
Lise Skorstad

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 141/146 kvm
Tomtstr.: 9597.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 108
Andelsnr.: 66
Oppdragsnr.: 1710250157

Velkommen til Karen Aunes veg 18 H!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti N. Olsen har gleden av å presentere Karen Aunes veg 18H - et moderne og innholdsrikt rekkehus over tre plan, med fin beliggenhet i et barnevennlig og etablert boligområde på Ranheim. Boligen ble oppført i 2021 og fremstår som meget velholdt, med høy teknisk standard og gjennomgående stilrene materialvalg. Boligen byr på blant annet tre stuer, fire soverom, to delikate bad og solrike terrasser. Her bor du tilbaketrukket, men med kort vei til skole, barnehage, buss, tog og flotte turområder.

Verdt å merke seg:

- Tre terrasser
- Fantastisk utsikt
- ALT oppgradert fra std.
- Tre stuer og fire soverom
- Nærhet til marka og sjøen
- TG0 på "alt" i tilstandsrapporten
- Barnevennlig og rolig boområde
- Fjernvarme og balansert ventilasjon

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	47
Egenerklæring	50
Plantegning	55
Tilstandsrapport	58
Energiattest	77
Vedtekter	78
Husordensregler	87
Resultatregnskap 2024	90
Byggetegninger	97
Midlertidig brukstillatelse	103
Reguleringskart	114
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 146 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 60 m² - Entre, soverom, bad, kjøkken og stue.

BRA-e: 5 m² - Bod.

2. etasje:

BRA-i: 56 m² - Gang, stue, bad og 2 soverom.

3. etasje:

BRA-i: 25 m² - Stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

15 m² - Terrasse.

2. etasje:

8 m² - Takterrasse.

3. etasje:

22 m² - Takterrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9597.5 m²

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Ranheim i Trondheim kommune. Området kombinerer nærhet til natur, sjø og by, og passer godt for både

barnefamilier, etablerere og andre som ønsker et rolig og tilgjengelig bomiljø.

Nabolaget preges av rolige omgivelser, lite trafikk og et godt naboskap. Området har kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg og kollektivtransport, noe som gir praktiske rammer for hverdagen. Kombinasjonen av nærhet til både marka, sjøen og byen gjør området attraktivt for mange. Flere fremhever også den flotte utsikten og den gode tilgjengeligheten til både natur og servicetilbud.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort vei til flere barnehager i nærområdet, blant annet Presthus Gård barnehage som ligger ca. 5 minutter unna, samt Sjøskogbekken FUS og Grilstad FUS barnehage. Ranheim skole (1.-7. trinn) ligger ca. 14 minutters gange unna, mens Charlottenlund ungdomsskole og Markaplassen skole nås på 6-8 minutter med bil. Det er også kort vei til videregående skoler, som Charlottenlund vgs og Lukas vgs.

For fritidsaktiviteter ligger Ranheim idrettsanlegg og Ranheimshallen i gang- og sykkelavstand, og treningssentre som 3T-Ranheim og Impuls Grilstad gir gode muligheter for variert aktivitet. Området har også nærhet til turstier, skog og friområder.

Dagligvarehandelen er godt ivaretatt med Coop Prix Olderdalen ca. 9 minutter unna og Rema 1000 Ranheim ca. 14 minutter unna. Det er også kort vei til servicetilbud som Grilstadporten kjøpesenter og apotek.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode bussforbindelser i området, med nærmeste holdeplass på Presthus ca. 4 minutter unna, betjent av flere busslinjer. Tog fra Ranheim stasjon tar deg enkelt til Trondheim sentrum og Værnes. Togstasjonen ligger ca. 18 minutter unna til fots.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Gjermund Ekren

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Gjermund Ekren opplyser om følgende måte: Rekkehuset er oppført over tre etasjer. Hovedkonstruksjonen er i tre, med utvendig kledning av stående panel. Taket er tilnærmet flatt er tekket med papp eller lignende. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Vinduer er av typen 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I parkeringskjeller

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Murer skal komme å fikse liten sprekk i flis i gangen. Tas på garanti

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet varslet for et par mnd siden om at det har blitt observert en rotte og oppfordret alle naboer til å varsle om man så noen til den. Og at man ikke skulle legge ut søppel. Ikke hør noe etter denne hendelsen.

Tilleggs kommentar:

Det er 5 års garanti på boligen. P.t gjenstår ca. 1 år og 5 mnd på denne.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Entré, bad, soverom, kjøkken og stue med utgang til hage

2. etasje: Gang, bad, 2 soverom og stue

3. etasje: Stue

Tilleggsareal:

Bod med utvendig adkomst på ca. 5 m²

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:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Pergola på takterrassen, Bolia-lampen over spisebordet og vegghyllene følger ikke med i salget.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Det medfølger bruksrett til 1 parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0003603523

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.

D-NUMMER

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

kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

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

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme kombinert med balansert ventilasjon.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 480 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 819 456

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 277 822

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).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drifts- og serviceavtaler, felles bygningsforsikring, strøm- og renholdstjenester i fellesareal og kommunale avgifter.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnader: kr 3 364,-
- Kontingent Realsameie: kr 100,-
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 76,-
- Renhold fellesareal rekkehus: kr 67,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 612,-
- Tillegg kontingent TOBB: kr 252,-
- Parkering: kr 200,-
- A konto varme: kr 1 002,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 673

Andel fellesformue

Kr 9 090

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Overvik No 1

Organisasjonsnummer

924318740

Andelsnummer

66

Om borettslaget

Borettslaget Overvik No.1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget består totalt av 74 andeler. Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Forkjøpsrett

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

- 1 - Andelseier i borettslaget
- 2 - Felles forkjøpsrett storby
- 2 - Medlem i TOBB

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

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

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 142 749,-
- Egenkapital: Kr 452 149,-
- Disponible midler: Kr 452 149,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 142 149,-

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Borettsshaveren er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført. Det er ikke tillatt med dyrehold som innebærer sjenanse/ulemper for øvrige beboere. Dersom dyrehold forårsaker berettigede klager om at dyr sjenerer eller er til ulempe for naboer/øvrige beboere ved bråk, lukt, aggressivitet eller på annen måte (f.eks. ved å forårsake allergiske reaksjoner), og minnelig ordning med klagerne ikke oppnås, kan borettslagets styre pålegge dyrets eier å skille seg av med dyret.

Hunder og katter som har fast tilhold i borettslaget, skal registreres.

Registreringsskjem får ved henvendelse til styrets e-post. Manglende registrering er å forstå som brudd på ordensreglene. Andelseier av den leilighet hvor dyret har sitt tilhold, er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene overholdes, også i det tilfelle at bruken av leiligheten/rekkehuset er overdratt til andre.

Hunder som luftes på borettslagets område skal holdes under oppsikt, og holdes unn områder bestemt for barn. Dette gjelder hele lekeområdet, og særlig sandkasser.

Hunder skal holdes fysisk i bånd. Det er ikke tillatt å la hunder gjøre fra seg på borettslagets områder, eksempelvis i bedd, husvegger, opparbeidet plen, annet grøntareal, gangfelt eller lekeplass. Det oppfordres til å benytte områder utenfor borettslagets innkjørsel. Dersom hunder gjør fra seg på borettslagets område, skal ekskrementer omgående fjernes og deponeres i utplasserte hundetoiletter.

Kattesand og annet avfall fra dyr skal pakkes godt inn før det deponeres i henhold til gjeldende kildesorteringsrutiner.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 108 i Trondheim kommune. Andelsnr. 66 i Borettslaget Overvik No 1 med orgnr. 924318740

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

29.04.2015 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

29.04.2015 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 1

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

29.04.2015 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 104
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

29.04.2015 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 104
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

23.11.2020 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464

23.11.2020 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om vedlikehold
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464

26.01.2018 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105-131
Bestemmelser om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE BYUTVIKLING
ORG.NR: 969 999 544

26.01.2018 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105-13
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE BYUTVIKLING
ORG.NR: 969 999 544

23.11.2020 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105-131
Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464

23.11.2020 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 111
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 115
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 04.10.2021. Midlertidig brukstillatelse er senere forlenget med tre år fra 18.03.2024, og gjelder fortsatt. Søknad om ferdigattest er avslått per 2024, da det gjenstår opparbeidelse av regulert gangvei i henhold til reguleringsplanens rekkefølgekrav.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Borettslaget har ansvaret for interne veier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Overvik delplan B1, planID r20150043, datert 04.10.2018, og er regulert til blant annet boligbebyggelse.

Regulering under arbeid:

Planid: r20230042

Plannavn: Overvik B3 - B5 og B6 nord - B9

Reguleringsformål: Planarbeidet gjelder oppføring av boliger, tjenesteyting, gang/sykkelveg og nærmiljøanlegg med tilhørende anlegg.

Adgang til utleie

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

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 480 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)
20 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
23 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 489 563 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 500 463 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 503 263 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 870 Utleggsgebyr
16 990 Markedspakke
5 990 Oppgjørsgebyr
1 995 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 950 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
2 995 Fotograf
2 368 Kommunale opplysninger
4 854 Opplysninger forretningsfører avg pliktig
16 800 Tilstandsrapport
260 Utskrift av heftelser/servitutter pr. stk.

Totalt kr: 73 785

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

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

Salgsoppgavedato

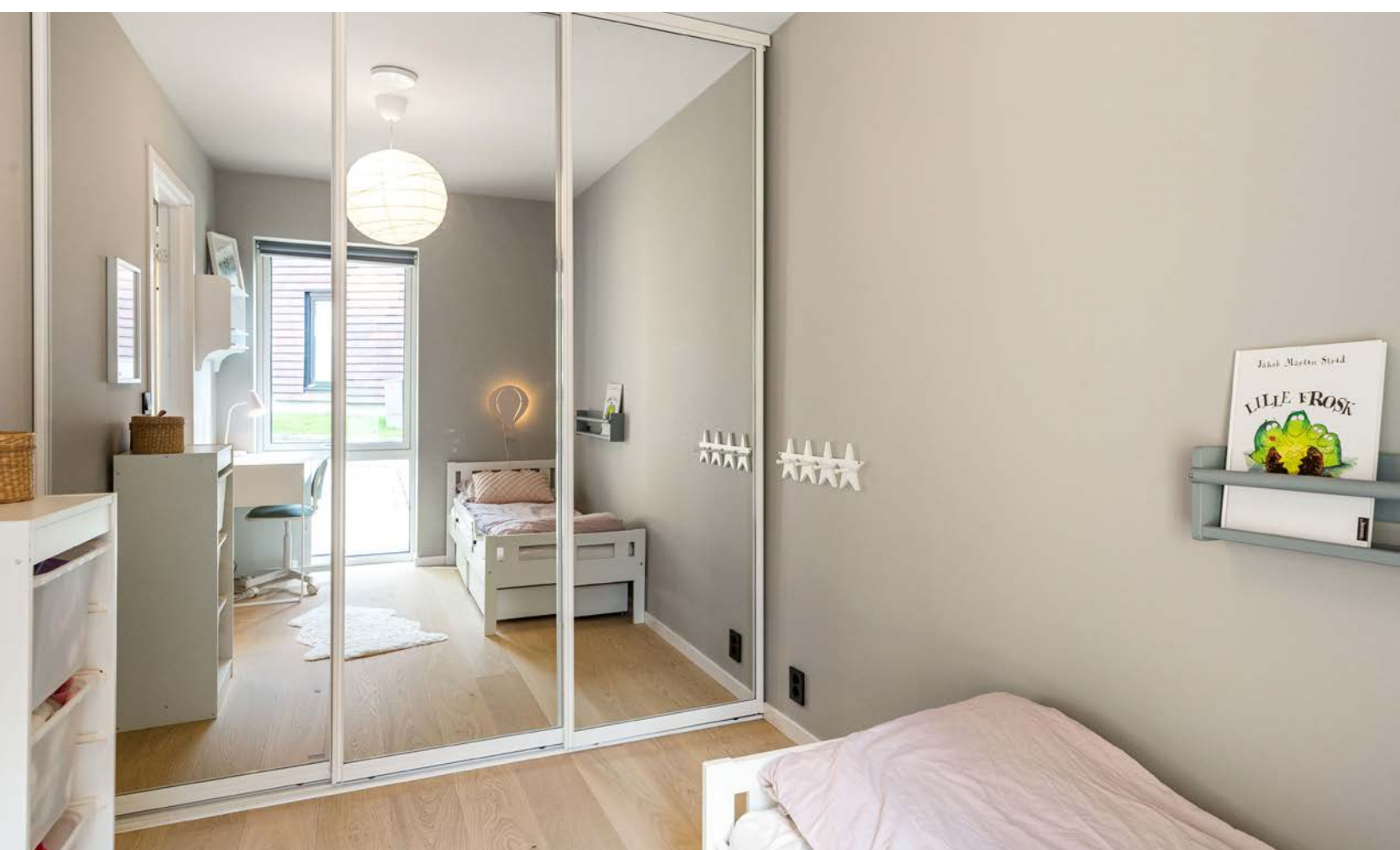
04.06.2025























































Vedlegg

Nabolagsprofil

Karen Aunes veg 18H - Nabolaget Presthus/Olderдалen - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Presthus Linje 25, 54, 70, 107, 116	4 min 0.4 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	18 min 1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 7.5 km
Trondheim Værnes	23 min

Skoler

Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	6 min 2.7 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	8 min 4.2 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	9 min 5.4 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	7 min 4.4 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Humlehaugen	17 min
---------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

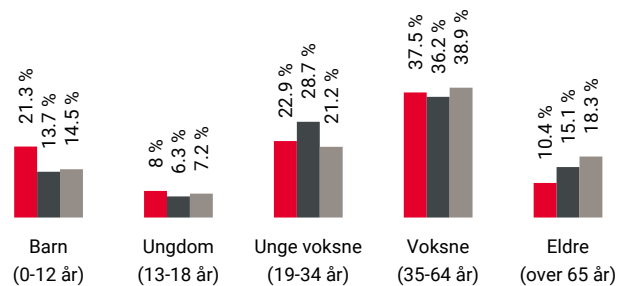
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Presthus/Olderдалen	1 836	738
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Presthus Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	13 min 1.1 km
Grilstad Fus barnehage (1-5 år) 87 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Prix Olderдалen PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Ranheim PostNord	14 min 1.3 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



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



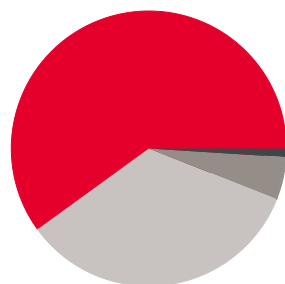
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

	Ranheim idrettsanlegg	11 min	
	Fotball, friidrett	1 km	
	Ranheimshallen	15 min	
	Aktivitetshall	1.3 km	
	3T-Ranheim	13 min	
	Impuls Treningssenter Grilstad	22 min	

Boligmasse



60% enebolig
1% rekkehus
5% blokk
34% annet

«Trivelig nabolag med kort vei til marka, sjøen og byen. Området er i vekst, og tilflyttingen stor. Nydelig utsikt og fantastisk plass!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Grilstadporten kjøpesenter

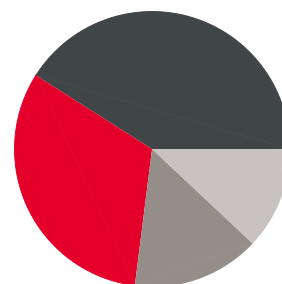
22 min



Vitusapotek Ranheim

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
41% 6-12 år
15% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



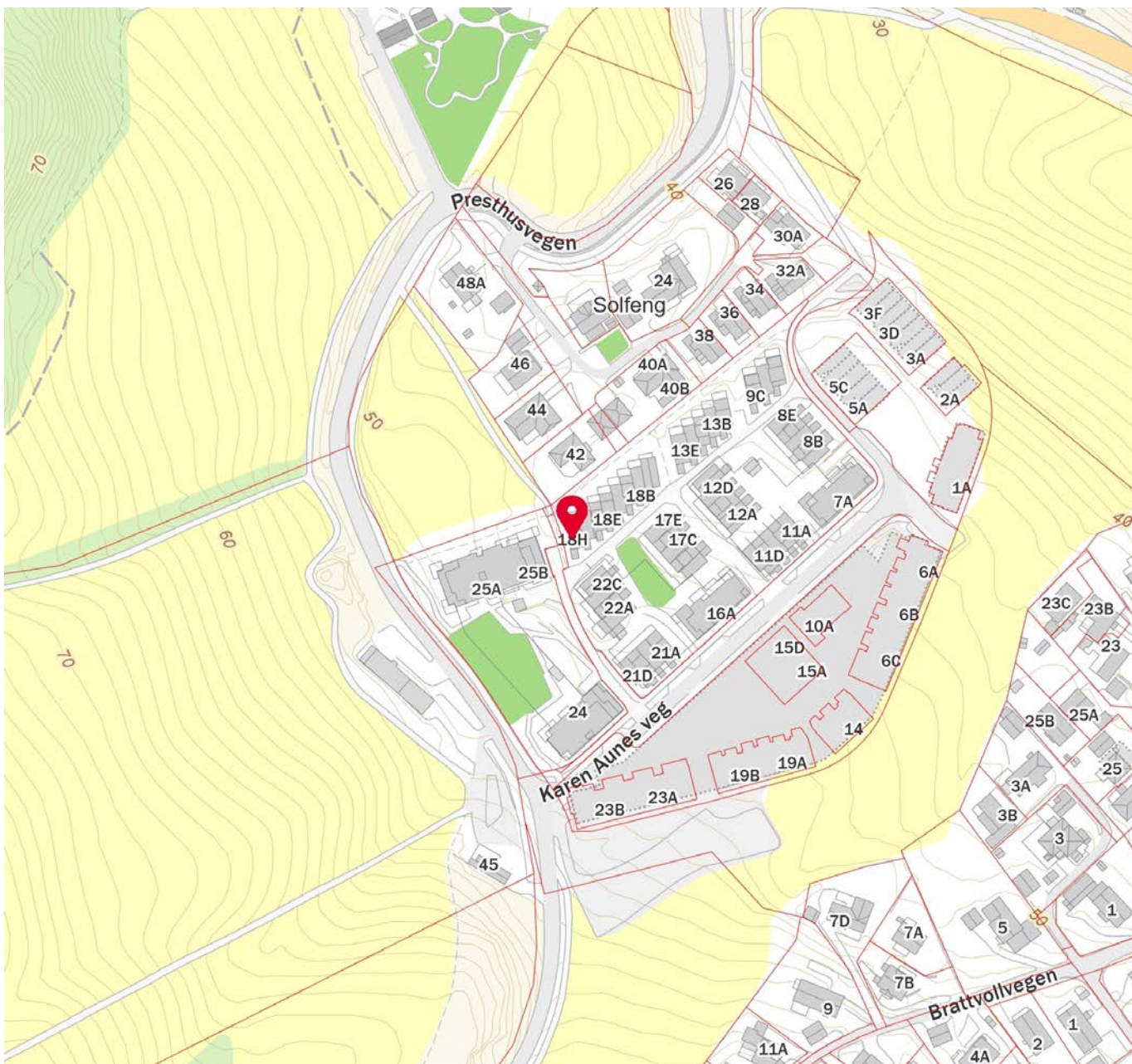
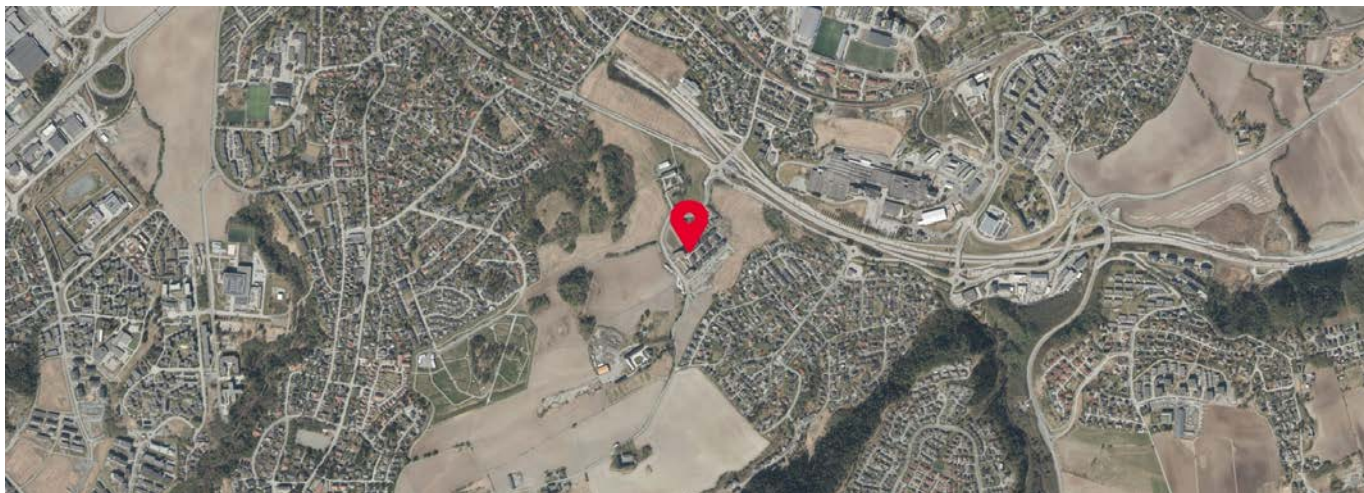
0%

47%

Presthus/Olderdaalen
 Trondheim
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250157	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lise Skorstad	Tommy André Tanemsmo
Gateadresse	
Karen Aunes veg 18H	
Poststed	Postnr
RANHEIM	7056
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250157

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LS, TAT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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
- Beskrivelse

Murer skal komme å fikse liten sprekk i flis i gangen. Tas på garanti

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
- Beskrivelse

Sameiet varslet for et par mnd siden om at det har blitt observert en rotte og oppfordret alle naboer til å varsle om man så noen til den. Og at man ikke skulle legge ut søppel. Ikke hør noe etter denne hendelsen
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250157

Tilleggskommentar

Det er 5 års garanti på boligen.P.t gjenstår ca. 1 år og 5 mnd på denne.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250157

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Tanemsmo	c7621c56b8672318cbcd5 7bb6d914044d07a620b	25.05.2025 17:10:50 UTC	Signer authenticated by One time code

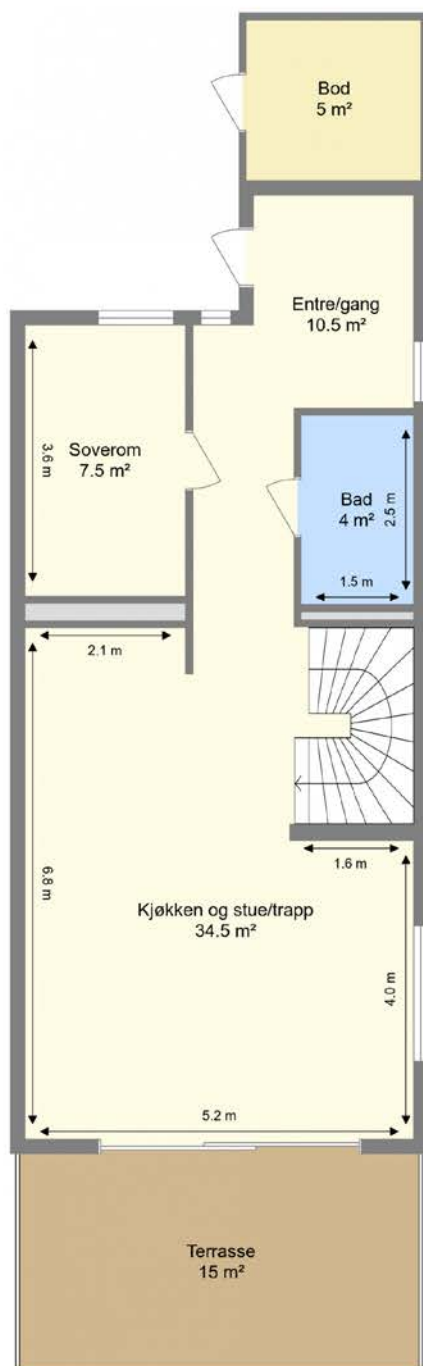
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Skorstad	ecd37a226e7bdd6d849b 726a87ce6713cff96fe1	25.05.2025 17:12:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250157

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

Karen Aunes veg 18H

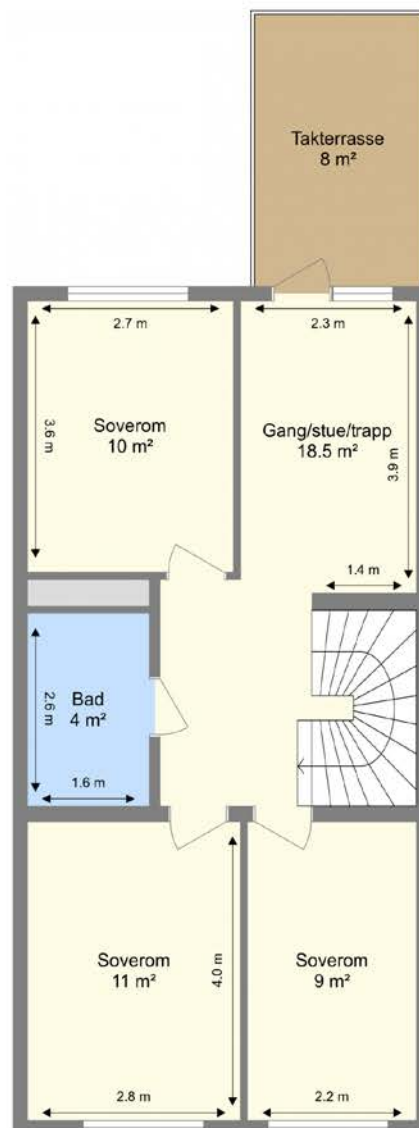
1. Etasje



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

Karen Aunes veg 18H

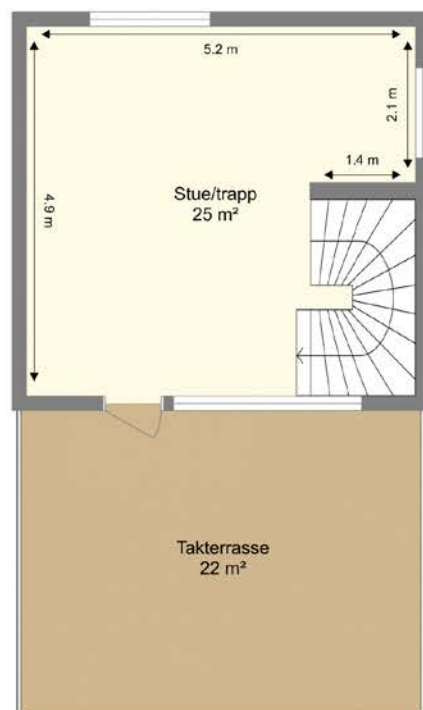
2. Etasje



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

Karen Aunes veg 18H

3. Etasje



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

Karen Aunes veg 18H 7056 RANHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2021

BRA: 146 m²

BRA-i: 141 m²

Samlet vurdering

TG-0

27

TG-1

1

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31884>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
31.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Tommy André Tanemsmo.
Navn: Lise Skorstad.

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Gjermund Ekren Telefon: 47294356
Firma: Takst-forum Trøndelag AS Epost: ge@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Karen Aunes veg 18H, 7056 Ranheim
Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 20 Bruksnr: 108 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2021
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehuset er oppført over tre etasjer. Hovedkonstruksjonen er i tre, med utvendig kledning av stående panel. Taket er tilnærmet flatt er tekket med papp eller lignende. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Vinduer er av typen 3-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 tilleggsmasjon. 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)
3. etasje	25	25	0	0	22
2. etasje	56	56	0	0	8
1. etasje	65	60	5	0	15
Totalt m²	146	141	5	0	45

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	25	25	0	Stue.	
2. etasje	56	56	0	Gang, stue, bad og 2 soverom.	
1. etasje	65	60	5	Entre, soverom, bad, kjøkken og stue.	Bod.
Totalt m²	146	141	5		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
Boligen er oppført med støpt plate på mark og det er ikke registrert tegn som tilsier at det er mangelfull funksjon på utvendig fuksikring.	

TG-0

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Boligen er oppført med støpt plate på mark og kontrollen begrenser seg til visuell besiktigelse av innvendige gulvoverflater. Det er ikke registrert symptom som tilsier at det er svikt av konstruksjonsmessig betydning.	

TG-0

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Terrasse og takterrasser fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Til opplysning så var ikke tekking tilgjengelig for visuell kontroll.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer, terrassedør og heve-skyvedør med 3-lags isolerglass. Malt ytterdør med glassfelt og malt ytterdør til bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-0
Boligens utvendige fasade fremstår i tilfredsstillende stand, med kun behov for normalt vedlikehold.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Kompakt tak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-0
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontroll er begrenset til visuell besiktigelse av tilgjengelige innvendige overflater. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller kondensproblemer.	

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-0
Ved befaring ble det ikke registrert indikasjoner på konstruksjonsmessig svikt eller skade i takkonstruksjonen.	

6.8 Takteking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av takteking**TG-0**

Kontrollen er gjennomført fra bakkenivå og det er derfor ikke gjennomført en visuell kontroll av takteking.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder og at det ikke er registrert synlige tegn til svikt ved visuell inspeksjon av innvendig himling.

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-0**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert lokalt avvik som er mindre enn 10mm og totalt avvik mindre enn 15mm. Kontrollen gjennomføres på relevante rom og det er minimum to rom per etasje som kontrolleres.

6.10 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-0**

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-0**

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

6.11 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
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

6.12 Trapp

Beskrivelse	
Det er etablert en U-formet tretrapp gjennom boligens etasjer.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-0
Boligens innvendige trapp fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.	

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-0**

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.

6.14 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-0
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.	

6.15 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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Anlegget fremstår uten vesentlige behov for tiltak og selger kan fremlegge samsvarserklæring for utførelsen på anlegget. 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 eiltsyn) 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.	

6.16 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
Varmeanlegg som forsyner vannbåren gulvvarme med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i boligen og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.	

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2021	
Størrelse	
Ca. 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at det er utført årlig filterbytte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Selger opplyser at ventileringsen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.19 Våtrom: Bad 2. etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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	
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

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	
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser.	

Sanitærutstyr

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	
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	
TG-0	

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	
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	
TG-0	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Selger kan fremlegge dokumentasjon fra boligmappe.	

6.20 Våtrom: Bad 1. etasje.

Overflate

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

Oppsummering av overflater**TG-1**

Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er registrert stedvis hulrom i gulvflis og det anbefales å følge med på om det er en negativ utvikling over tid.

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**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser.

Sanitærutstyr

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**

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

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

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.

Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Selger kan fremlegge dokumentasjon fra boligmappe.

6.21 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

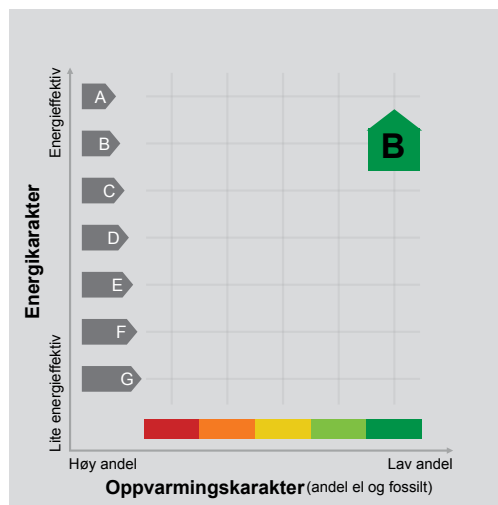
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Karen Aunes veg 18H
Postnummer	7056
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300754014
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128139
Dato	29.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter for Borettslaget Overvik No.1

org.nr 924318740

tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB
vedtatt på stiftelsesmøte 06.12.2019
sist endret i ordinær generalforsamling 09.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Borettslaget Overvik No.1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består totalt av 74 andeler.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 Realsameie

(1) Borettslaget Overvik No.1, sammen med øvrige sameier/borettslag som etableres i området, er sameier i Realsameiet Overvik 1 , gnr. 20, bnr. 112 i Trondheim kommune. Borettslagets rettigheter og plikter i sameiet er regulert i egne vedtekter.

(2) Realsameiet er et sameie der Borettslaget Overvik No1, og øvrige sameier/borettslag som opprettes i området, eier sameieparter i henhold til antall boliger i det respektive borettslag/sameie.

(3) Realsameiets formål er, på vegne av sameierne, å eie, drive og vedlikeholde realsameiets område med, fellesarealer, installasjoner, innretninger og interne veger.

(4) Borettslagets eierposisjon gir rett til bruk av realsameiets eiendom.

1-4 Parkering

(1) Alle andelseierne har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjeller. Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av plasser ble foretatt av utbygger.

Andeler som har bruksrett til 2 parkeringsplasser, er registrert med dette i TOBB Portalen på sitt andelsnummer. Dette er synlig på "Min Side" i TOBB Portalen for de andelseierne det gjelder.

(2) Andeler som har fått tildelt parkeringsplass tilpasset handicap-parkering, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen beboer har dokumentert behov for slik plass.

(3) Andelseiere som eier 2 parkeringsplasser har rett til å selge 1 plass, men kun til andre beboere i Borettslaget Overvik No. 1.

Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget Overvik NO. 1.

All utleie/salg skal på forhånd meddeles styret.

(4) Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av garasjene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-.

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

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

(4) Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. brl. §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietakere med opsjon på å kjøpe andelen etter TOBBs modell «Leie før eie», jf. vedtektenes pkt. 1-1 (2).

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

Andelseierne i rekkehus har rett til eksklusiv bruk av naturlig tilhørende arealer på inngangside og bakside. Dvs. plen på hageside og endevegger. Disse andelseierne har også vedlikeholdsplikt for dette arealet. Det er ikke tillatt å sette opp eget gjerde på disse arealene.

Andelseiere har muligheten til å søke om mindre endringer på tilstøtende grøntareal ved å sende inn en forespørsel til styret. Ingen endringer kan gjøres uten at det

søkes og blir godkjent. Det poengteres at helhetlig uttrykk og utseende må fortsatt være gjeldende.

Graving og beplantning ol. i grunnen er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret da dette ligger over p-kjellerens tak.

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

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

(4) Graving og beplantning ol. i grunnen er ikke tillatt da dette ligger over p-kjellerens tak.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

Det henvises til bygge- og finansierungsplan. Kostnader til oppvarming og varmt tappevann beregnes etter forbruk.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og minimum 2 andre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut andeler/boliger kan ikke begrenses jf. pkt 1-1 (2) ovenfor.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

**ORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET OVERVIK NO. 1**
SIST ENDRET VED 07.11.2021

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Det tillates oppbevaringsmøbler som ikke overstiger rekkverk på balkong (f.eks. putekasse).

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan settes under trapp i parkeringskjeller på anvist område. Sykler skal imidlertid plasseres i egen sykkelparkering i parkeringskjeller eller ved etablerte sykkelparkeringer på uteområde. Eiere av tråsykler oppfordres til å parkere sykkelen i øvre del av sykkelstativet i parkeringshuset, slik at tyngre elsykler kan parkeres i nederste del.

Sykkelvogner kan parkeres i sykkelparkering i parkeringskjeller. Beboere må påse at sykkelvognene ikke er i veien for syklene. Ved overtredelse av dette punktet, kan styret tilkalle vaktmester for å få vognen fjernet.

Eide elsparkesykler behandles likt som vanlige tråsykler/elsykler, mens leide elsparkesykler er ikke tillatt parkert på borettslagets område.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Ved valg av postkasseskilt tillates kun de løsninger som til enhver tid er bestemt av styret.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Parkering gjøres på tildelte plasser i parkeringskjeller. Kjøring og parkering av motoriserte kjøretøy på borettslagets fellesområde, område rundt bebyggelse, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

I parkeringskjellerene er det forbudt å:

- Utføre reparasjoner
- Vaske bil
- Ruse motor unødig
- Bruke åpen ild
- Oppbevare ildsfarlige stoffer
- Søle olje eller andre kjemikaliser
- Oppbevare bildekk, hengere, takbokser o.l.
- Oppbevare MC/scooter utenom anviste og godkjente plasser
- Oppbevare større utstyr som kano/kajakk o.l.

Det er ikke tillatt å leie bort garasje plass så lenge egen/egne biler disponeres. Det er heller ikke tillatt å leie ut til andre enn andelseiere/beboere i borettslaget. Utleie av parkeringsplass administreres mellom beboerne selv.

Det er strengt forbud å bruke stikkontakter i parkeringshus til lading av elbiler, verktøy eller lignende. Dette pga. brannfare. Stikkontakter skal kun brukes til støvsuger ved rengjøring av bil.

Gjesteparkering skal ikke benyttes av beboere til fast eller midlertidig parkering. Gjesteparkering skal kun foretas av gjester som ikke har bostedsadresse i borettslaget.

Dette gjelder også HC-parkering på borettslagets fellesområde. I tillegg må det framvises HC-kort.

6. Dyrehold

Borettsshaveren er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført. Det er ikke tillatt med dyrehold som innebærer sjenanse/ulemper for øvrige beboere. Dersom dyrehold forårsaker berettigede klager om at dyr sjenerer eller er til ulempe for naboer/øvrige beboere ved bråk, lukt, aggressivitet eller på annen måte (f.eks. ved å forårsake allergiske reaksjoner), og minnelig ordning med klagerne ikke oppnås, kan borettslagets styre pålegge dyrets eier å skille seg av med dyret.

Hunder og katter som har fast tilhold i borettslaget, skal registreres. Registreringsskjema fås ved henvendelse til styrets e-post. Manglende registrering er å forstå som brudd på ordensreglene. Andelseier av den leilighet hvor dyret har sitt tilhold, er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene overholdes, også i det tilfelle at bruken av leiligheten/rekkehuset er overdratt til andre.

Hunder som luftes på borettslagets område skal holdes under oppsikt, og holdes unna områder bestemt for barn. Dette gjelder hele lekeområdet, og særlig sandkasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd. Det er ikke tillatt å la hunder gjøre fra seg på borettslagets områder, eksempelvis i bedd, husvegger, opparbeidet plen, annet grøntareal, gangfelt eller lekeplass. Det oppfordres til å benytte områder utenfor borettslagets innkjørsel. Dersom hunder gjør fra seg på borettslagets område, skal ekskrementer omgående fjernes og deponeres i utplasserte hundetoiletter.

Kattesand og annet avfall fra dyr skal pakkes godt inn før det deponeres i henhold til gjeldende kildesorteringsrutiner.

7. Andre bestemmelser

- Det er ikke tillatt å nyte alkohol eog andre rusmidler på borettslagets fellesområde
- Det er ikke tillatt å røyke på borettslagets fellesområde
- Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill eller gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. Det er ikke lov med oppbevaring av gassflasker i boder i kjeller. Engangsgrill er ikke lov å bruke – hverken på fellesområder eller på veranda/terasser.
- Ved valg av markiser og utvendige persiennner tillates kun de løsninger som til enhver tid er bestemt av styret.
- Utvendig julebelysning kan ikke være blinkende eller lage lyd

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Borettslaget Overvik NO. 1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 912 308	1 470 204	1 912 177	2 007 800
Inntekter garasjer		203 600	203 267	192 000	192 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		507 936	407 592	507 936	544 200
Andre tillegg	1	435 570	376 560	427 248	443 575
Andre driftsinntekter	2	105 971	1 592	0	0
Sum driftsinntekter		3 165 385	2 459 215	3 039 361	3 187 575
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar		-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-165 175	-160 936	-165 200	-170 625
Honorar administrative tjenester		-3 575	-3 494	-3 580	-3 700
Eksterne honorar	4	-28 140	-55 186	-45 000	-30 300
Kontingent boligbyggelag		-37 700	-35 100	-38 025	-37 700
Kontingent/felleskostnader		0	0	-88 800	-88 800
Drifts- og serviceavtaler	5	-151 147	-108 001	-157 250	-46 754
Vaktmestertjenester		-287 434	-251 532	-252 500	-120 000
Renholdstjenester		-116 728	-132 164	-120 000	-65 000
Løpende vedlikehold	6	-159 496	-163 007	-115 000	-70 000
Periodisk vedlikehold		0	-46 559	-100 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-512 515	-364 521	-497 936	-544 200
Forsikring		-320 665	-277 711	-303 970	-368 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-397 774	-197 691	-165 000	-411 600
Eiendomsavgifter		-595 579	-584 342	-614 000	-625 400
Energi, felles		-81 764	-426 737	-250 000	-250 000
Andre driftsutgifter	7	-60 438	-29 785	-16 000	-20 000
Sum driftskostnader		-3 032 229	-2 950 864	-3 046 361	-3 016 479
DRIFTSRESULTAT		133 157	-491 649	-7 000	171 096
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		9 592	19 983	7 000	8 000
Netto finansposter		9 592	19 983	7 000	8 000
Resultat før skattekostnad		142 749	-471 666	0	179 096
Ordinært resultat etter skatt		142 749	-471 666	0	179 096
ARSRESULTAT	8, 12	142 749	-471 666	0	179 096
Disponering av totalresultat:		142 749	-471 666	0	179 096
Overført fra annen egenkapital		0	-41 067	0	0
Overført til udekket tap		0	-430 599	0	0
Reduksjon av udekket tap		142 749	0	0	0

Borettslaget Overvik NO. 1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	339 732 000	339 732 000
Sum anleggsmidler		339 732 000	339 732 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	4 705	867
Forskutterte kostnader MBU	10	219 854	354 186
Periodiserte kostnader	10	134 852	446 832
Mellomregning Klare Finans	10	55 654	59 235
Opptjente renter	10	9 592	19 983
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	526 902	607 427
Sum omløpsmidler		951 559	1 488 529
SUM EIENDELER		340 683 559	341 220 530

Borettslaget Overvik NO. 1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	740 000	740 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-287 851	-430 599
Sum egenkapital		452 149	309 401
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	13, 14	339 732 000	339 732 000
Sum langsiktig gjeld		339 732 000	339 732 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 606	548 639
Forskudd kunder		75 460	56 378
Forskutterte inntekter MBU		177 106	172 070
Påløpte kostnader		142 238	402 042
Sum kortsiktig gjeld		499 409	1 179 129
Sum gjeld		340 231 409	340 911 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		340 683 559	341 220 530
Pantstillelser	13	339 732 000	339 732 000

Sted: _____, dato: _____

Mona Jansen
Leder

Thomas Holm
Styremedlem

Harald Vormeland
Styremedlem

Hege Svenning
Styremedlem

Heidi Størkersen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	128 322	110 160
Forr.honorar/revisjon	218 448	177 600
Kontingent	88 800	88 800
Sum andre tillegg	435 570	376 560

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Salg av eiendeler	60 246	0
Utleie av utstyr og areal	393	0
Viderefakturerering	42 519	1 592
Avregning	2 814	0
Sum andre inntekter	105 971	1 592

Salg av eiendeler gjelder salg av elbilsykler til å kr.15.000,- x 4.

Viderefakturerering gjelder driftsstans heis.

Avregning er tilbakebetaling for tillegg vasking som er tidligere betalt inn over felleskostnadene.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum personalkostnader	14 100	14 100

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	34 853
Honorar rådgiving revisjon	0	8 250
Fakturerte tjenester	9 572	12 084
Teknisk rådgivning	3 375	0
Sum eksterne honorarer	28 140	55 186

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder utarbeidelse av rapport fra taksmann og administrativ bistand fra forvalter.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	12 900	20 588
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	28 125	40 460
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 950	7 575
Avtale om kontroll av el-anlegg	22 967	13 398
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	79 205	25 980
Sum drifts- og serviceavtaler	151 147	108 001

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	114 609	108 325
Reparasjon og vedlikehold garasjer	10 663	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	11 153	29 091
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	3 459	4 216
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	2 894	18 250
Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 619	3 125
Reparasjon og vedlikehold annet	100	0
Sum vedlikehold	159 496	163 007

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	7 278	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	16 365	9 768
Drift maskiner	515	0
Gaver	435	0
Kostnader vedr. styrearbeid	439	898
Generalforsamling/årsmøte	14 281	7 500
Bankgebyrer	827	785
Andre gebyrer	12 914	3 652
Tilskudd bomiljø	4 206	1 687
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 179	0
Julebord/styresamling	2 000	5 500
Andre kostnader	0	-5
Sum andre driftsutgifter	60 438	29 785

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	309 401	781 067
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	142 749	-471 666
Årets endring i disponible midler	142 749	-471 666
Disponible midler i periodens slutt	452 149	309 401
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	452 149	309 401

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 984 350	277 747 650
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 984 350	277 747 650
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 984 350	277 747 650

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Bygninger er ferdigstilt i år 2021.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	526 902	607 427
Sum bankinnskudd	526 902	607 427

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	309 401	781 067
Andelskapital 01.01	740 000	740 000
Andelskapital 31.12	740 000	740 000
Annen egenkapital 01.01	-430 599	41 067
Årets resultat	142 749	-471 666
Annen egenkapital 31.12	-287 851	-430 599
SUM EGENKAPITAL 31.12	452 149	309 401

Andelskapitalen er kr 740.000 fordelt på 74 andeler à kr 10.000.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettet med positivt resultat i årene fremover som over tid vil bidra til positiv egenkapital

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	339 732 000
Restgjeld 31.12	339 732 000

Pålydende pantstillelser var 339 770 000,- per 31.12.

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

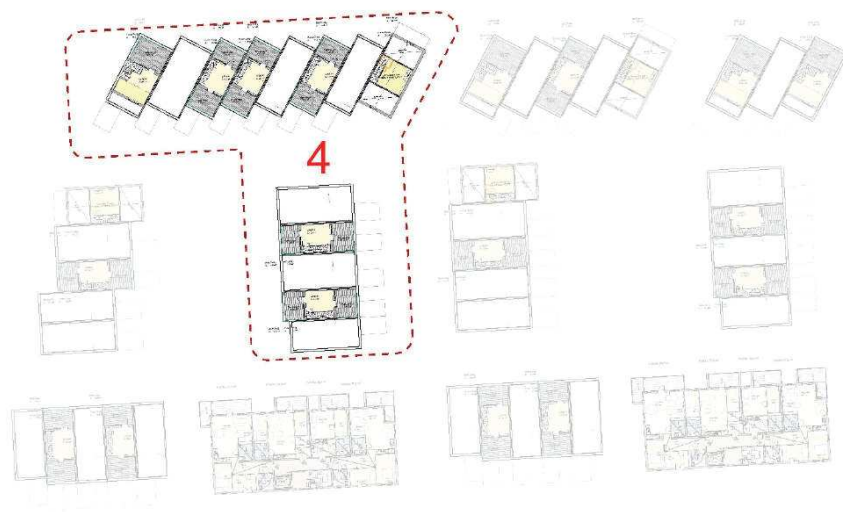
Note 14 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	339 732 000	339 732 000
Sum innskudd	339 732 000	339 732 000



SKIBNES	ARKITEKTER AS Arkitektfirmaet Skibnes Torshavn, 7010 Sundshavn Tlf: 78 15 000 E-mail: arkitekt@skibnes.no NO 989 147 101	1628.0 Overvik No. 1 PROSJEKT NR.: PROSJEKT:	G/Ber.: FASE:	Rammesøknad 24.10.2018 DATO:	A20-41 TECON. NR.:	Plan 1 - område 4 INNHOLD:	1:500 MÅLESTOKK:
----------------	---	--	------------------	---	------------------------------	--------------------------------------	----------------------------





SKIBNES	ARKITEKTER AS Skibnes Arkitekter AS Drammensveien 46, 2010 Sandnessjøen Tlf: 73 51 50 00 Fax: 73 51 50 44 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr.: NO 969 147 134	1628.0 Overvik No. 1 PROSJEKT NR.: PROSJEKT:	G/Bnr.:	Rammesøknad FASE:	24.10.2018 DATO:	A20-43 TEGN. NR.:	Plan 3 - område 4 INNHOLD:	1:500 MALESTOKK:
----------------	--	--	---------	-----------------------------	----------------------------	-----------------------------	--------------------------------------	----------------------------



SKIBNES	ARKITEKTER AS Overvikings gate 66, 7012 Torshavn Tlf: 78159333 Fax: 70126444 E-post: arkitekt@skibnes.dk CVR nr.: 60 989 147 134	1628.0	Overvik defelt 1	Rammesøknad	19.10.2018	A30-04	Snitt, felt 4	1:200
		PROSJEKT NR:	PROSJEKT:	Gj/Bro:	FASE	DATE:	TEGN. NR.:	INN-HOLD:



Fasade Nord, felt 4

1:200



Fasade Vest, felt 4

1:200

0 1 2 3 4 5m

SKIBNES **ARKITEKTER AS**
 ELEV: 11.10.2018
 T: 78 15 00 00
 E: arkitekt@skibnes.no
 C: 78 15 00 00
 M: 98 14 15 14

1628.0 Overvik delfelt 1

PROSJEKT N°:

PROSJEKT:

G/ BRU:

Rammesøknad

FASE:

19.10.2018

DATE:

A40-07

TEGN. N°:

Fasade nord og vest,
felt 4

INN-HOLD:

1:200

MÅLSTOKK:



Fasade Sør, felt 4

1:200



Fasade Øst, felt 4

1:200

0 1 2 3 4 5m

SKIBNES ARKITEKTER AS Skibnesvej 46, 7810 Skovhede Tlf: 78759333 Fax: 7012644 e-mail: ark@skibnes.dk Org.nr.: NO 989 147 134	1628.0	Overvik defelt 1		Rammesøknad	19.10.2018	A40-08	Fasade sør og øst, felt 4	1:200
	PROSJEKT NR:	PROSJEKT:	GI/BRU:	FASE:	DATE:	TEGN. NR.:	INN-HOLD:	MÅLESTOKK:



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler
Anders Saksvik

Saksnummer
BYGG-20/84477
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Iren Hansen

Dato
04.10.2021

Overvik B1, område 4, midlertidig brukstillatelse for 13 rekkehus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 20/108/0/0
Ansvarlig søker: NORGESHUS AS
Tiltakshaver: TOBB OVERVIK 1 AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Anders Saksvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TOBB OVERVIK 1 AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 27.09.2021. Søknaden er komplettert 02.10.2021.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.01.2023.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**Gebyrer og avgifter**

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler
Legesse Abraham Ghebremeskel

Saksnummer
BYGG-20/84477
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
18.03.2024

Overvik B1, område 4 (Karen Aunes veg), avslag på søknad om ferdigattest, godkjenning av asbuilte planløsning, samt forlengelse av midlertidig brukstillatelse for 13 rekkehus

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 20/108/0/0, 20/108/0/0, 20/108/0/0
Bygningsnummer: , 300754014, 300754006
Ansvarlig søker: NORGESHUS AS
Tiltakshaver: TOBB OVERVIK 1 AS
Forhåndskonferanse:

Vurdert dispensasjon: PLAN Reguleringsbestemmelse § 8.1 c - rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gangveg

VEDTAK

Byggesakskontoret avslår søknad om ferdigattest.

Følgende planbestemmelse er hjemmel for avslaget på søknad om ferdigattest:

- Reguleringsbestemmelse § 8.1.2 c - rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gangveg

Byggesakskontoret godkjenner asbuilte planløsning til rekkehus nr. 29, 3. etg.

Byggesakskontoret gir også tillatelse til forlengelse av midlertidig brukstillatelse gitt 04.10.2021, saksnr. BYGG-20/84477-36.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10. Vi gir midlertidig dispensasjon fra følgende bestemmelse, etter plan- og bygningsloven § 19-2.

- Reguleringsbestemmelse § 8.1.2 c - rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gangveg

Midlertidig dispensasjonen og midlertidige brukstillatelsene forlenges med 3 nye år fra vedtaks dato.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

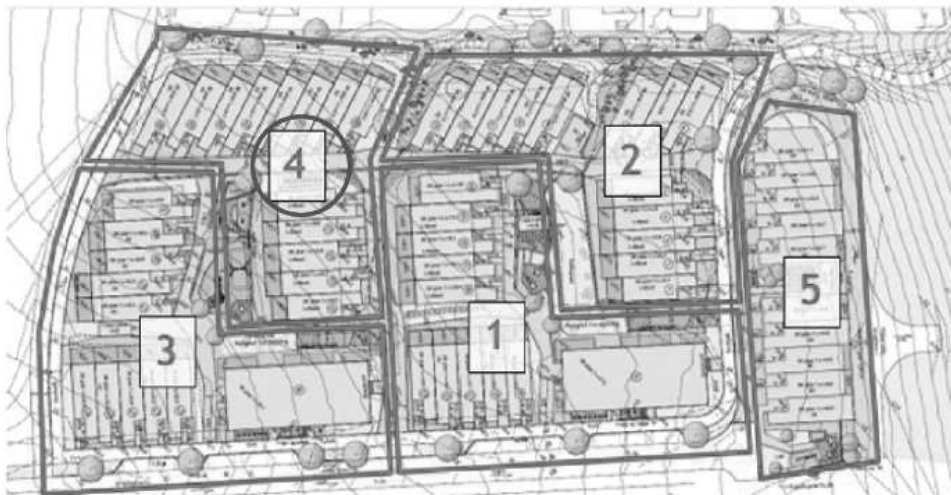
Kopimottaker: TOBB OVERVIK 1 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om dispensasjon 29.01.2024. Søknaden om ferdigattest er mottatt 30.01.2024.

Dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.



feltoversikt

Dispensasjon

For at Byggesakskontoret kan gi midlertidig brukstillatelse i saken kreves det dispensasjon

fra reguleringsbestemmelse § 8.1.2 c - rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gangveg.

Ansvarlig søkers argumentasjon

Ansvarlig søker viser til argumentasjonen og Byggesakskontorets vurdering av søknad om midlertidig dispensasjon i 2020. Nedenfor er utklipp fra argumentasjonen i søknaden fra 2020.

«Utbygger er i gang med arbeid til detaljplan for felt B2 og Overviktraseen. Det vil da etter vår vurdering være hensiktsmessig å utsette kravet om en opparbeidelse av en turveg forbi dette feltet slik at den kan ses i sammenheng med reguleringen av felt B2 og Overviktraseen.

Felt B1 er sikret en ny universelt utformet forbindelse ned til Kockhaugvegen i detaljplanen (o_GS1-5), og slik vi ser det vil det ikke være behov for en ekstra forbindelse langs Olderdalen før felt B2 skal bygges ut. Langs dagens Presthusveg er det opparbeidet en grus-sti på nordsiden av vegen som tilsvarer standarden på turvegen. Vi mener det er mer hensiktsmessig å bruke denne i en midlertidig periode frem til området bygges ut videre. Presthusvegen er også en attraktiv ferdselsåre for gående og syklende i dag, med lav ÅDT.»

Med bakgrunn i argumentasjonen over har Byggesakskontoret gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet om opparbeidelse av regulert gangveg. Denne dispensasjonen er utgått i februar 2023. Derfor søkes det om ferdigattest og permanent dispensasjon fra kravet. Selv om ansvarlig søker har argumentert for ferdigattest og permanent dispensasjon fra rekkefølgekravet, ber ansvarlig søker kommunen om å behandle søknaden som midlertidig dispensasjon og forlengelse av midlertidig brukstillatelse, dersom kommunen ikke mener at permanent dispensasjon kan gis.

Byggesakskontoret vurderer at permanent dispensasjon vil være vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak rekkefølgekravet, og derfor behandler søknaden som søknad om midlertidig dispensasjon.

Ansvarlig søker gir følgende argumentasjon for fortsatt dispensasjon:

«Underveis har det blitt utarbeidet en ny reguleringsplan r20220010 Overvik felt B1 Nord og B2, som ble endelig vedtatt 06.06.2023. Her er turtraseen noe justert og tilpasset ny plan.



r201500043- Utsnitt fra opprinnelig plan for B1



r20220010- Utsnitt fra ny plan for B1 Nord og B2 med revidert trase, som erstatter deler av reguleringsplan r20150043

Området i § 8.1.2.c er med dette erstattet og inngår som deler av ny plan. Det endrer i og for seg ikke rekkefølgekravet for B1. Det er nå opparbeidet og er tatt i bruk en midlertidig trase, som er veldig lik opprinnelig regulert trase i planen for B1. Den tilfredsstiller kravene både i forhold til bruk og til universell utforming. Det anses som lite hensiktsmessig å endre en midlertidig trase som fungerer for å opparbeide traseen, slik at den er 100% i samsvar med bestemmelsene for B1, når en vet at denne blir endret ved utbyggingen av feltene B1 Nord og B2. Turtraseen i den nye planen r20220010 er endret i forhold til traseen som regulert inn i opprinnelig turtrase i B1, og er nå tilpasset ny planlagt kjøreveg forbi område, se utsnitt i figur 3.

Det vil være både mer miljø- og hensiktsmessig å gi dispensasjon, slik at endelig løsning av turtrase blir opparbeidet samtidig med utbygging av felt B1 Nord og B2. Nå er det som nevnt opparbeidet en midlertidig turveg som tilfredsstiller krav til sikkerhet og tilgjengelighet. Å endre denne for en midlertidig periode vil medføre mye unødig arbeid, samt at det i byggeperioden gjerne medfører mye ekstra ulemper for skolebarn og andre som ferdes langs denne traseen til daglig. Det vil medføre unødvendig arbeid av større maskiner/kjøretøy, massetransport av masser som på nytt må flyttes når rekkefølgekrav for neste byggetrinn skal innfris. Vi mener det må anses som en dårlig løsning sett i et trafikk- og miljøperspektiv.

Som det fremgår er det allerede gitt rammetillatelse for felt B1 Nord og B2, slik at en må kunne anta at det vil bli igangsatt utbygging av dette området ganske snart. I tillegg foreligger følgende rekkefølgekrav for den nye planen, jf. følgende utdrag fra denne:

Den eneste ulempen vi kan se her er at traseen til midlertidig turveg ikke er 100 % i samsvar med den traseen som er i en plan som er erstattet av en ny plan. På bakgrunn av ovennevnt dokumentasjon og redegjørelse anses det som både unødvendig og lite hensiktsmessig og endre på en velfungerende midlertidig turveg, som i neste byggetrinn skal endres allikevel. Som vist over foreligger det også rekkefølgekrav for opparbeidelse av samme turveg ved utbygging av neste felt, dvs. B1 Nord og B2.

Vi mener at det i utgangspunktet bør kunne gis en endelig dispensasjon fra krav om å opparbeide turvegen i tråd med plan r20150043 § 8.1.2.c. Det begrunnes med at det er etablert en fullt ut tilfredsstillende turveg, som har et forholdsvis lite avvik i forhold til trasevalg fra opprinnelig plan, jf. figur 2. I tillegg foreligger det rekkefølgekrav i § 10 i ny plan r20220010, som sier at turveg skal opparbeides i tråd med den nye planen, figur 3, som også er noe endret i forhold til opprinnelig godkjent plan. Med dette mener vi at turvegen for område er godt ivaretatt slik den er nå, samt at den er sikret i neste plan.

Vi mener at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

På bakgrunn av ovenstående redegjørelse og begrunnelse, anses kravet om at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, for å være oppfylt, samt sikret og ivaretatt i rekkefølgekrav i ny plan.

Byggesakskontorets vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak kravet om opparbeidelse av gangveiene er at det etableres tilfredsstillende og sammenhengende gangforbindelser, både mellom utbyggingsområdene og eksisterende og framtidig gangveger og turdrag.

Ansvarlig søker argumenterer at boligfeltet er knyttet til en midlertidig trase med tilfredsstillende standard, og at det er lite hensiktsmessig å endre en midlertidig trase som fungerer, når en vet at denne blir endret ved utbyggingen av feltene B1 Nord og B2. Byggesakskontoret er enig i denne argumentasjonen med tanke på midlertidig dispensasjon. Når det gjelder søknad om permanent dispensasjon mener vi at formålet om helhetlig utbygging og sammenhengende gangveier i hele området vil bli tilsidesatt, dersom gangveiene ikke opparbeides i samsvar med oppdaterte detaljplaner. Derfor gir Byggesakskontoret ikke permanent dispensasjon fra rekkefølgekravet, og dermed avslår søknaden om ferdigattest.

I likhet med vår vurdering av dispensasjonssøknaden i 2020, mener vi at det er fornuftig å utsette opparbeidelseskravet, slik at dette oppfylles i sammenheng med utbygging av felt B1 nord og B2. Vi mener ikke at hensynet bak rekkefølgekravet blir vesentlig tilsidesatt ved å utsette tidspunkt for opparbeidelse. Dispensasjon fra rekkefølgekravet betyr at man bruker gangvegtrase som er opparbeidet for midlertidig bruk, og som ikke er i samsvar med oppdaterte trase. Ut fra ansvarlig søkers redegjørelse har denne traseen tilfredsstillende standard, og ulempen anses ikke veldig stor.

Det er vanlig at utbygging av reguleringsområde med flere detaljplaner ikke ferdigstilles samtidig, og at et detaljplansområde bygges ferdig før alle infrastruktur som er knyttet til utbyggingsområdet er ferdigstilt. Vi mener at det er en fordel at bebyggelse som er ferdigstilt tas i bruk uten å vente på ferdigstilling av infrastruktur planlagt utarbeidet i forbindelse med det siste byggetrinnet.

Byggesakskontoret mener dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er en klar overvekt av fordeler ved å innvilge midlertidig dispensasjon fra

reguleringsbestemmelse § 8.1.2 c - rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gangveg.

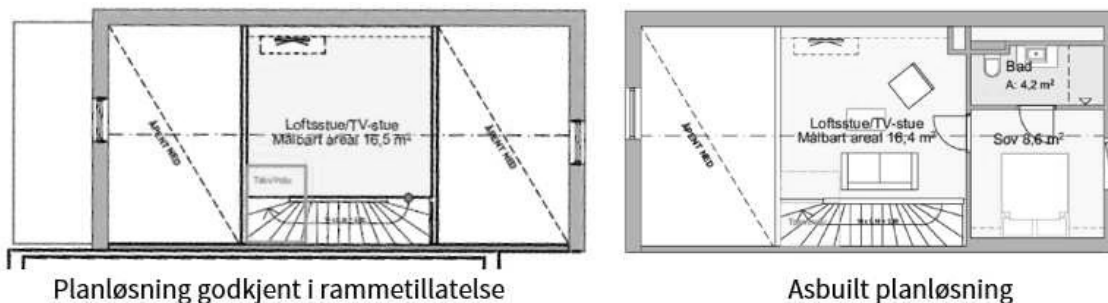
På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 8.1.2 c - rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gangveg.

Midlertidig dispensasjonen, samt midlertidige brukstillatelsen i saksnr. BYGG-20/84477-36 forlenges med 3 nye år fra vedtaks dato.

Ny frist for søknad om ferdigattest settes til: 01.03.2027.

Vurdering av ny planløsning for rekkehus nr. 29, 3. etg.

Ansvarlig søker opplyser at 3. etg. i leilighet nr. 29 i felt 4 er endret i forhold til opprinnelig gitt rammetillatelse. Endringen omfatter en innvendig utvidelse av 3. etg, med ett ekstra soverom og bad. Ansvarlig søker opplyser også at dette medført en liten justering av plassering vindu i 3. etg.



planløsning av 3. etg på rekkehus nr. 29

Endringen medfører en utvidelse av eksisterende BRA med 12,8 m² i loftsetasje av leiligheten, samt en liten justering av plassering av vindu i 3. etg. Ansvarlig søker bekrefter at konstruksjonssikkerheten og andre tekniske krav er ivaretatt ved utvidelse av bruksarealet.

Byggesakskontoret har ingen vesentlig innvendinger til omsøkt utvidelse av bruksarealet, og godkjenner den utførte utvidelsen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

- § 3-19.Midlertidig brukstillatelse
- § 3-11.Dispensasjon (1)

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	Avslag dispensasjon		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Høyspenningsanlegg		Bolig
	Offentlig bebyggelse		Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	Annet fellesareal		RpBestemmelseOmråde		Frisikt
	Andre sikringssoner		Boligbebyggelse		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Blå/grønnstruktur		Turveg
	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag				



Detaljregulering av felt B1 på Overvik, gnr/bnr 20/105
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.7.2018
Dato for godkjenning av bystyret : 04.10.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket TOBB Overvik 1 AS, datert 9.11.2017, sist redigert 28.6.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1_1, B1_2 og B1_3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_KV1-3 og f_KV)
- Fortau (o_FT og f_FT1 og 2)
- Gangveg/gangareal (f_GV1 og 2)
- Gang-/ sykkelveg (o_GS1-5)
- Kollektivholdeplass (o_KH)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT)
- Annen veggrunn – grønt (o_AVG)

Hensynssone:

- Sikringssone – friskt (H140_1 og 2)
- Sikringssone avløpsledning (H190_1 og H190_2)

Bestemmelsesområde:

- Bestemmelsesområde parkering (#1)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål. Arealer merket f_ skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, ev. støyskjermer, HC- parkering på terreng, avfallsanlegg og overvannshåndtering/fordrøyningsanlegg/flomsikring. Planen skal vise trafiksikker gangløsning i tilknytning til adkomstveger og gatetun. Eventuelle midlertidige løsninger skal vises.

3.3 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelsen skal håndteres innenfor planområdet.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av ev. fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

3.4 Støy

Nye boliger innenfor planområdet kan etableres med maks støynivå (Lden) inntil 65 dBA ved fasade.

For boligbebyggelse som ligger i gul støyzone gjelder følgende:

- Alle boliger skal ha tilgang til tilstrekkelig uteareal (privat eller felles) med tilfredsstillende støynivå (mindre enn Lden 55 dB).
- Boliger innenfor gul støyzone skal være gjennomgående, og ha minst ett soverom på stille side (mindre enn Lden 55 dB).

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i /ved fasader og for uteareal for boliger. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støyskjerming tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Støyskjermingstiltak skal tilpasses bebyggelsen vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

3.5 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune. Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan og skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningens utgangsdør.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal plasseres innenfor f_AVT.

Eventuelle midlertidige så vel som permanente løsninger skal vises i utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

3.6 Nettstasjon

Det tillates etablert nettstasjon innenfor alle delfelt. Nettstasjon skal være tilgjengelig fra kjørevege eller kjørbare gangveg. Plassering skal godkjennes av Trondheim kommune og netteier ved søknad om tiltak.

3.7 Atkomst

Atkomst til B1 skal skje via f_KV. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Nedkjøringsrampe til parkeringskjellere skal løses innenfor areal avsatt til boligformål.

3.8 Parkering for bil og sykkel

Det tillates etablert maksimalt 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet. Det skal etableres minst 4 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

Parkering skal løses i kjeller, med unntak av gjesteparkering innenfor f_AVT og HC- parkering. I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for oppladning av el- bil.

Minst 10 % av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges for transportsykler. Det skal legges til rette for at alle syklene kan låses fast. Det tillates ikke etablert direkte adkomst fra p-kjeller til småhusbebyggelsen innenfor planområdet – adkomst skal skje via felles trappeoppgang utendørs.

Det tillates etablert gjesteparkering på f_AVT.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse (B). Felt B1_1, B1_2 og B1_3

4.1.1 Bruk

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til bolig, nettstasjon, parkering og tilhørende funksjoner. Fordrøyningsanlegg tillates innenfor feltene.

I første etasje ut mot atkomstveg tillates etablert mindre tjenesteyting/ servicebedrifter, som kafé, frisør mm, med bruksareal på inntil $BRA = 150 \text{ m}^2$.

Kjørbare interne gangveger med bredde 3,5 meter tillates etablert innenfor boligformålet. Det kjørbare gangarealet skal utformes slik at det betjener boligene og kan benyttes til nødvendig drift, utrykningskjøretøy med tilhørende oppstillingsplasser, tilbringertjeneste/ flyttelass etc., med snumuligheter dimensjonert for personbil og mulighet for gjennomkjøring uten rygging for større kjøretøy.

4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Balkonger og utvendige boder tillates etablert inntil 1,0 m utenfor byggegrense såfremt de ikke er til hinder for sikt eller framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Nettstasjon, støyskjermer og åpne overbygde areal, som sykkelkur, tillates plassert utenfor byggegrense, såfremt de ikke er til hinder for sikt eller framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Øverste etasje i leilighetsbygg skal være inntrukket og ikke større enn 80 % av underliggende etasje.

4.1.3 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum 80 boenheter innenfor planområdet. Tillatt bruksareal (BRA) innenfor planområdet skal ikke overstige $BRA = 10.000 \text{ m}^2$. Parkeringsareal og annet areal under terreng samt parkeringsareal på terreng (HC- parkering i gatetun og gjesteparkering langs adkomstvei o_KV2) skal ikke medregnes ved beregning av BRA.

4.1.4 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte gesimshøyder som angitt på plankartet. Maks tillatt mønehøyde er 1,0 m høyere enn maks gesimshøyde.

Tekniske installasjoner på tak, støyskjermingstiltak samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2,5 m over regulert tillatt gesimshøyde og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det tillates takterrasser med gjennomsliktig kantsikring (glass), med høyde inntil 1,3 m over regulerte gesimshøyder.

Minste avstand fra fasade til kantsikring skal være tilsvarende høyde på kantsikring.

4.1.5 Uterom, felles lekeareal

Det skal opparbeides uteoppholdsareal i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Uterom og lekeplasser kan etableres på tak over parkeringskjeller og på takhager. Uteromsareal på parkeringsdekke og takhager kan medregnes i uteromsregnskapet.

Uterom skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at det kan brukes i alle årstider. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter prinsipper gitt i utomhusplanen.

Det skal sikres tilstrekkelig vekstlag for å kunne etablere vegetasjon og små trær på fellesarealer over parkeringskjeller.

4.1.6 Utforming av bebyggelse

Det skal være tydelig skille mellom private arealer og fellesarealer, slik at fellesarealer ikke privatiseres. Store volumer og lange fasader skal brytes opp for å sikre variasjon.

Det skal sikres snarveger mot gangveger og uterom mellom tilgrensende kvartaler.

4.1.7 Bokvalitet

Minimum 30 % av boligenhetene i rekkehus skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, fortau, gangveg og gang-/ sykkelveg, kollektivholdeplass

Kjøreveg (o_KV1-3 og f_KV), fortau (f_FT1 og 2), gangveg (f_GV1 og 2), gang- og sykkelveg (o_GS1-5) og kollektivholdeplass (o_KH) skal opparbeides som vist på plankartet. O_GS1-5 skal opparbeides med fast dekke. Endelig plassering av gangveg/gangareal og interne veger skal avklares i utomhusplanen (§ 3.2), og skal utformes slik at oppstillingsplass for brannbil ivaretas.

Gangveg o_GV7 i områdeplan for Overvik, skal være på plass før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt B1.

5.2 Gangveg f_GV1

Gangveg f_GV1 tillates opparbeidet som en midlertidig gangveg. Midlertidig gangveg skal være universelt utformet. Endelig plassering skal være på plass samtidig med at ny hovedveg, vedtatt i områdeplan for Overvik, etableres.

5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_AVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg skal være felles for alle boliger i felt B1 og B2 (områdeplan for Overvik), og benyttes til rabatt med trær og gjesteparkering. Nedkastpunkt for avfallssug tillates etablert innenfor området. Det tillates etablert nedgravde avfallscontainere og fordrøyningsanlegg for regnvann innenfor formålet. Areal som ikke brukes til tekniske installasjoner over bakken og parkering skal beplantes.

5.4 Annen veggrunn – grønt (o_AVG)

Annen veggrunn – grønt skal opparbeides som vist på plankartet og beplantes.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssoner

6.1.1 Sikringssone – friskt (H140 1 og 2)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

6.1.2 Sikringssone – Spillvannsledning (H190 1)

Sikringssonen omfatter en åtte meter bred sone for etablering av avløp / spillvannsledning. Tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av ledningseier. Spillvann skal føres til fellesledning ved Sjøskogbekken. Det skal etableres en «flomveg» for en eventuell lekkasje for å redusere et eventuelt skadeomfang. Flomvegen kan etableres innenfor sikringssone vannledning.

§7 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde parkering #1

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert parkeringskjellere. Parkeringskjellere kan være sammenhengende.

Jordoverdekning på parkeringskjeller må være minimum 40 cm og være egnet for beplantning.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

Teknisk godkjenning av byggeplan for kjøreveg og fortau skal foreligge før tiltak kan gjennomføres.

8.1.1 Veger og fortau

a) f_KV skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor felt B1. Ferdig veg med toppdekke, belysning og vegetasjon/ beplantning skal stå ferdig før det gis brukstillatelse for bolig i felt B1.

b) Kjøreveg o_KV3 og videre adkomstveg via Presthus til planområdet, skal opparbeides til standard Bk 10. o_KV3 skal fungere som en midlertidig adkomstveg frem til hovedvegen, i tråd med områdeplan for Overvik, etableres gjennom felt B1 og B2. Krysset Presthusvegen og f_KV skal fungere som vendehammer for renovasjonskjøretøy.

b) f_FT1 skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveg.

c) Vestvendte ramper på E6 i henhold til reguleringsplan r20090005 «Presthusområdet på Ranheim», vedtatt 29.9.2011, skal være ferdig opparbeidet før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.

8.1.2 Gangveger og gang-/ sykkelveg

a) Trafikksikker og universelt utformet kryssing for gående og syklende over Kockhaugvegen og E6, ved eksisterende kryssing av Presthusvegen, Kockhaugvegen og E6, skal være ferdig opparbeidet før tillatelse til igangsetting av tiltak innenfor B1 kan gis.

b) (o_KH), o_GS1-5, f_GV1 og f_GV2, skal være ferdig opparbeidet før første bolig innenfor B1 gis brukstillatelse. O_GS4-5 skal opparbeides som en midlertidig gang- og sykkelveg med fast dekke frem til ny hovedveg for Overvik er opparbeidet frem til planområdet, i tråd med områdeplan for Overvik.

Det skal opparbeides en midlertidig universelt utformet gang- og sykkelveg fra adkomstveg f_KV

til o_GS5.

c) o_GV1, o_GV2, o_GV3, o_GV5 og o_GV7 i områdeplan for Overvik (r20150024), skal være ferdig opparbeidet før første bolig innenfor B1 gis brukstillatelse.

8.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes til stasjonært sentralt avfallssuganlegg.

Før det kan gis ferdigattest til boliger innenfor B1 skal de være tilknyttet stasjonært avfallsug som skal være etablert og i drift.

Planområdet tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning. Eventuell midlertidig avfallsløsning må avklares og godkjennes av Trondheim kommune før godkjenning av søknad om tiltak for nye boliger kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp, elektrisitet og avfallssug med rørføringer for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg - skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, og i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.

Ved utbygging av renovasjonssentral for avfallssug (utenfor planområdet) må vannledning DN300 legges om.

8.3 Utearealer/lekearealer

Uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan og før brukstillatelse for boliger kan gis, eller senest påfølgende vekstsosong.

8.4 Etablering av overvannstraseer/ flomveger

Før det gis tillatelse for tiltak innenfor B1 skal det redegjøres for hvordan overvannstrasé og flomveg kan sikres, også i en midlertidig fase fram til området er ferdig utbygd. Det tillates etablert bekk langs flomvegen.

8.5 Skole og barnehager

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet kan gis.

8.6 Trygg skoleveg

En trafiksikker skoleveg skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

8.7 Trafikksikkerhet

Opparbeidelse av trafiksikkerhetstiltak i krysset til Presthus barnehage skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

8.8 Støytiltak

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis brukstillatelse. Eventuelle økte støynivåer for eksisterende boliger langs nordre del av Presthusvegen skal utredes i forbindelse med rammesøknad for de første boligene innenfor B1, og eventuelle midlertidige støytiltak må være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

8.9 Plan for disponering av matjord og overskuddsmasser

Det skal utarbeides plan for disponering av matjord og overskuddsmasser fra veganlegg og utbygging på LNF. Denne skal følge første søknad om tiltak for veger eller bebyggelse.

Matjord som fjernes ved utbygging skal tas vare på, og i all hovedsak brukes til jordbruksformål i nærområdet. Overskudd av matjord som skal flyttes ut av området skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet.

Det skal redegjøres for hvordan utbyggingen av området ivaretar hensynet til drift av jordbruksarealene underveis.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved utarbeidelse av rammesøknader skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres og eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

«Miljøprogram for Overvik B1», Asplan Viak 2017, skal ligge til grunn for MOP og påfølgende miljøoppfølgingsplaner. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse.

9.2 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, håndtering av matjord, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak, herunder trafiksikker gangadkomst til Presthus barnehage, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal også redegjøre for eventuelle midlertidige tiltak.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

9.3 Tekniske planer

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Tekniske planer for veg, vann og avløp, samt avfallshåndtering for så vel permanent som midlertidig bruk, og næringsavfall, skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis tillatelse for tiltak innenfor planområdet.

9.4 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før det gis tillatelse for tiltak innenfor B1.

Før det gis tillatelse for igangsetting innenfor området må det utføres geoteknisk prosjektering av fundamentering og utgraving som ivaretar anleggsfaser og ferdig utbygd område.

9.6 Forurensset grunn og bygningsavfall

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten.

Rita Ottervik *Turid*



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Karen Aunes veg 18H
7056 RANHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre