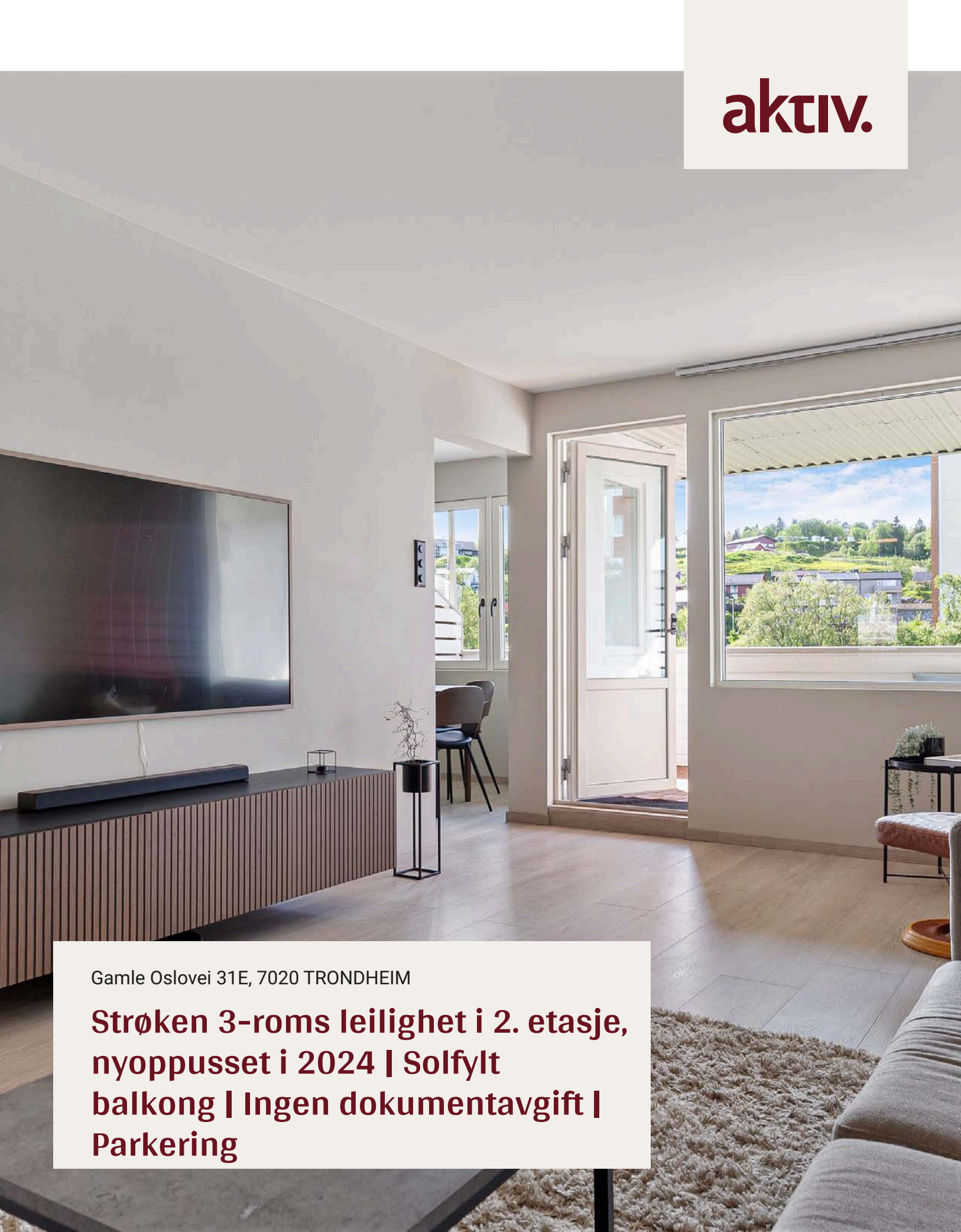




aktiv.

Gamle Oslovei 31E, 7020 TRONDHEIM

**Strøken 3-roms leilighet i 2. etasje,
nyoppusset i 2024 | Solfyllt
balkong | Ingen dokumentavgift |
Parkering**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 980 000,-
Fellesgjeld: Kr 210 780,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 192 130,-
Felleskostn.: Kr 5 026,- pr mnd
Selger: Anders Halgunset
Hågensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 74/83 kvm
Tomtstr.: 11778.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 425, bnr. 24
Andelsnr.: 27
Oppdragsnr.: 1710250168

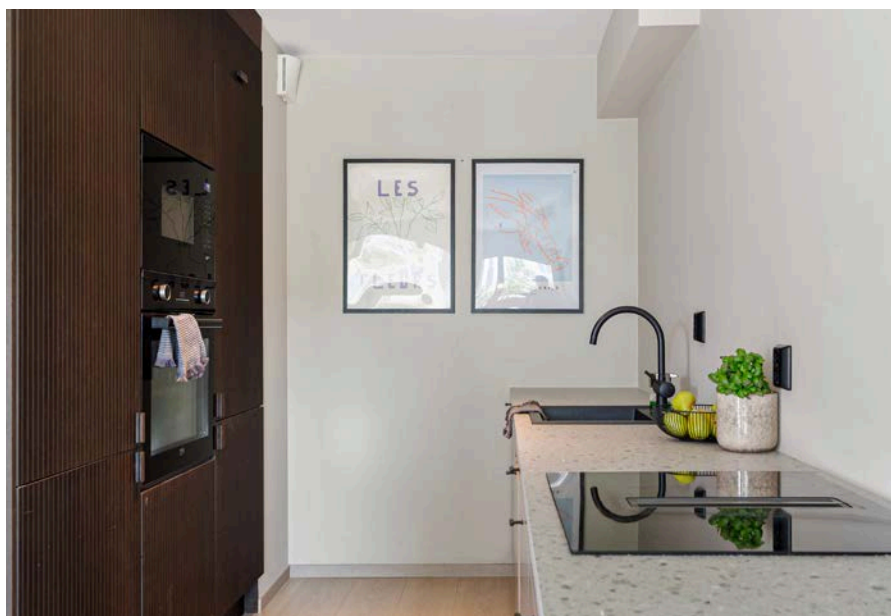
Velkommen til Gamle Oslovei 31E!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Gamle Oslovei 31E - en strøken og nyoppusset 3-roms andelsleilighet. Beliggenheten er etterspurt, med nærhet til barnehager, skole, busstopp og matbutikk, samt kort vei til populære Bymarka. Fellesområdene er grønne og velstelte, og leiligheten har en egen, lun balkong på ca. 12,5 kvm vendt mot vest.

Verdt å merke seg:

- Eget vaskerom
- Veldrevet borettslag
- Ingen dokumentavgift
- 10 min til Midtbyen
- Lagring i to boder
- Nye 3-lagsvinduer fra i 2011
- Hele leiligheten er oppusset i 2024
- Mulighet for parkering med elbillader
- Solrik balkong med ettermiddag- og kveldssol
- Gangavstand til dagligvare, metrobuss, Bymarka m.m.
- Kabel-TV, internett, kommunale avgifter m.m. inkl. i felleskostnadene

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	41
Tilstandsrapport	46
Plantegning	62
Energiattest	63
Vedtekter	64
Husordensregler	72
Regnskap	73
Byggetegninger	82
Midlertidig innflyttingstillatelse	88
Regulering - r0623	91
Regulering - r0446	95
Planoversikt	101
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 9 m² - Kjellerbod.

2. etasje:

BRA-i: 74 m² - Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, entré.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

12 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller på 8,5m², benevnt som 9m² i rapport, er tatt med i leilighetens Bra-e.
(Eksternt bruksareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11778.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig og attraktivt til, med nærhet til barnehager, skole, busstopp og matbutikk, samt kort vei til idrettsanlegg og populære turområder. Fellestomten er meget pent opparbeidet med store plenarealer, prydbusker, trær og asfalterte internveier, og mellom bygningene er det lekeapparater og sittegrupper til felles anvendelse.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Nyborg i Trondheim

kommune. Fra eiendommen er det nærhet til flotte turområder, skoler, barnehager, busstopp og dagligvare. Det er kort vei til fotballbane, lysløype, skiløyper, badevann, treningssenter og golfbane.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Prix Sverresborg og Bunnpris & Gourmet Nyborg. Sistnevnte har post i butikk og ligger i nabobygget. Det er gangavstand til Byåsen butikkssenter, som har et rikt og variert utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her finner du bl.a. vinmonopol, apotek og frisør. Trondheim sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Nyborg barneskole og Sverresborg ungdomsskole. Det ligger flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Byåsen videregående og Skansen videregående steinerskole. Videre har kommunen har et godt utvalg av barnehager, hvor Valset, Nyborg og Havsteinaunet er de tre nærmeste.

Eiendommen har nærhet til flotte tur- og friluftsområder som bl.a. Bymarka, Kyvannet og Haukvannet, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Theisendammen ligger ca. 1,3 km fra leiligheten og er en populær badeplass. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan for eksempel Sverresborg museum anbefales.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Nyborg som ligger i umiddelbar nærhet. Det er snaue 2 km til Uгла med trikkeholdeplass og 3 km til Marienborg togstasjon. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min til sentrum og Melhus, samt 40 min til Stjørdal, Trondheim lufthavn og Orkanger.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten ligger i 2. etasje i tre etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Totalrenovering av vannrør og avløpsrør. Arbeid utført av Stiftstaden Rør AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny membran på hele badet og vaskerom. Ny slukmansjett og rørmansjetter på alle rørgjennomføringer. Arbeidet ble gjennomført våren 2024 av faglærte i familien og som egeninnsats.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovering. Arbeid utført av Stiftstaden Rør AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: El-anlegg totalrenovert. Arbeid utført av Trondheim Elektriker AS.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Avtale gjennom borettslag. Leverandør: Aneo.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Flislegging på bad er utført av faglært som vennetjeneste.

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten ligger i andre etasje og har adkomst via felles oppgang. Innenfor inngangsdøren ønskes man velkommen i en innbydende entré på ca. 6 kvm med plass til oppheng av yttertøy og god romfølelse. Overflatene er holdt i lyse fargetoner, og gulvet er lagt med Pergo laminat i modellen «Chalked Nordic Oak». Det elektriske anlegget er renovert med nye kurser i henhold til dagens standard, og deler av leiligheten har Plejd smartlysstyring som gir fleksibel og moderne belysningskontroll.

STUE OG SPISEDEL

Stuen utgjør et allrom på ca. 20 kvm og ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og den lyse spiseplassen. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og rommet har et moderne uttrykk med gjennomgående laminatgulv og nøytrale overflater. Spiseplassen ligger i en egen sone ved kjøkkenet og har utsyn gjennom store vinduer mot nabolaget og nærliggende grøntområder. Den romslige løsningen gir godt med plass for både avslapning og sosiale sammenkomster.

KJØKKEN

Kjøkkenet ble oppgradert i 2024 og fremstår med et gjennomført og stilrent design. Innredningen er fra Epoq og kombinerer funksjonalitet og estetikk med slette fronter, dempede fargetoner og en lys, komposittlignende benkeplate.

Kjøkkenet er utstyrt med moderne hvitevarer av høy kvalitet. Induksjonstoppen fra Beko har to FlexiZones, anti-overkoking og integrert ventilator med en filtreringskapasitet på 650 m³ i timen. Stekeovnen, også fra Beko, har pyrolytisk selvens. Kjøleskapet er av kombimodell fra Hisense, og oppvaskmaskinen fra Whirlpool åpner seg automatisk etter endt program. På enden av benken er det integrert vinskap fra Temptech (Sommelier-serien). Kjøkkenet er både praktisk og lekkert, og oppleves som et naturlig samlingspunkt i boligen.

BAD

Badet på ca. 5 kvm ble renovert i 2024, inkludert nye vann- og avløpsrør gjort av fagfolk. Vegger og gulv er flislagt med store, terrazzo-inspirert fliser som gir et eksklusivt og tidløst uttrykk.

Dusjsonen er adskilt med glassvegg og har regndusj i sort utførelse. Badet er videre innredet med vegghengt toalett, innredning fra Megaflis og speil med integrert LED-belysning og varme. Baderomsviften er appstyrt, og rommet har downlights i himling.

VASKEROM

Vaskerommet er på ca. 3,5 kvm og praktisk innredet med benkeplate, veggskap, stålvaske og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er det også lagt opp nytt elektrisk anlegg som gir god funksjonalitet og arbeidslys. Overflatene er holdt i lyse, nøytrale toner og gulvet har flislagt overflate i robust kvalitet.

SOVEROM

Leiligheten har to gode soverom med lys og moderne atmosfære. Hovedsoverommet er ca. 11 kvm og har god plass til dobbeltseng, nattbord og skap. Rommet har et behagelig fargevalg og store vindusflater som gir rikelig med dagslys.

Soverom nummer to er ca. 10,5 kvm og egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom. Det har grønne vegger, to vinduer og plass til både seng og arbeidsplass.

Begge rommene har samme gjennomgående laminatgulv og gode lysforhold.

BALKONG

Fra spiseområdet er det utgang til en overbygd balkong på ca. 12,5 kvm. Gulvet er oppgradert med klikkfliser i tremønstret utførelse, og det er montert utendørs stikkontakt tilpasset elektrisk grill.

Balkongen er vestvendt og har plass til sittegruppe og beplantning, og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene. Den nylig oppgraderte balkongdøren er levert og montert av borettslaget.

UTEOMRÅDE OG BYGGET

Leiligheten ligger i et stille og barnevennlig boområde med store, opparbeidede grøntarealer. Fellesarealene inkluderer plen, sittegrupper, lekeplasser og gangstier. Bygget fremstår som godt vedlikeholdt, og borettslaget har nylig oppgradert både vinduer og balkongdører. Beliggenheten gir kort vei til offentlig transport, skole, dagligvare og turterreng.

STRØM OG TEKNISK

Det elektriske anlegget i leiligheten er totalrenovert av Trondheim Elektriker AS i 2024. Det er lagt opp nye kurser i henhold til dagens forskrifter, inkludert utendørs stikkontakt til grill på balkongen. Hele boligen har Plejd smarthusløsning for styring av lys, og det er installert Høiax Connected varmtvannsbereder fra 2024 som kan appstyres og programmeres til å varme vann utenom høytidspunkt for strømpriser.

Standard

KJØKKEN – AVTREKK

I tillegg til mekanisk avtrekk (kullfilter) ved stekesone er det etablert veggventil via felles kanal for hele bygget på kjøkkenet.

TG 2 er satt pga at det ikke er etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen med utkast ut over tak eller på vegg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med utkast ut over tak eller på vegg. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

VÅTROM – BAD – OVERFLATER

Baderommet har tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen, dusjsone er nedsenket ca. 20 mm, i dusjsonen er det etablert ett fall på ca. 20 mm.

Pga tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen vil ikke lekkasjevann ledes til sluk.

TG 2 er satt pga fallforhold på gulv utenfor dusjsonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fallforholdene utenfor dusjsonen slik at vann ledes til sluk ved eventuell lekkasje.

VÅTROM – VASKEROM – VENTILASJON

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale.

Parkering

Det følger ikke garasje/parkeringsplass med leiligheten, men det kan tildeles av styret etter søknad.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

83517160

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

- Elektrisk
- Ved

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 980 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 966 294

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 865 176

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnader: kr 4 526
- Kabel-TV/Bredbånd: kr 500

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold
- Elektroniske fellesavtaler (kabel-TV og internett)
- Renter/avdrag på fellesgjeld

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 026

Andel Fellesgjeld

Kr 210 780

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.05.2025

Andel fellesformue

Kr 5 778

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Valset Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

955228936

Andelsnummer

27

Om borettslaget

Valset Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret).

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207911895

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,64%

Restsaldo 9 204 043,00

Innfrielsesdato: 30.11.2042

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208049364

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,64%

Restsaldo 6 173 669,00

Innfrielsesdato: 30.09.2052

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208553208
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 2 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.05.2055
Type rente: Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr -10 006
- Egenkapital: Kr -6 294 490
- Disponible midler: Kr 845 106
- Årets endring i disponible midler: Kr -357 723

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

Andelseierne som har fått tillatelse til å ha husdyr, må påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets fellesområder. Husdyr skal ikke luftes mellom blokkene.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 425, bruksnummer 24 i Trondheim kommune. Andelsnr. 27 i Valset Borettslag A/I med orgnr. 955228936

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/425/24:

09.03.1965 - Dokumentnr: 2937 - Erklæring/avtale

Refusjonsplikt til kommunen.

Avståelse av grunn til Trondheim kommune.

Kommunen forbeholder seg rett til fra tilstøtende gater å anlegge nødv. skjæringer og event. skråninger inn på tomten.

13.05.1965 - Dokumentnr: 5246 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

21.03.1984 - Dokumentnr: 5389 - Erklæring/avtale

Avtale mellom eieren av d.e. og Trondheim E-verk vedr. et 72 KV kabelanlegg m.v.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse den 20.07.1963

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er avvik mellom byggetegninger og dagens bruk av boligen:
Balkongen er bygd lenger ut. Vegg mellom tidligere WC og bad er tatt ned til fordel for et stort bad. Det er etablert vegg mellom vaskerommet og kjøkkenet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.07.1963.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan, hovedsakelig for boligbebyggelse:

PlanID: r0623

Plannavn: Valset. Byåsen

Vedtaksdato: 16.03.1962

Formål: Blokkbebyggelse, småhusbebyggelse, rekkehus og kjedehus.

PlanID: r623j

Plannavn: Johan Falkbergets vei

Vedtaksdato: 14.06.1966

PlanID: r0446

Plannavn: Nyborg skole, 96/240,241 og 425/25,364.

Vedtaksdato: 06.11.2003

Formål: Området er regulert til byggeområde, offentlig trafikkområde, offentlige friområder, fareområder og fellesområder.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: r20220041

Plannavn: Sverresborg allé og deler av Gamle Oslovei, Fjellseterveien og Breidablikkveien

Formål: Planforslaget har som formål å sikre et sammenhengende hovednett for sykkel som gir god framkommelighet for syklistene og gående, og som oppleves trygt og trafiksikkert for alle. Det er vedtatt politisk at hovedrutene for sykkel skal planlegges med separate anlegg for sykkel.

PlanID: r20240006

Plannavn: Gamle Oslovei 28A

Formål: Gamle Oslovei 28 Eiendom AS ønsker å legge til rette for utvikling av ny forretningsbebyggelsen på gnr./bnr. 424/8. Ønsket er å bidra til å styrke dagens lokalsenter og nærområde på eiendommen Bunnpris Nyborg. Dette ved å etablere sentrumsbebyggelse som skal spille på lag med omgivelsene ved å bygge forretning i første etasje, boligbebyggelse over butikken og en park som forsterker eksisterende turdrag og friområde.

Adgang til utleie

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

KORTTIDSLEIE

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 980 000 (Prisantydning)

210 780 (Andel av fellesgjeld)

4 190 780 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 192 130 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 200 030 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 202 830 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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 retthjelpsforsikring 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørsgebyr kr 5 990 og visninger kr 1 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Salgsoppgavedato

10.06.2025



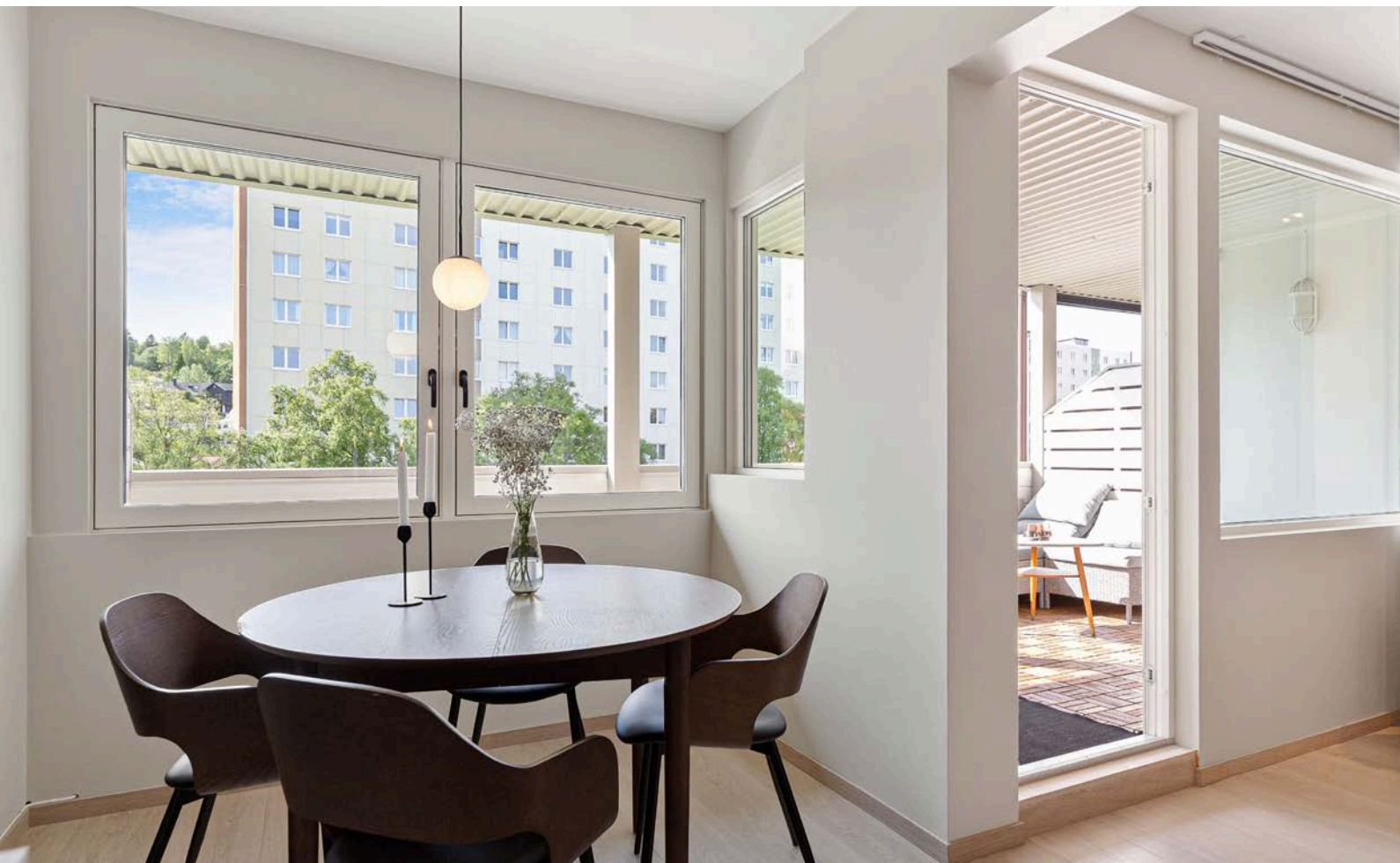




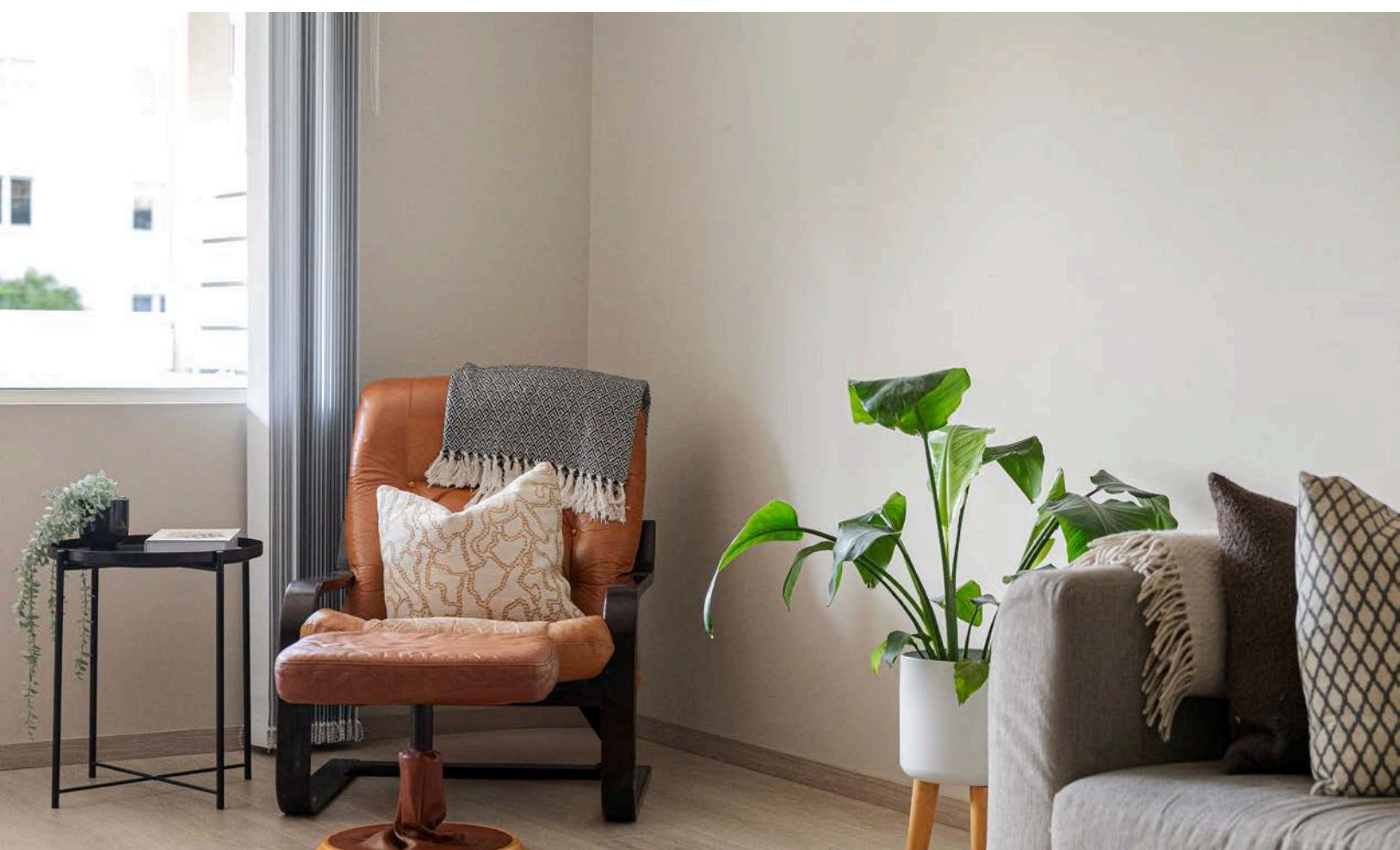




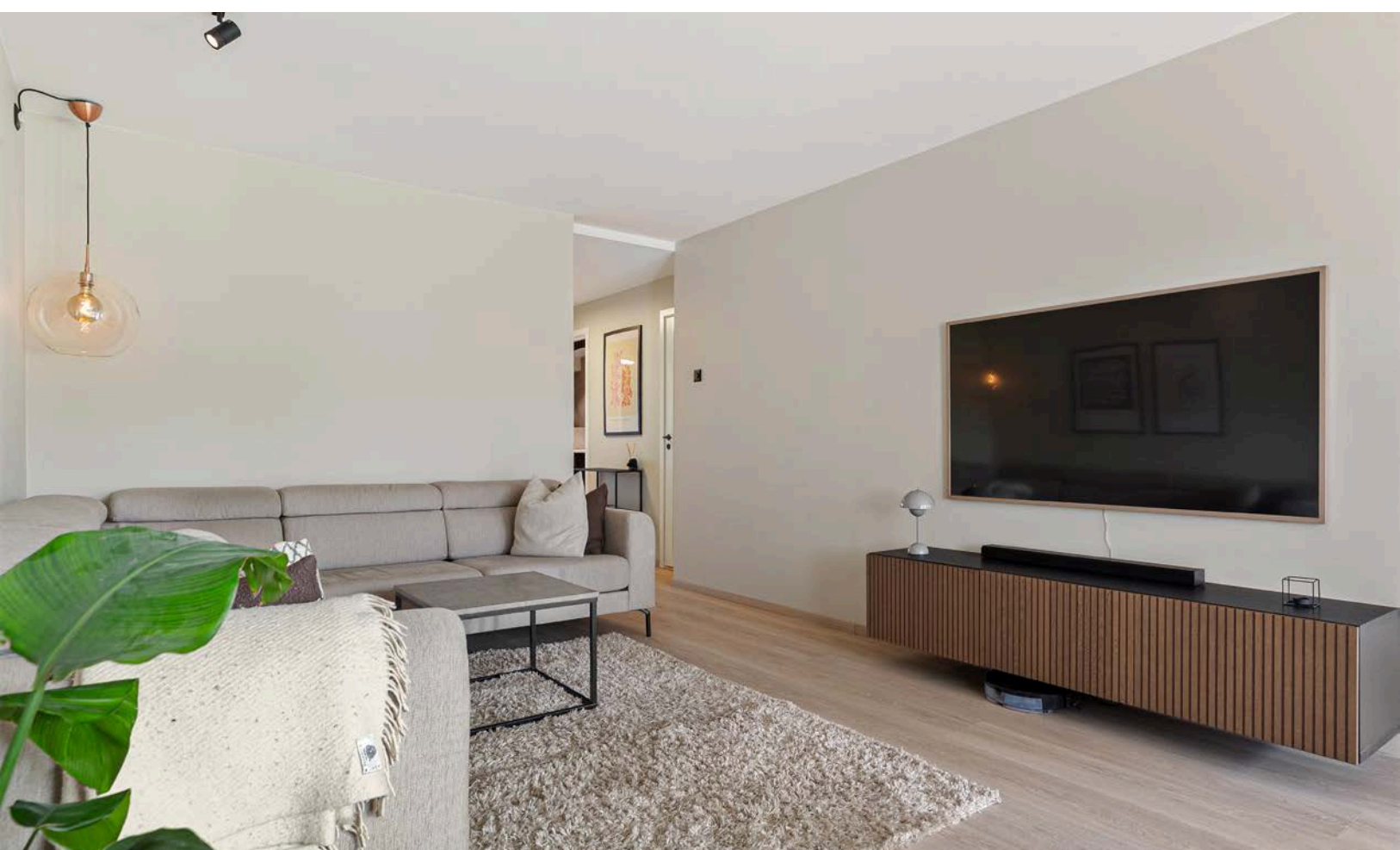


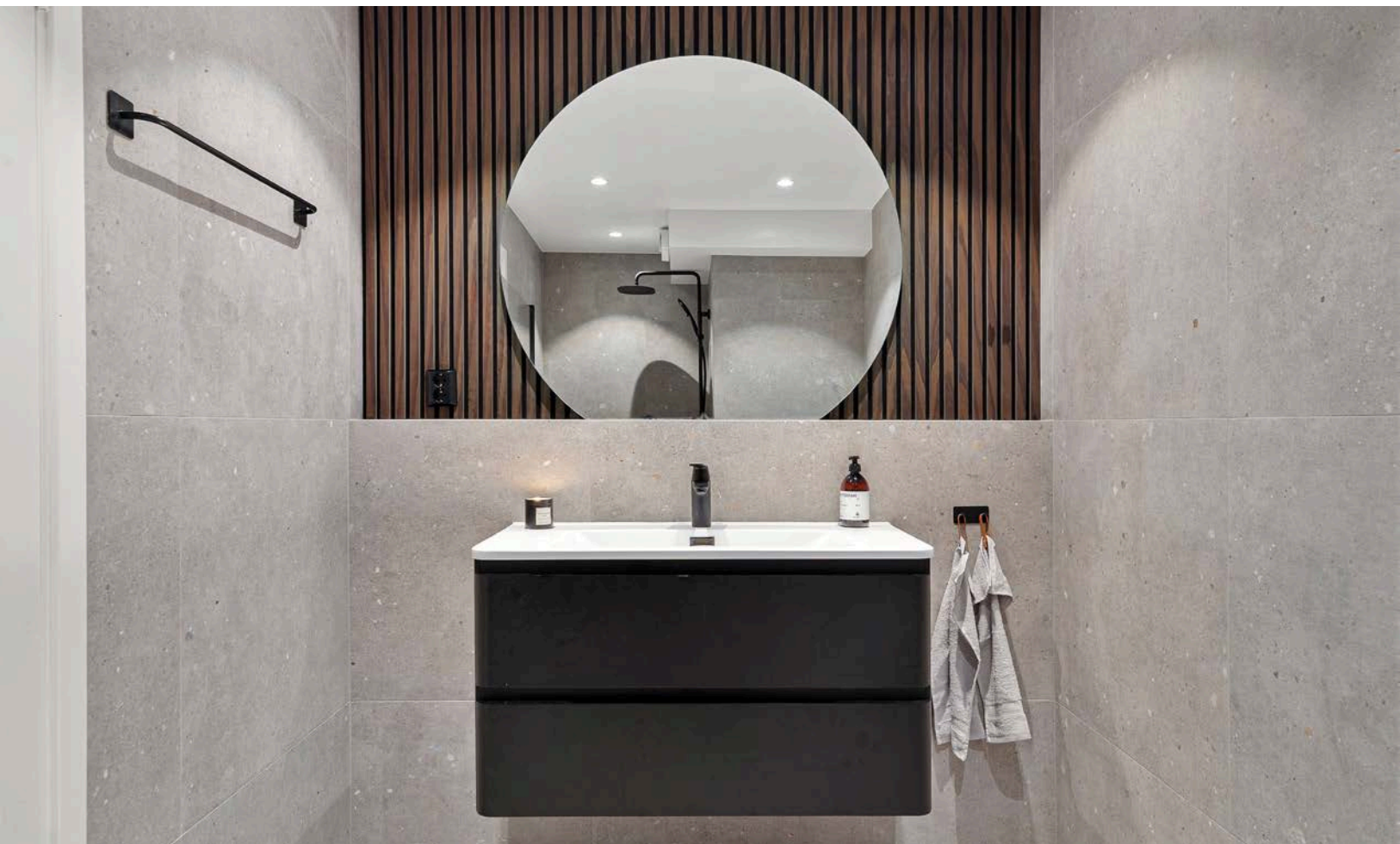


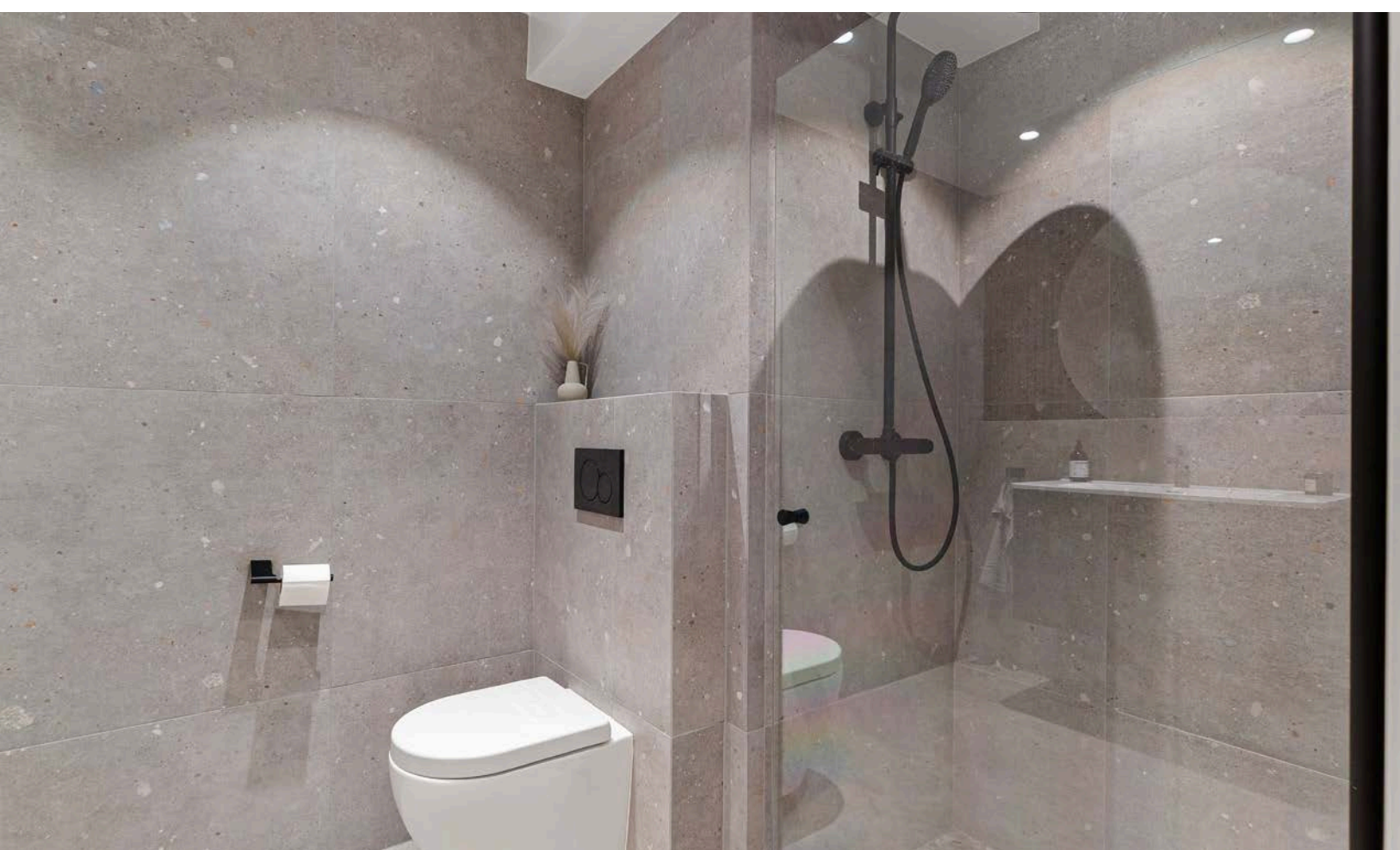


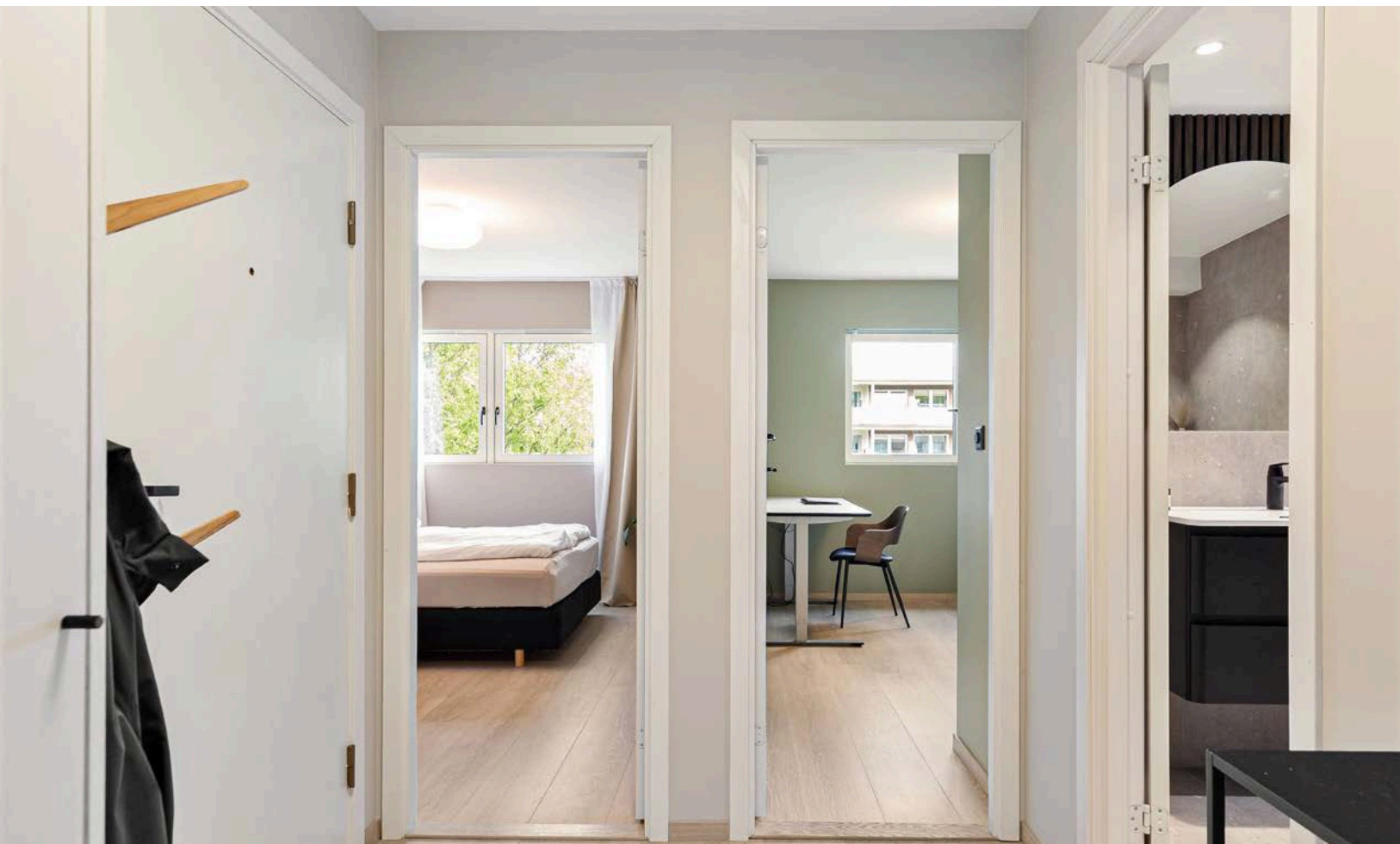


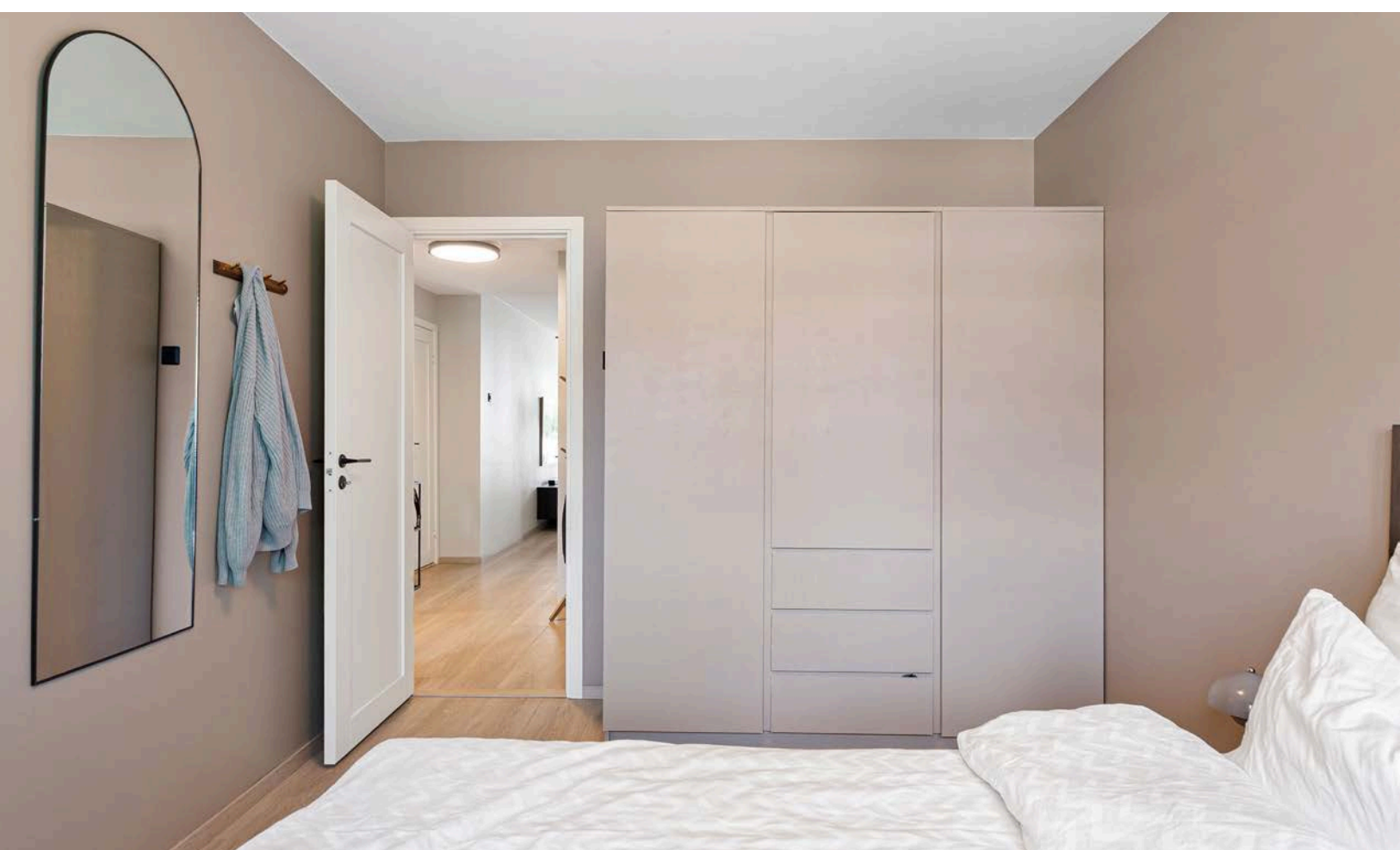
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Gamle Oslovei 31E - Nabolaget Valset/Nyborg nordøst/Sverredalsveien - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nyborg	2 min
Linje 11, 13, 50, 108	0.1 km
Kyvannet	18 min
Linje 9	1.5 km
Marienborg stasjon	7 min
Linje R60, R70	4 km
Trondheim S	9 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	4.8 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.)	4 min
257 elever, 16 klasser	0.3 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.)	14 min
534 elever, 36 klasser	1.2 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	22 min
617 elever, 33 klasser	1.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	13 min
570 elever, 34 klasser	1.1 km
Ugla skole (8-10 kl.)	21 min
488 elever, 33 klasser	1.8 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min
Byåsen videregående skole	7 min
1000 elever	3.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

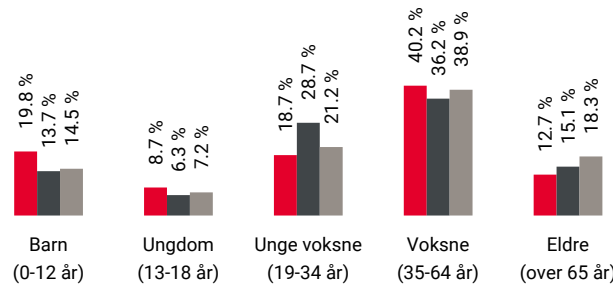
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valset/Nyborg nordøst/Sve...	1 260	501
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valset barnehage (1-5 år)	3 min
62 barn	0.2 km
Nyborg barnehage (1-5 år)	4 min
67 barn	0.3 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	9 min
58 barn	0.5 km

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Nyborg	3 min
Post i butikk	0.2 km
Coop Prix Sverresborg	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



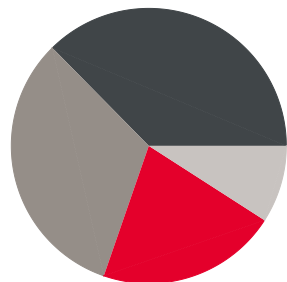
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

⚽ Nyborg skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	0.3 km	
⚽ Lagmann Lindboesvei - ballplass	7 min	🚶
Fotball	0.6 km	
🏊 EasyFit Ilsvika	8 min	🚗
🏊 3T-Ilsvika	8 min	🚗

Boligmasse



- 21% enebolig
- 37% rekkehus
- 32% blokk
- 9% annet

«Et godt oppvekststed, sentralt i Trondheim»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

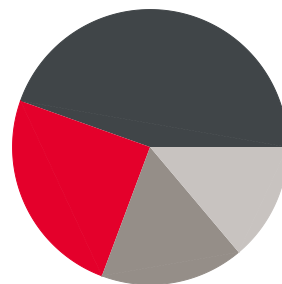
8 min



Apotek 1 Sverresborg

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 45% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



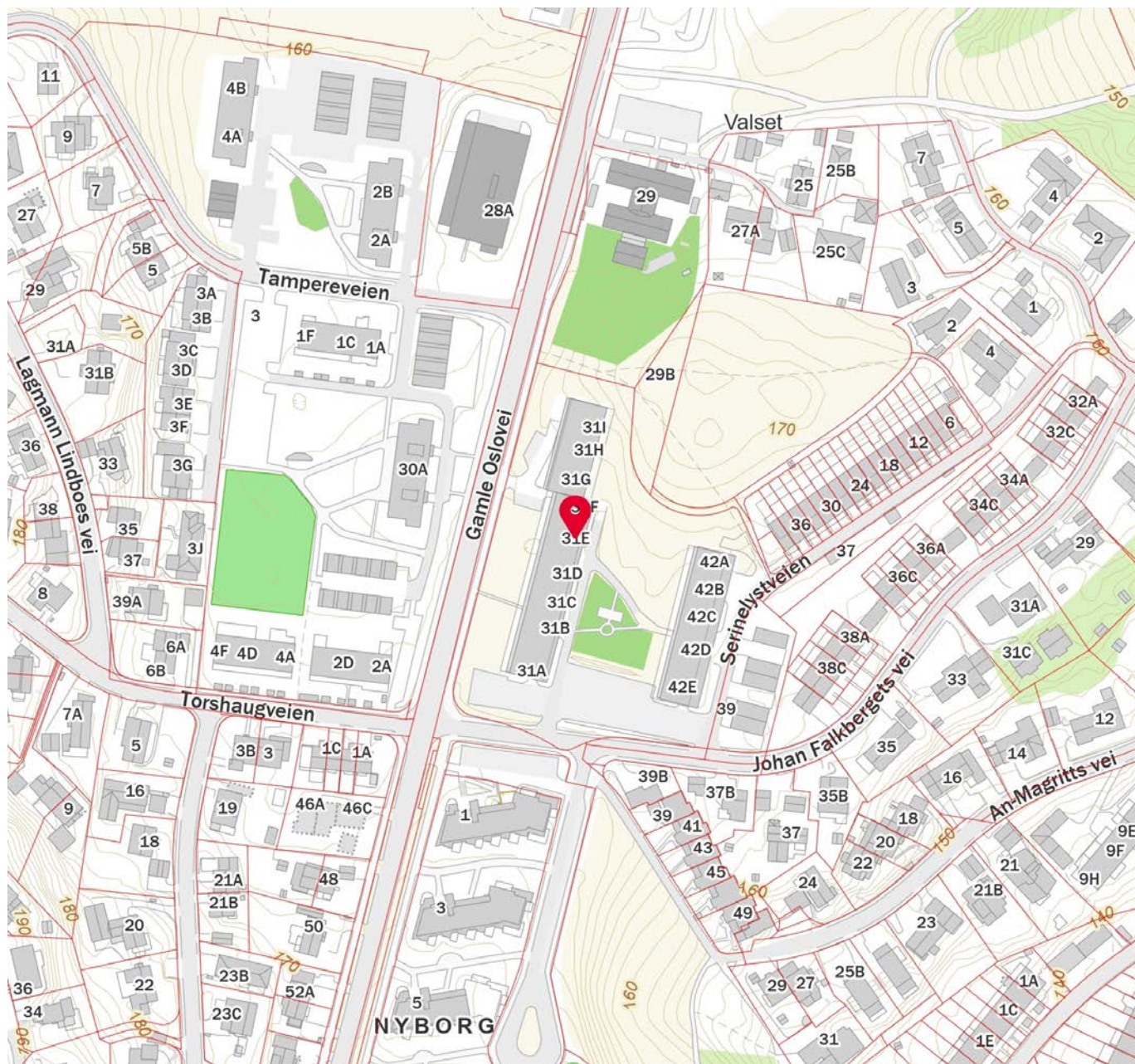
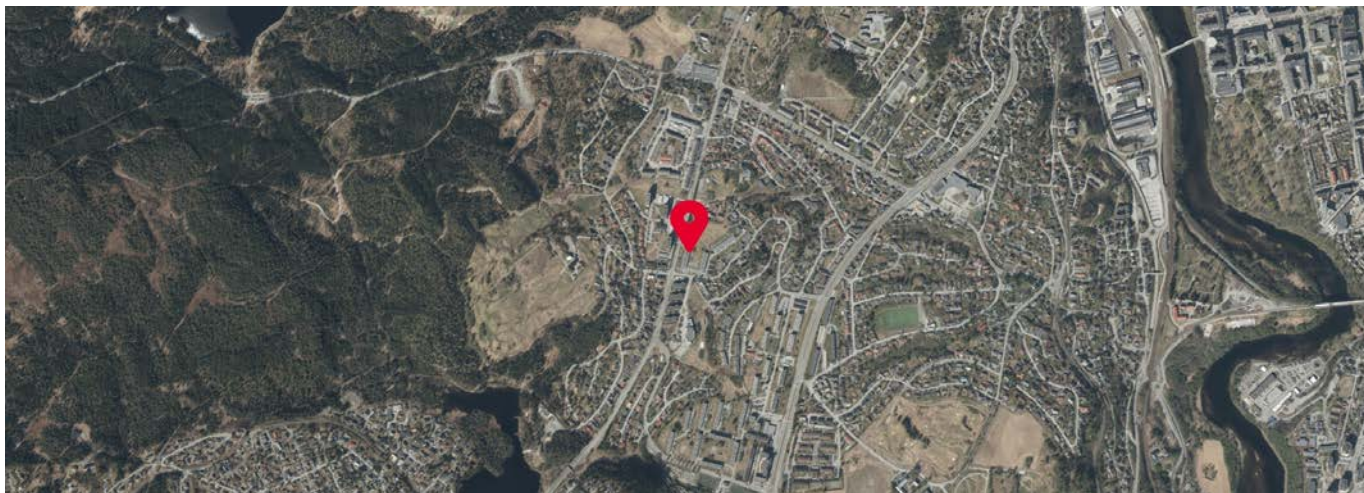
0%

47%

- Valset/Nyborg nordøst/Sverredalsveien
- 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.	
1710250168	

Selger 1 navn
Anders Halgunset Hågensen

Gateadresse	
Gamle Oslovei 31E	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250168

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	totalrenovering av vannrør og avløpsrør.
Arbeid utført av	Stiftstaden Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran på hele badet og vaskerom. Ny slukmansjett og rørmansjetter på alle rørgjennomføringer. Arbeid utført våren 2024. Gjennomført av faglærte i familie og som egeninnsats.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering.
Arbeid utført av	Stiftstaden Rør AS

Filer

[zu1X9RNilmY1rQoR9GRm.pdf](#)

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El-anlegg totalrenovert.
Arbeid utført av	Trondheim Elektriker AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Avtale igjennom borettslag. Aneo.
-------------	-----------------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flislegging på bad er utført av faglært som vennetjeneste.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Tilbud elinstallasjoner Gamle Oslovei 31 E (3) (1).pdf

tilbud_2024_10130 (1).pdf

Document reference: 1710250168

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250168

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ANDERS HALGUNSET Hågensen	785591ef94ab295d85c94 73f8da439a3621fe2db	04.06.2025 06:38:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250168

- 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>

Gamle Oslovei 31E 7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1962

BRA: 83 m²

BRA-i: 74 m²

Samlet vurdering

TG-0

12

TG-1

5

TG-2

3

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/32213>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

I tillegg til mekanisk avtrekk (kullfilter) ved stekesone er det etablert veggventil via felles kanal for hele bygget på kjøkkenet.

TG 2 er satt pga at det ikke er etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen med utkast ut over tak eller på vegg.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med utkast ut over tak eller på vegg. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Baderommet har tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen, dusjsone er nedsenket ca 20 mm, i dusjsonen er det etablert ett fall på ca 20 mm.

Pga tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen vil ikke lekkasjevann ledes til sluk.

TG 2 er satt pga fallforhold på gulv utenfor dusjsonen.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.6.2025

Rapportdato
6.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Halgunset Hågensen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring datert 04.06.25

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S**

Epost: **just@tft.no**

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

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gamle Oslovei 31E, 7020 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **425**

Bruksnr: **24**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1962**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 2.etasje i tre etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 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 tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

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

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

Bygning: Gamle Oslovei 31E

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	74	74	0	0	12
Kjeller	9	0	9	0	0
Totalt m²	83	74	9	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	74	74	0	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, entre.	
Totalt m²	74	74	0		

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller på 8,5m², benevnt som 9m² i rapport, er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Leiligheten har balkong med utgang fra stue. Balkongen har etablert tre-tremmer over vinylbelegg, det er etablert ensidig fall på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Årstall for etablering av balkong er ukjent.	
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 befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til ca 100 cm. Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

TG-1

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør fra 2011, inngangsdør av ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Ingen vesentlige avvik registreres.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Nei

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

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-0**

Kjøkken fra 2024 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

I tillegg til mekanisk avtrekk (kullfilter) ved stekesone er det etablert veggventil via felles kanal for hele bygget på kjøkkenet.

TG 2 er satt pga at det ikke er etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen med utkast ut over tak eller på vegg.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med utkast ut over tak eller på vegg. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses av selger at alt av innvendige avløpsrør inkludert sluk på bad og vaskerom er byttet i 2024.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen avvik ble registrert.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses av selger at alt av innvendige vannledninger er byttet i 2024.	

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Fordelerskap er plassert på vaskerom. Avrenning fra fordelerskapet på vegg på vaskerom. Ingen avvik ble registrert.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses av selger at hele det elektriske anlegget er oppgradert/byttet i 2024, ikke trekkør.	
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 tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

Ca 200 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-0**

Ingen feil eller mangler registreres.

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Naturlig ventilerings via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert og utvidet i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Baderommet har tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen, dusjsone er nedsenket ca 20 mm, i dusjsonen er det etablert ett fall på ca 20 mm. Pga tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen vil ikke lekkasjevann ledes til sluk. TG 2 er satt pga fallforhold på gulv utenfor dusjsonen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Tece toaletter har hovedsakelig en innebygget safety bag der lekkasje ved en eventuell lekkasje vil bli synliggjort.	
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.12 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet har flis på gulv og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er renovert/oppgradert i 2024.	
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	
Det registreres ett fall på ca 30 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

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

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

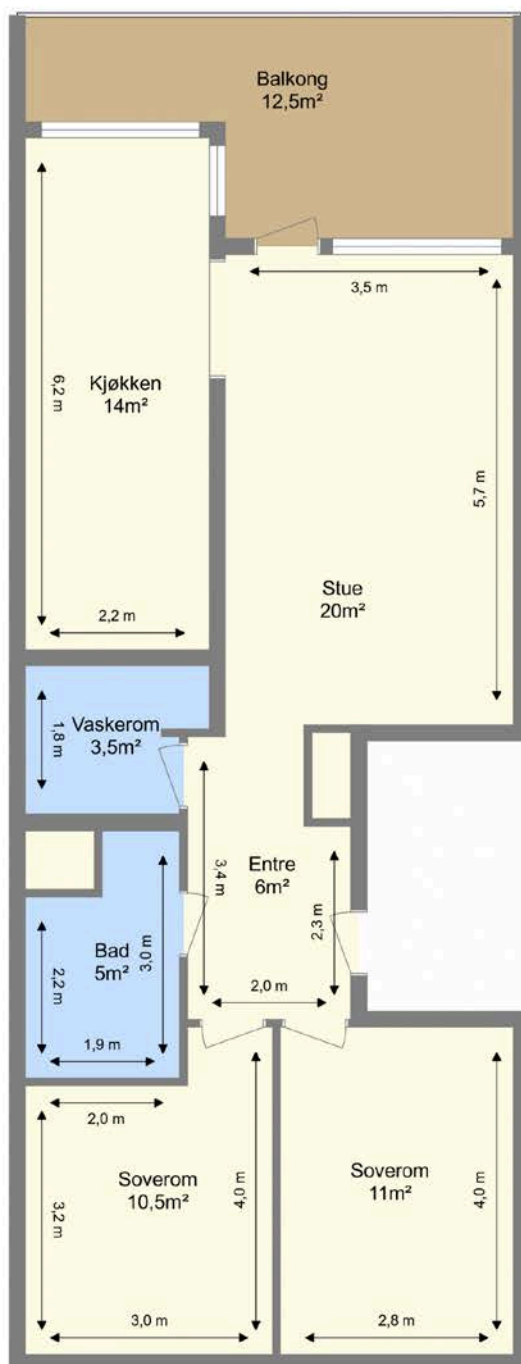
6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Gamle Oslovei 31E

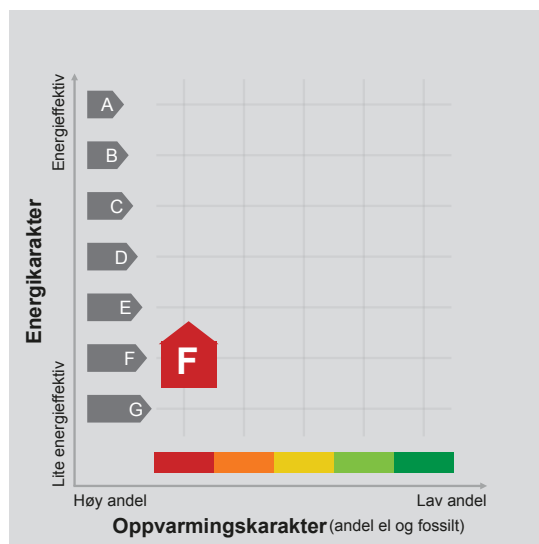
2.etasje



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Oslovei 31E
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182273031
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	d9cecd73-3451-4472-9df4-fdfc48fe13ea
Dato	01.12.2023



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 varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

Vedtekter for Valset Borettslag org.nr. 955 228 936. Vedtatt på ordinær generalforsamling 6. juni 2006.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Valset Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

- (1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
- (2) 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel (5-2)

- (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**.

VALSET BORETTSLAG

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

- (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 **vedtektenes punkt 2**.
- (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 andelseier 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 (4-11/14)

- (1) Det praktiseres ingen forkjøpsrett i laget.

4. Boretts/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det 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 (5-3/10)

- (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

VALSET BORETTSLAG

boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 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.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

- (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, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rens eventuelle sluk på balkonger.
- (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.

VALSET BORETTSLAG

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslagets ansvar for skifte av sluk, gjelder kun skifte av sluk i gulv og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Andelshavere som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding herom til borettslagets styre slik at utskifting av sluk kan bli utført før oppgradering av bad/vaskerom.

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

§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 (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, 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 (5-23)

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

VALSET BORETTSLAG

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

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 beslutes gjennomført.

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder og sekretær velges ved særskilt valg dog slik at styrets leder og sekretær velges annethvert år. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

- (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 (8-6)

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av 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,

VALSET BORETTSLAG

2. å øke tallet på andeler eller 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker 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 10-3 (1)**.
- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

VALSET BORETTSLAG

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

- (1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Innhabilitet (8-14)

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

11-2 Taushetsplikt (13-1)

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.

VALSET BORETTSLAG

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

ORDENSREGLER FOR A/L VALSET BORETTSLAG

1. GENERELT

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke under de ulike forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og nedenfor er borettslagets ordensregler samlet:

2. RO OG ORDEN

Andelseierne bes vise hensyn ved å unngå unødige støy i tidsrommet kl.2300 - kl.0600.

Snekring og oppussing som medfører støy må ikke forkomme etter kl.2000 på hverdager og kl.1800 på lørdager. På søndager og helligdager skal det være stille.

Lufting og risting av f.eks sengetøy, matter etc., skal ikke forkomme fra vinduer eller veranda.

Trapperom og oppganger skal ikke brukes til lagringsplass, men det tillates oppstilling av hjelpemidler som rullator og lignende samt barnevogner.

3. AVFALL -SORTERING

Søppel skal sorteres etter utlevert instruks fra Renholdsverket og kastes i de riktige beholderne. Container for bortkjøring av store gjenstander bestilles med jevne mellomrom, og beboerne oppfordres til å rydde både i egen bod og i fellesrom ved slike anledninger.

4. FRAMLEIE

Det er ikke tillatt med framleie uten å ha fått godkjenning til dette av borettslagets styre.

Framleier må derfor ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger. Se også husleiekontrakten.

5. PARKERING – UTEOMRÅDER

For å sikre parkeringsplasser til alle beboere, oppfordres de som har fast oppstillingsplass om å benytte disse.

Parkeringsplass eller garasjeplass tildeles etter egen venteliste, og det tillates kun en parkeringsplass per boenhet. Søknad om og oppsigelse av parkeringsplass rettes til vaktmester. Parkeringsplass følger ikke leilighet ved eierskifte.

Vis ellers ansvar og vern om plener og beplantning. Andelseierne som har fått tillatelse til å ha husdyr, må påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets fellesområder. Husdyr skal **ikke** luftes mellom blokkene.

6. GRILLING

Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på verandaen.

Kun gass- eller elektrisk grill er **tillatt**. Grilling på balkonger skal ikke være til sjenanse for naboer.

Oppbevaring av gassbeholderen:

1. Stående på stabilt underlag.
2. Lagres luftig,
3. Skal ikke utsettes for varme eller direkte sollys
4. Skal ikke lagres i kjellerbod/fellesbod/kjeller/garasje.

Brudd på disse regler vil kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller annen skade.

Utendørs grilling skal fortrinnsvis foregå ved å benytte sameiets grill ved sitteplassen mellom blokkene. Her er det oppsatt grill hvor eget grillkull benyttes.

7. PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordensreglene skal bidra til å holde ro og orden i borettslaget, men skal ikke legge unødige plikter på beboerne. Dersom noen gjør seg skyldig i grove overtredelser av husordensreglene eller vedtekter i borettslaget, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av husleiekontrakten. Dette kan føre til oppsigelse av andelseieren i A/L Valset Borettslag.

Vedtatt på Generalforsamlingen 26.august 2021

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 202 828	1 627 711	1 202 828	845 106
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-10 006	-3 227 851	261 500	261 500
Tilbakeføring av avskrivning	15 21 309	58 010	25 000	23 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18 0	6 419 465	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -369 026	-3 674 506	-454 000	-380 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-357 723	-424 882	-167 500	-95 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	845 106	1 202 828	1 035 328	749 606

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 410 781	1 647 838
Kortsiktig gjeld	-565 675	-445 010
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	845 106	1 202 828

AL VALSET BORETTSLAG
ORG.NR. 955 228 936, KUNDENR. 9286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 317 922	3 931 429	4 424 000	4 924 000
Garasjer	10	106 560	106 190	0	0
Andre inntekter	3	21 000	16 535	16 000	16 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 445 482	4 054 154	4 440 000	4 940 500

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-651 075	-610 533	-709 000	-739 500
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Avskrivninger	15	-21 309	-58 010	-25 000	-23 000
Revisjonshonorar	6	-14 606	-13 125	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-120 030	-113 355	-120 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-36 469	-20 085	-5 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-569 450	-4 014 651	-339 500	-350 500
Forsikringer		-300 106	-263 965	-305 000	-339 000
Kommunale avgifter	9	-939 033	-806 443	-935 000	-1 054 000
Garasjer	10	-76 872	-87 596	-90 000	-90 000
Ladekostnader elbil		-20 769	0	0	-21 000
Energi/fyring		-34 866	-83 634	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-513 139	-467 742	-500 000	-504 000
Andre driftskostnader	11	-293 600	-247 086	-264 000	-283 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 716 324	-6 911 225	-3 486 500	-3 782 000

DRIFTSRESULTAT		729 158	-2 857 071	953 500	1 158 500
-----------------------	--	----------------	-------------------	----------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	60 379	39 614	0	0
Finanskostnader	13	-799 542	-410 394	-692 000	-897 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-739 163	-370 780	-692 000	-897 000

ÅRSRESULTAT		-10 006	-3 227 851	261 500	261 500
--------------------	--	----------------	-------------------	----------------	----------------

Overføringer:					
Udekket tap		-10 006	-3 227 851		

AL VALSET BORETTSLAG, ORG.NR. 955 228 936

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 067 296	9 067 296
Andre varige driftsmidler	15	496 954	518 263
SUM ANLEGGSMIDLER		9 564 250	9 585 559
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 962	-596
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		133 858	120 716
Andre kortsiktige fordringer	16	5 000	2 772
Driftskonto OBOS-banken		388 128	1 285 150
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 669	20 116
Sparekonto OBOS-banken		855 164	219 610
SUM OMLØPSMIDLER		1 410 781	1 647 838
SUM EIENDELER		10 975 031	11 233 397
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 84 * 100		8 400	8 400
Udekket tap	17	-6 302 890	-6 292 884
SUM EGENKAPITAL		-6 294 490	-6 284 484
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 914 245	16 283 271
Borettsinnskudd	19	789 600	789 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 703 845	17 072 871
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 985	65 610
Leverandørgjeld		284 162	230 320
Skyldige offentlige avgifter	20	40 530	42 149
Påløpte renter		79 517	3 658
Påløpte kostnader		9 883	35 212
Annen kortsiktig gjeld	21	72 598	68 060
SUM KORTSIKTIG GJELD		565 675	445 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 975 031	11 233 397
Pantstillelse	22	17 909 600	17 909 600
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 04.03.2024

Styret i AL Valset Borettslag

Per Winsnes /s/ Knut E. Fenstad /s/ Heidi K. Valseth /s/ Berit Gregussen /s/ Bjarte Bergstrøm /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 777 896
Kabel-TV/bredbånd	497 280
Garasjeleie	106 560
Parkeringsleie	40 746
Strøm elbil	2 000
Overført til garasjeregnskap	-106 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 317 922

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	4 500
Utleie lagerlokale	16 500
SUM ANDRE INNETEKTER	21 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-463 819
Overtid	-50 000
Påløpte feriepengar	-72 598
Arbeidsgiveravgift	-100 304
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-144
Yrkesskadeforsikring	-6 320
Gruppeliv/ulykke	-10 727
Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig	53 600
Arbeidsklær	-379
Andre personalkostnader	-384

SUM PERSONALKOSTNADER	-651 075
------------------------------	-----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,0 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 606.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 875
SUM KONSULENTHONORAR	-36 469

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-442 349
Drift/vedlikehold VVS	-47 051
Drift/vedlikehold elektro	-21 822
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 192
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 010
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 731
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-295
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-569 450

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-393 142
Vann- og avløpsavgift	-337 791
Feieavgift	-24 753
Renovasjonsavgift	-183 348
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-939 033

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	106 560
SUM INNTEKTER GARASJER	106 560

KOSTNADER GARASJER

Andel lønn	-40 000
Andel styrehonorar	-7 000
Arbeidsgiveravgift	-6 600
Forvaltningshonorar	-11 000
Elektrisk energi	-3 788
Forsikring	-7 572
Renter på lån	-912
SUM KOSTNADER GARASJER	-76 872

SUM GARASJER	29 688
---------------------	---------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Container	-34 394
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 829
Verktøy og redskaper	-1 099
Driftsmateriell	-7 385
Renhold ved firmaer	-159 798
Andre fremmede tjenester	-2 721
Kontor- og datarekvisita	-1 938
Trykksaker	-5 900
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-53
Telefon/bredbånd	-3 903
Drivstoff biler, maskiner osv.	-10 464
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-37 495
Bank- og kortgebyr	-3 964
Velferdskostnader	-10 167
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-293 600

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 448
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 973
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 792
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 254
Andre renteinntekter	912
SUM FINANSINNTEKTER	60 379

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-484 194
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-315 348
SUM FINANSKOSTNADER	-799 542

NOTE: 14

Kostpris/bokført verdi	6 757 058
Tilført tidligere år, grunnarbeider	307 273
Avskrevet tidligere år	-5 967 458
Kostpris/bokført verdi (rehabilitering)	17 892 281
Avskrevet tidligere år	-9 921 858
SUM BYGNINGER	9 067 296

Tomten er kjøpt.

Gnr.425/bnr.24

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Traktor**

Tilgang 2010	483 000	
Avskrevet tidligere	-456 446	
Avskrevet i år	-5 310	
		21 244

Lekeplass

Kostpris	353 719	
Avskrevet tidligere	-353 720	
Avskrevet i år	1	
		0

Parkanlegg

Kostpris	731 920	
Avskrevet tidligere	-240 210	
Avskrevet i år	-16 000	
		475 710

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	496 954
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-21 309
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 000

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOSBANKEN - LÅN 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020	-10 700 000
Nedbetalt tidligere	807 128
Nedbetalt i år	277 817
	-9 615 055

OBOSBANKEN - LÅN 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 419 465
Nedbetalt tidligere	29 066
Nedbetalt i år	91 209
	-6 299 190

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 914 245
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-789 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-789 600

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-17 669
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 861
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-40 530

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-72 598
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-72 598

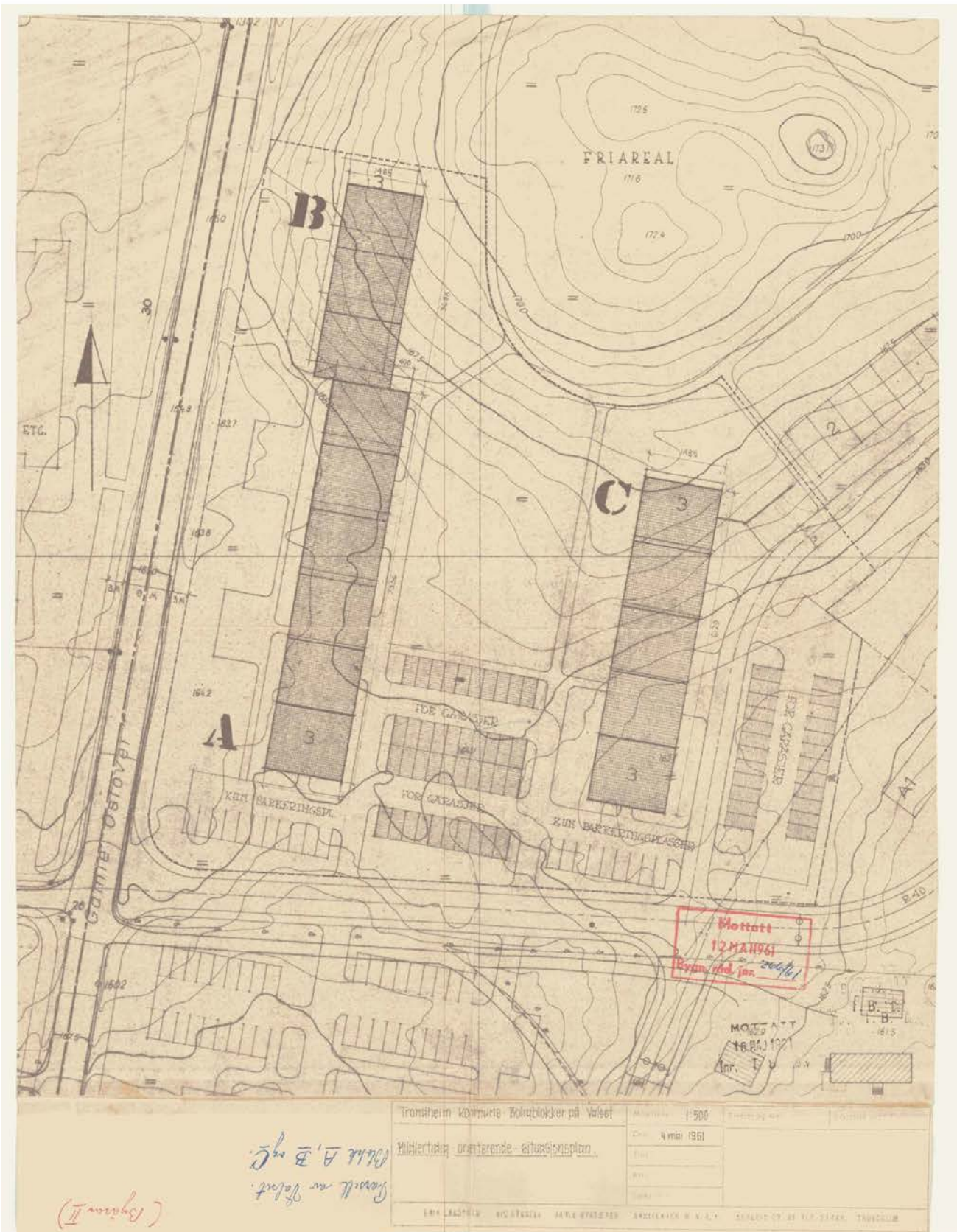
NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

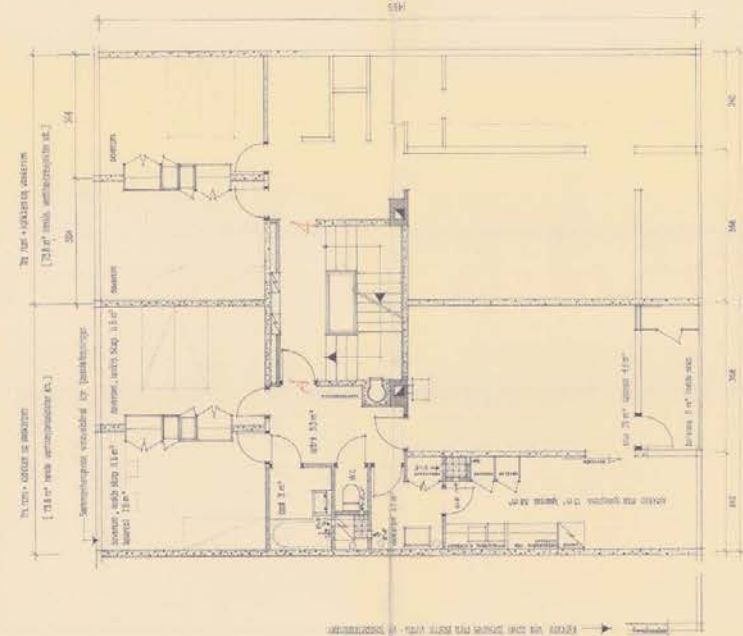
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

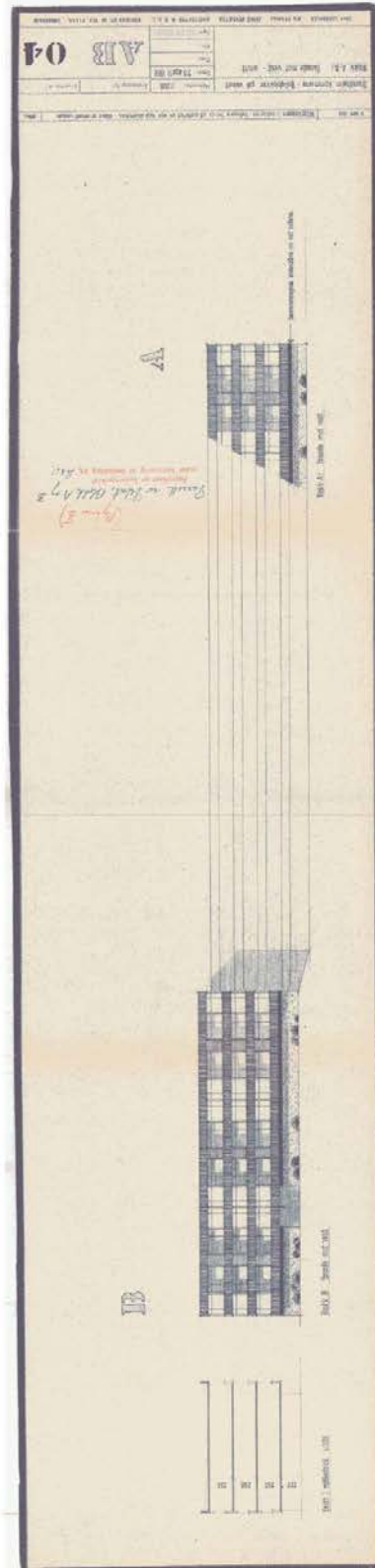
Borettsinnskudd	789 600
Pantelån	15 914 245
TOTALT	16 703 845

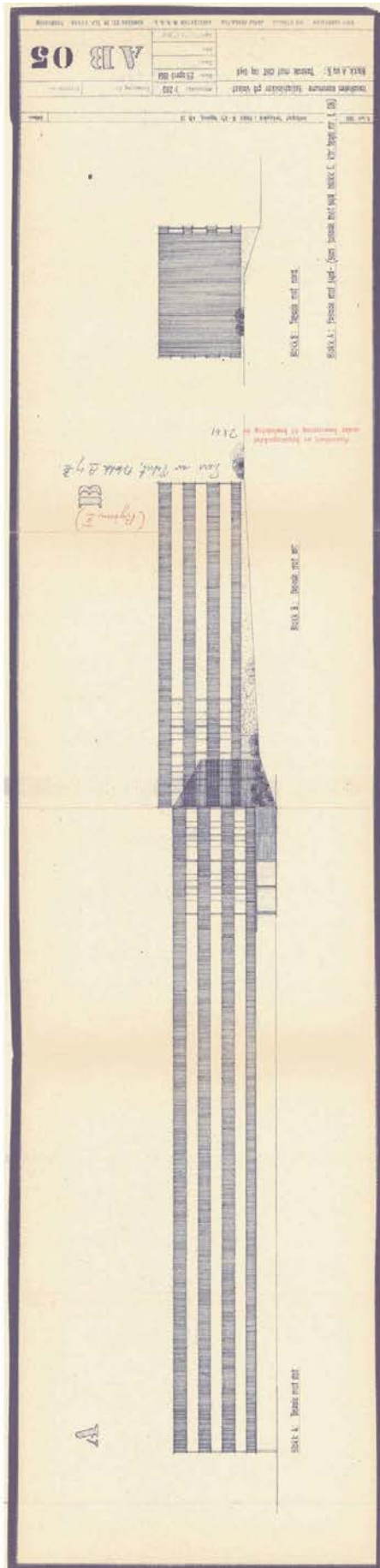
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 067 296
TOTALT	9 067 296









Ad. 266/61.

Trondheim kommunale byggekomite,

h e r.

Ad. Blokk A og B, parsell av Valset.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for
begge blokker.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 20. juli 1963.

For bygningssjefen,



Ad. 266/
69.

Trondheim kommunale byggekomite,
h e r.

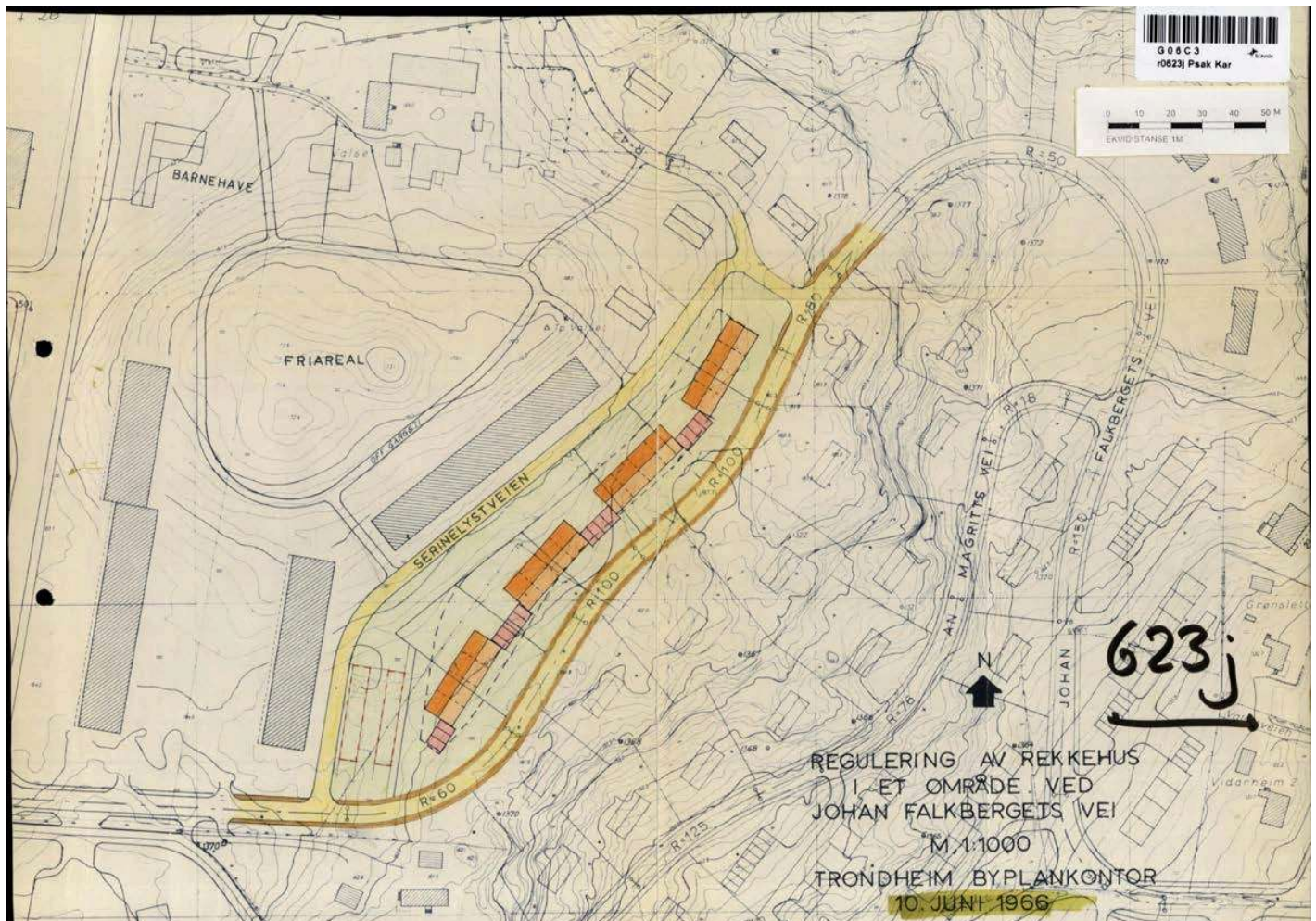
Ad. Blokk A og B. parsell av Valset.

Midlertidig innflyttningsstillatelse meddeles for
oppgang G og H.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 2. juli 1963.

For bygningssjefen:

I. Maalø.



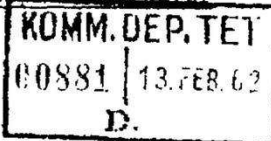
R 623, s.t.: 16.03.62.

tillettkommisjon

623

Stf-16.03.62

Forslag til vedtekter for regulerings- og bebyggelsesplan for delar av eiendommen Valset og tiliggende eiendommer.



§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2. I de følgende paragrafer er vedtektene oppdelt i:

- A. Blokkbebyggelse.
- B. Småhusbebyggelse, ~~forhusbebyggelse~~, rekkehus, kjedehus.
- C. Fellesbestemmelser.

A. Blokkbebyggelsen.

§ 3. Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskiller av brannfast materiale.

§ 4. Bebyggelsen skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen.

§ 5. Tallene på blokkene angir det maksimale tillatte antall etasjer bygningen skal ha.

§ 6. Bygningene skal ha flatt tak.

§ 7. Forhager og mellomrom mellom frittstående blokker må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser terrengbehandling, forstøttemurer, gangstier, beplantninger, garasjer, lekeplasser, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

§ 8. Det skal reserveres areal for minst 1 bilplass (garasje eller parkeringsplass) pr. leilighet på egen grunn. Garasjeporter mot gate skal ligge minst 6 m innenfor gatelinjen. Garasjene skal samles i fellesanlegg. Frittstående enkeltgarasjer tillates ikke.

§ 9. For hver blokk oppsettes felles antenneanlegg.

B. Småhusbebyggelsen.

§ 10. a) Tillatt antall etasjer er på planen påført hvert enkelt hus. Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m. Tak med knestokk tillates ikke.

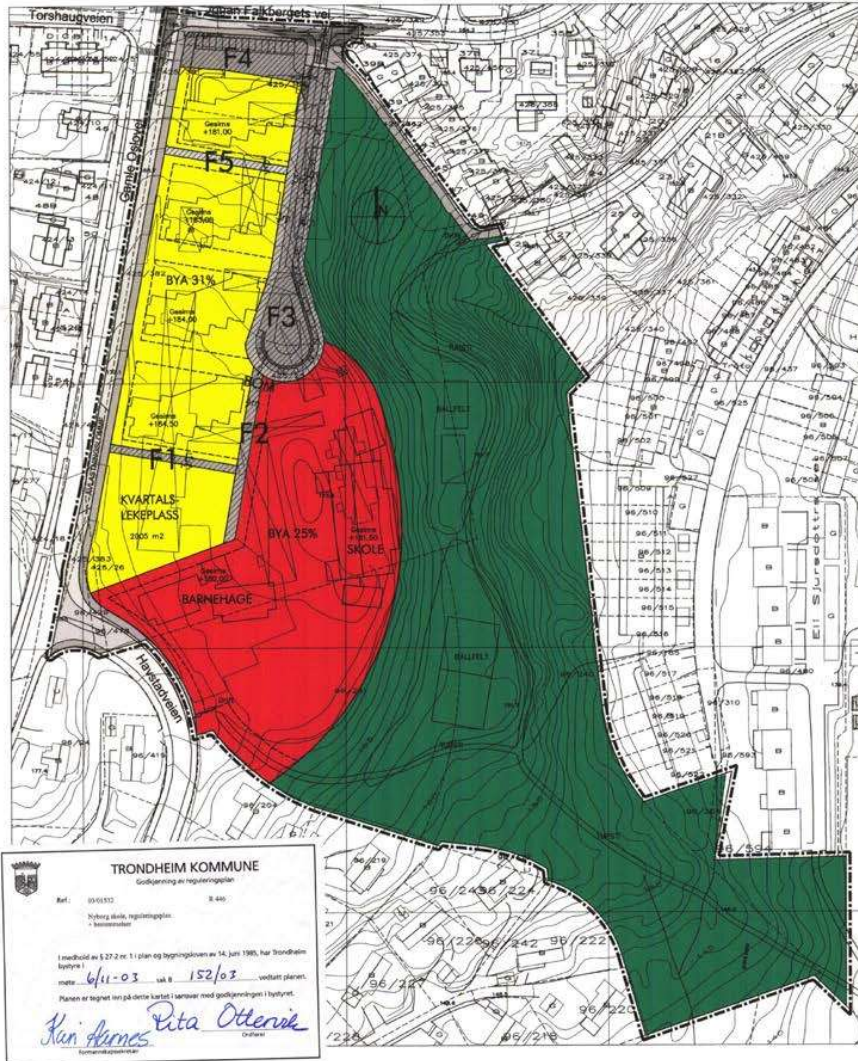
b) Hvor terrenget ligger tilrette for det kan bygningsrådet på 1-etasjes hus tillate beboelse i underetasje på nedsiden ~~med en høyde på ikke mer enn 1,5 m over bakken~~ innenfor rammen av bygningslovens § 104, pkt. 8. Gesimshøyden må da på denne siden ikke overstige 5,5 m.

- ✓ c) Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatens nivå.
- ✓ § 11. På tomter med frittliggende småhus kan oppføres en- eller tomannsboliger. Over to naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikalt delt i nabo grense.
- ✓ § 12. a) Bygningene skal utføres med sadeltak. Møneretningen er angitt på planen. Takvinkelen skal være 25°. Bygningsrådet kan bestemme annen takvinkel under forutsetning av at denne takvinkel gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke. Slike husgrupper er på planen angitt med felles bokstavbetegnelse.
- b) Det tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.
- ✓ § 13. a) Med byggemelding skal sendes inn situasjonskart med angivelse av hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøttningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, event. heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøttningsmurenes høyde.
- b) På situasjonskartet skal angis plass for tørkestativ, søppelspann m.v.
- ✓ § 14. a) Det skal på egen grunn reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet.
- b) I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasingen inntegnes på situasjonskartet selv om garasjen ikke skal bygges samtidig som huset.
- c) Garasjen skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen. Ellers gjelder som alminnelig regel at det i forbindelse med garasje skal være oppstillingsplass for bilen utenfor gatelinjen. Hvor forholdene tillater det, skal oppstillingsplassen anlegges mellom garasjedøren og gatelinjen.
- d) Enkeltgarasjer tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med hovedhuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller.
- e) På steder hvor de krav som er nevnt under pkt. c og d av terrengmessige grunner eller andre grunner er vanskelig kostbart eller umulig å oppfylle, kan bygningsrådet gi dispensasjon.

- ✓ § 15 Frittliggende uthus tillates ikke oppført på tomtene.

C. Fellesbestemmelser.

- ✓ § 16. a) Bebyggelsen kan kun innredes til boliger og for boligene nødvendige anlegg som garasjer, barneanlegg, vaskerier, transformatorlokker o.l.
- Butikker kan innredes b) Butikker tillates i alminnelighet ikke innredet i området. Eventuelt kan det for butikker innen området vurderes av bygningsrådet under hensyntatt til plasseringen av eksisterende butikker i tilhørende områder.
- hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.
- § 17. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknader ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, tak og puss godkjennes av bygningsrådet.
- ✓ § 18. a) Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomters langs en gatestrekning. Gjerdene høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 80 cm høye.
- b) For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerdet innenfor det areal som hører til vedkomende rekkehus.
- c) Regulert blokkbebyggelse kan bare innhegges med bygningsrådets samtykke.
- d) Hvor hensyn til trafiksikkerheten tilsier det, kan bygningsrådet pålegge grunneieren å sette opp gjerdet mot trafikkert gate.
- ✓ § 19. De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.
- ✓ § 20. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim by- og Bymark til anvendelse.
- ✓ § 21. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL SOSISKODING I PARENTIS

BYGGEOMRÅDER (100)

- (Pbl. §25,1 ledd nr. 1)
- Områder for boliger (110)
 - Områder for forretning (120)
 - Områder for kontorbygg (130)
 - Områder for industri/lager (140)
 - Områder for offentlig bebyggelse (160)
 - Områder for annen offentlig formål (170)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

- (Pbl. §25,1 ledd nr. 3)
- Gata/veg med fortau (311)
 - Kjørveg (310)
 - Gang- og sykkelveg (320)
 - Annet vegareal (319)

OFFENTLIGE FRILUFTSOMRÅDER (400)

- (Pbl. §25,1 ledd nr. 4)
- Friluftsområde (400)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formidlingsgrense
- Regulert tomtegrense
- Endemålgrense som skal oppheves
- Regulert sentralveg
- Friluftstunne



FAREOMRÅDER (500)

- (Pbl. §25,1 ledd nr. 5)
- Høydepningsanlegg (510)
 - Høydepningsanlegg

SPECIALOMRÅDER (600)

- (Pbl. §25,1 ledd nr. 6)
- Restriksjonsområde/friluft

FELLESOMRÅDER (700)

- (Pbl. §25,1 ledd nr. 7)
- Fellesområde adkomst/parkering (710)
 - Fellesområde gangareal (720)

KOMBINERTE FORMÅL (911)

- (Pbl. §25,2 ledd)
- Område av planlagt bebyggelse
 - Område av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

- Anvisning av avkjørsel
- Anvisning av driftvei

TELLATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR Nyborg skole G.nr/br.nr:

SAKSBEHANDLING:



MALESTOKK:
1:1000
KARTBLAD:
126 og K26

ENDRET:

BYA i sams. for bolig er revidert fra 30% til 31%	D	17.08.04
Kvartalslekeplass	C	06.11.03
Friluft, mbl. på veier, F3 endre farge på gangvei og fortau	B	12.08.03
Ny gangvei F5, F3 fortau og gangvei byttet plass, driftvei, tursti, mur/gjerde F4	A	10.07.03

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i Bygningssaken	20.05.03	
Offentlig ettersyn	24.05.-24.06.03	
Behandlet i Bygningssaken	30.09.03	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	23.10.03	
Godkjent i Bystyret	06.11.03	

Planer er utført av	ARC arkitekter AS	TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
Planer er fremmet av	Trondheim kommune	ARC	r0446
	Trondheim Eiendom	SAKSBEH.	ARC/ARK
DATO:	11.04.03	Arkitektgruppen Trondheim	kh

Arkivsak:03/01532

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR NYBORG SKOLE**

Planen er datert	: 11.04.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 12.08.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 31.07.2003
Dato for Bystyrets vedtak	: 06.11.2003
Dato for revidert plankart og bestemmelser i.h.h.t. bystyrets vedtak	: 17.08.2004

1.0 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ARC Arkitekter A/S og datert 11.04.2003.

2.0 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområde
 - område for bolig
 - område for offentlig bebyggelse; skole og barnehage
- Offentlig trafikkområde
 - gate/veg med fortau
 - kjøreveg
 - gang- og sykkelveg
 - annet vegareal
- Offentlige friområder
 - lek, opphold, park og turveg
- Fareområder
 - nettstasjon
- Fellesområder - felles gangveg, F1
 - felles adkomstveg, F2
 - felles adkomstveg, F3
 - felles parkering, F4
 - felles gangveg F5

3.0 BYGGEOMRÅDE - felles bestemmelser

3.1 Utomhusplan

- 3.1.1 Sammen med søknad om byggetiltak skal det innsendes detaljert høydesatt utomhusplan for det aktuelle området og tilhørende fellesarealer.
- 3.1.2 Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger, utgravinger, beplantering, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for biler og sykler, plassering og utforming av lekeplasser og uteoppholdsarealer, avfallsdunker, materialbruk og overvannshåndtering.

- 3.1.3 Utomhusplanen skal være ferdig godkjent før igangsettingstillatelse for tiltak gis. Utearealene (byggeområdet og tilhørende fellesarealer) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis ferdigattest.
- 3.1.4 Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal det også innsendes en rapport som viser hvordan barn og unge har medvirket i arbeidet med utomhusplanen. Rapporten skal bl.a. redegjøre for arbeidsprosessen.

4.0 BOLIGOMRÅDE

4.1 *Krav til bebyggelsesplan*

Før bygging kan igangsettes på boligområdet skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan samlet for boligområdet.

4.2 *Grad av utnytting*

Bebygd areal (% BYA) i ferdig utbygd boligområde skal ikke overstige 31 %.

4.3 *Byggegrense / byggelinje*

Ny boligbebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Boligenes øverste etasje skal være inntrukket med minimum 20% av arealet til byggets grunnflate.

4.4 *Etasjetall og byggehøyder*

4.4.1 Maksimum tillatt gesimshøyde skal ikke overstige verdiene som vist på plankartet.

4.4.2 Bebyggelsen kan oppføres i maksimum 4 etasjer.

4.4.3 Takhatter og heisoppbygg kan tillates inntil maks 1,0 meter over gesims. Takhatters areal skal ikke overstige 8% av takflaten.

4.5 *Boligtyper*

4.5.1 Minimum 20% av boligene innenfor boligområdet skal være 2 roms leiligheter.

4.5.2 Minimum 20% av boligene innenfor boligområdet skal være 4-5 roms leiligheter.

4.5.3 Minimum 50% av boligene innenfor boligområdet skal oppføres med livsløpsstandard.

4.6 *Utforming av ny bebyggelse*

4.6.1 Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialbruk.

4.6.2 Bebyggelsen skal ha flatt tak.

4.7 *Parkering*

4.7.1 Det skal bygges parkeringskjeller under boligene i område for boliger.

4.7.2 Parkeringsbehovet for boliger skal dekket i parkeringskjeller.

4.7.3 Krav til parkeringsdekning i kjeller:

- Leiligheter mindre enn 40 m² : 0,6 p-plass pr. leilighet.
- Leiligheter større enn 40 m² : 1,0 p-plass pr. leilighet.

4.8 *Adkomst*

Adkomst til boligområdet er vist med pil på plankartet.

5.0 OFFENTLIG BEBYGGELSE - skole og barnehage

5.1 *Grad av utnytting*

Bebygd areal skal ikke overstige 25 % BYA

5.2 *Etasjetall og byggehøyde*

Maksimum tillatt gesimshøyde skal ikke overstige verdiene som vist på plankartet.

5.3 *Adkomst*

Adkomst til offentlig bebyggelse er vist med pil på plankartet.

6.0 FELLESOMRÅDER

6.1 Fellesområdene F1, F2, F3, F4 og F5 er felles for både boliger og offentlig bebyggelse.

6.2 F1 og F5 skal benyttes til felles gangveg.

6.3 F2 skal benyttes til felles gangveg og skal stenges med bom merket på plankartet. F2 skal kun benyttes som biladkomst ved nød og varetransport.

6.4 F3 og F4 skal benyttes til felles adkomst og parkering.

7.0 FAREOMRÅDE

7.1 Område for bygging av transformatorstasjon er merket av på planen.

8.0 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

- 8.1 Området skal brukes til lekeareal og rekreasjon.
- 8.2 Det skal utarbeides en detaljert høydesatt plan for friområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, gangstier, leke- og aktivitetselementer, utforming av ballbaner og ballbinger. Detaljplan for offentlig friområde skal være godkjent av kommunen senest før igangsettingstillatelse til tiltak innenfor område for offentlig bebyggelse gis.
- 8.3 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger.
- 8.4 Driftadkomst er vist med pil på plankartet.

9.0 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 *Krav om opparbeiding av offentlige trafikkarealer*

Lyskryss, gangveg og avlastningslomme Gamle Oslovei – Johan Falkbergets vei skal være opparbeidet som vist i planen før ferdigattest for byggeområde for boliger eller offentlig bebyggelse gis.

Fysiske tiltak for å hindre parkering på fortau mot Havstadveien må være etablert/utbedret før ferdigattest for byggeområde for boliger eller offentlig bebyggelse gis.

9.2 *Kvartalslekeplass*

Ny bebyggelse innenfor område for bolig kan ikke tas i bruk før det er etablert kvartalslekeplass.

9.3 *Krav om opparbeiding av offentlig friområde*

Før det gis ferdigattest for tiltak innenfor byggeområde for bolig eller offentlig bebyggelse, skal friområdet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent opparbeidelsesplan.

9.4 *Grunnundersøkelse*

Grunnundersøkelser for byggeområdet skal foreligge senest før rammetillatelse til byggetiltak innenfor området gis.

9.5 *Støy*

Vegtrafikkstøy må ikke overskride de laveste verdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.

Boligbebyggelsen skal støyskjermes ved tiltak i fasade i henhold til støyrapport av Knut Hepsøe Bygg- og Støykonsult, datert juli 2003, slik at gjeldende krav til støynivå oppnås.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

9.6 Anleggstrafikk

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal det foreligge en godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. I planen skal det vises hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter, særlig hensyn til sikker skoleveg er ivaretatt og eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis. Planen skal også redegjøre for sikkerhet og bruk av skoletomten i anleggsperioden.

Bystyrets vedtak av 06.11.2003 er som følger:

Vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nyborg skole som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC Arkitekter senest datert 12.08.2003 med bestemmelser senest datert 31.07.2003 med følgende endring:

Antall boligblokker reduseres fra fem til fire ved at søndre blokk fjernes, og erstattes av en kvartalslekeplass.

Ved å fjerne en blokk blir det lagt til rette for et større fri/lekeareal for området og trafikksituasjonen blir samtidig noe bedret i forhold til opprinnelige planer.

Skoleanlegget utformes slik at det utenom skoletid kan benyttes til kulturtiltak for nærmiljøet. I framtidige regulerings- og byggesaker for skoler gjøres en slik vurdering som ledd i saksframstillinga til bystyret.

Følgende endring i Reguleringsbestemmelsene ble vedtatt:

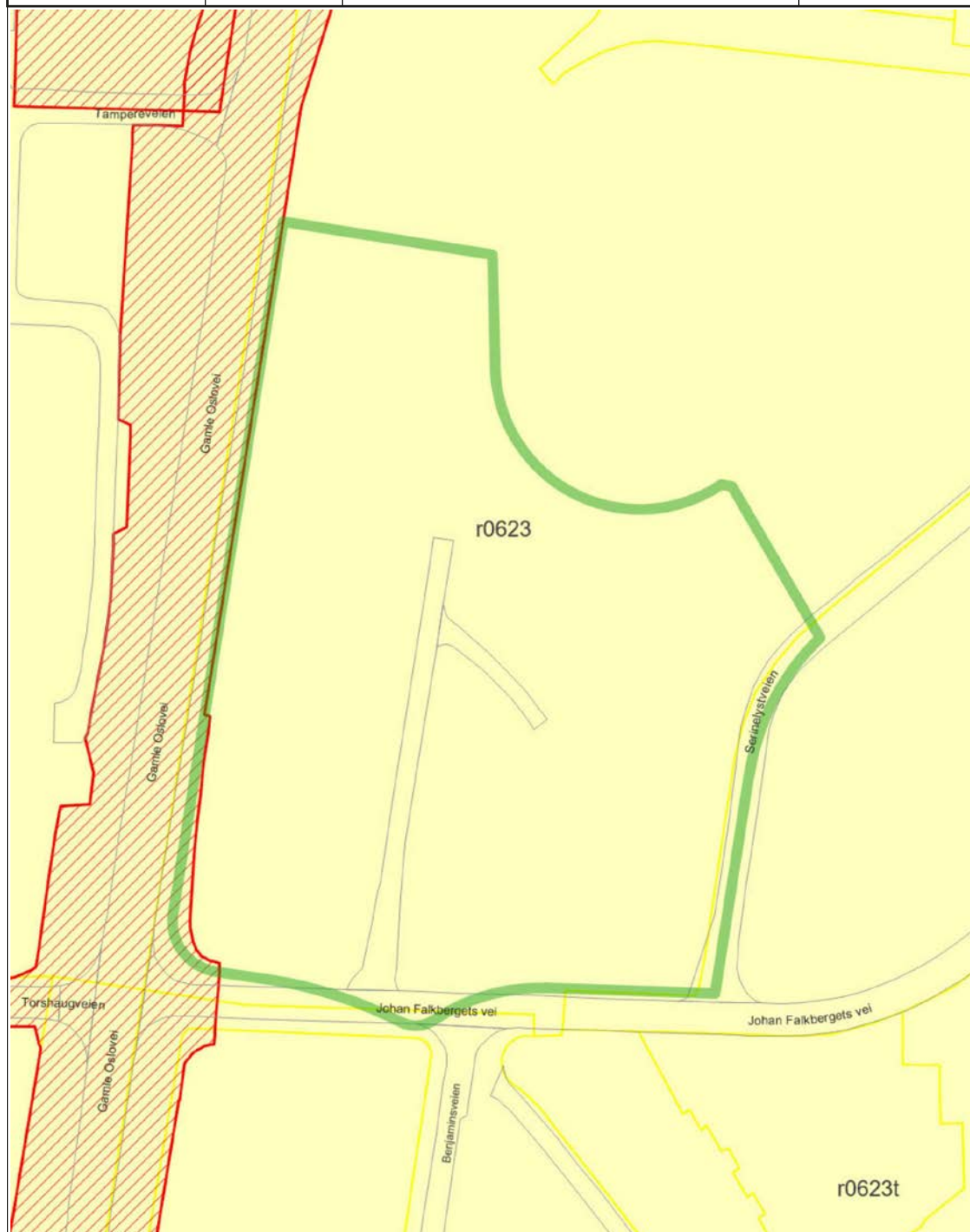
Reguleringsbestemmelsen §9 endres slik: ”----på skoleeiendommen-----” strykes.

Følgende FLERTALLSMERKNAD fra Byutviklingskomiteen følger saken:

Gjennom reguleringsområdet går traseen for den gamle kongevei frem til 1778, jfr generalveimester Kroghs kart fra 1778. Oppdages under utbygging rester av denne, skal byantikvaren varsles.

(Adm. Merknad: Bestemmelser og plankart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

 Trondheim	PlanOversikt					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse: Gamle Oslovei 31A 7020 TRONDHEIM, m.fl.					
Annen info:						





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Oslovei 31E
7020 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre