



aktiv.

Sandmovegen 59B, 7093 TILLER

**Velholdt, pen og innholdsrik
1/2-part | Skjermet hage | Garasje |
Lun markterrasse | Solrik balkong |
Barnevennlig område**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 370 000,-
Omkostn.: Kr 110 490,-
Total ink omk.: Kr 4 480 490,-
Selger: Hege Kvam Bøkseth
Bernt Amundsen Bøkseth

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 120/176 kvm
Tomtstr.: 1858 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 323, bnr. 1971
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1710240123

Velkommen til Sandmovegen 59B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Sandmovegen 59 B - en pen og familievennlig halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig. Beliggenheten er barnevennlig, rolig og attraktiv, lengst inn i en blindvei, med nærhet til søndagsåpen matbutikk, E6, busstopp, barnehage og turområder. Videre kan eiendommen skilte med en stor, usjenert hage, asfaltert gårds plass, lun markterrasse, solrik balkong på ca. 11 kvm og en stor garasje med lagringsplass.

Verdt å merke seg:

- Velholdt og innholdsrik familiebolig
- God planløsning med store oppholdsrom
- Romslig stue med peisovn
- Moderne og velutstyrt kjøkken fra 2015
- Luftig loftstue gir ekstra spillerom
- Delikat bad, oppgradert i 2010
- 3 gode soverom, ett med garderobe

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	42
Egenerklæring	45
Planskisse	50
Tilstandsrapport	52
Energiattest	74
Vedtekter - Velforening	75
Velforening - Regnskap 2023	78
Velforening - Ekstraordinært årsmøte 2024	79
Sameiekontrakt	81
Byggetegninger	85
Rammetillatelse - Endring av garasje	91
Seksjoneringstegninger	101
Situasjonskart	103
Reguleringskart	104
Reguleringsbestemmelser	105
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 176 m²

TBA: 11 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje:

BRA-i: 120 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

11 m² - Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 41 m² - Garasje - 1. etg.

2. etasje:

BRA-e: 15 m² - Garasje - Hems.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje med hems blir målt/ avrundet til ca. 56 m² og medtatt som BRA-E.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1858 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig, rolig og attraktivt til, lengst inn i en blindvei, med nærhet til søndagsåpen matbutikk, E6, busstopp, barnehage og turområder, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og kjøpesenter. Tomten grenser mot friområder, og er pent opparbeidet med asfaltert og gruslagt gårdsplass, store plenarealer, prydbusker og trær.

I en østvendt hage er det etablert en stilig og usjenert markterrasse med sortbeiset tredekke og høye, grå spilevegger på to sider. Det er fin plass til grill og sittegruppe, og leveggene sørger for lune forhold. Hagen rundt byr på rikelig med boltreplass, og det hele rammes inn med frodige, naturlige vekster og høye, skjermende trær.

Boligen har i tillegg en lun, vestvendt og dels overbygd balkong på ca. 11 kvm ved stuen. Her er det gode solforhold, og skulle det komme litt ruskevær kommer overbygget godt med. Balkongen har platheller på tredekket, malt rekkverk og uttrekkbar levegg. Det er montert en bred markise for effektiv solskjerming i overbygget.

Beliggenhet

Eiendommen ligger lengst inn i en blindvei i et barnevennlig boligområde på Sandmoen i Trondheim kommune. Det er enkel adkomst til E6, og det er kort vei til Tiller hvor man finner et rikt utvalg butikker og forretninger, både i og rundt City Syd. Trondheim sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Bunnpris (søndagsåpen) og Rema 1000, som begge ligger i umiddelbar nærhet.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det gangavstand til Breidablikk barneskole og kort vei til Åsheim ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Det er kort vei til lekeplass, Heimdalshallen og Heimdal kunstgressbane. Tiller IL har et bredt og aktivt idrettsmiljø med god idrettskultur og fine fasiliteter. Her er det blant annet satsing innen fotball, håndball, ishockey, skyting og ski.

Videre er det kort vei til idylliske Tillerskogen der populære turløyper og flott lysløype byr på gode rekreasjonsmuligheter til fots og sykkel, eller på ski i vintersesongen. Nidelva renner også gjennom nærområdet, noe som gir gode muligheter for ørret- og røyefiske.

Eneboligen har ellers umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder som Tillermarka og turveier ved Bjørnmyra. Det er ca. 3,6 km til Saupstad skisenter som

ligger ved inngangen til Bymarka. Her er det lysløypenett som strekker seg til Granåsen skisenter og til øvrige deler av marka. Hestsjøen ligger ca. 6,8 km fra boligen og er et populært badested med badebrygge, stupetårn, grillplass og sittegrupper.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Sandmoen, som ligger ca. 450 meter unna. Fra Heimdal togstasjon tar toget deg til Trondheim S på 15 min og til Trondheim Lufthavn på 50. Med bil fra eiendommen tar det ca. 9 min til Melhus, 11 min til Flatåsen, 18 min til Trondheim sentrum og 40 min til Værnes.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. 2004/2005: Lett oppussing av vaskerom - Lagt flis på gulv, malt vegger. 2010: Renovert bad. Lagt ny gips, membran, lagt nye fliser på gulv og 2 vegger. 2 vegger liggende panel fra byggeår malt med våtromsmaling. Satt inn dusjvegger og ny baderomsinnredning. Egeninnsats/dugnad med hjelp av snekkervenn.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja, lagt membran på begge flisvegger og hele gulvet. Byttet slukpotte.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, har vært byttet sprukket taksteiner over utbygg loft. (Førte til istapper under "mønekassen" vinterstid).

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. Lagt opp ekstra kurs til kjøkken ved oppussing i 2015, til ekstra stekeovn. Spotter i tak på kjøkken og ledd-list, stikkontakt og lysbrytere på kjøkken. Arbeid utført av Vintervoll.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, for mange år siden, husker ikke når dessverre.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet taksteiner som har sprukket på taket etter hvert som vi har sett det. Ved kjøp i 2004 oppdaget vi etter noen år at garasjen var litt utenfor tomtegrensen (tidligere eier som hadde satt opp denne). Ved en sjekk mot kommunen viser det seg at garasjen ikke var godkjent bygget på størrelse som søkt. Dette har blitt utbedret i ettertid ved egeninnsats/dugnad. Garasjevegg flyttet ca 1 meter inn (innenfor tomtegrensen), "takutstikket" på langsiden er fortsatt litt over tomtegrensen, men i samtaler og befaring fra kommunen, så var dette greit. Dette pga taksteinens lengde. Nye lister ble i år satt opp rundt selve vinduene på de 2 stuevinduene.

Innhold

ENTRÉ

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med adkomst via en utvendig tretrapp og repos. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré på ca. 3 kvm med hvitmalt vegger og grå fliser på gulvet. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en skyvedørgarderobe med hvite høyglansfronter.

KJØKKEN

Kjøkkenet, som var nytt i 2015, har et stilfullt og moderne design med rene linjer, gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, takhøye skap og grå laminatbenkeplate med nedfelt, sort kum. Vegg bak oppvaskkummen beskyttes med hvite plater i flisimitasjon, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer og mekanisk avtrekk.

STUE

Stuen oppleves som luftig og innbydende, og med en gulvflate på ca. 36,5 kvm byr rommet på god møbleringsfrihet. Her kan det innredes med sofagruppe, lenestol og tv-møblement, og i tillegg er det plass til en spisestue for hele familien. Veggene er malt i duse, tidsmessige fargetoner, og det er lagt laminat på gulvet. Dagslyset

strømmer inn via store vindusflater på endeveggen, og på kveldstid settes den rette stemningen med fyr i peisovnen. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 11 kvm.

LOFTSTUE

Mellom soverommene i loftsetasjen er det en lys og pen stue på ca. 19,5 kvm. Panelet på veggene er malt i hvitt og mørkeblått, og rommet har gyllent laminatgulv. Det er fin plass til sofagruppe og tv-/mediastasjon, og loftstuen er et kjærkomment element for barnefamilier.

BAD/WC/VASKEROM

Boligen inneholder et bad, et wc-rom og et vaskerom. Badet på ca. 7,5 kvm ble pusset opp i 2010, og fremstår som velholdt og pent. Her er det en kombinasjon av grønmalt panel og hvite fliser på veggene, og det er grå fliser på gulv med gulvvarme.

Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et stort speil med god belysning. Videre har badet et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Wc-rommet er på ca. 2 kvm, og ligger vegg-i-vegg med vaskerommet, som er på ca. 3,5 kvm. Begge rommene ligger i hendig tilknytning til entreen, og er utstyrt med mekanisk avtrekk. Wc-rommet har toalett, servant og kott, og vaskerommet har hyller, heng, skyllekum og opplegg for vaskesøyle.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er tre gode soverom i boligen - to i loftsetasjen og ett på hovedplanet. Soverommene på loftet er på ca. 11 og ca. 9,5 kvm, og rommet på hovedplanet er på ca. 13 kvm. Alle soverommene er pent pusset opp i tidsmessige fargetoner, og på det største rommet er det en bred, plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter. Begge soverommene på loftet har tilliggende knekott, og boligen har for øvrig god oppbevarings- og lagringsplass.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TOALETTROM

Rommet er fra byggeåret og fungerer som tiltenkt. Ingen tegn på skader med behov for tiltak. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på bygningsdeler og manglende tilluft ved dør.

AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid (25 år).

VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid (25 år). Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom på at ved stenging/ åpning av stoppekran registreres det en mindre lekkasje (TG3).

Anbefalte tiltak: Kontroll av stengekran anbefales.

ELEKTRISK

Elanlegget er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår og er uten dokumentasjon. Det er kun framvist dokumentasjon på enkelte arbeider datert 18.12.2015. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

VARMTVANNBEREDER

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

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

VENTILASJON

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

VÅTROM - BAD

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt og begrenset fall i dusjsonen. Det registreres noe riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsonen.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for

belastning med fritt vann.

MEMBRA, TETTESJIKT OG SLUK

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, membran/ klemring kan ikke kontrolleres. Ingen tegn på skader blir likevel registrert. Med tanke på oppgraderingsåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen (trepanel ved servant) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

ØVRIG - VASKEROM

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da rommet ikke har fall til sluk og det er benyttet fotlist i overgang vegg/ gulv. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. Ingen tegn på fuktskader blir registrert.

Anbefalte tiltak: Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet må unngås.

Forhold som har fått TG3:

Det ble i rapporten om vannledningene påpekt at ved stenging/ åpning av stoppekran registreres det en mindre lekkasje (TG3).

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- 2015: Skiftet kjøkkeninnredning
- 2010: Baderommet oppgradert

Parkering

Det er parkering i en garasje på ca. 41 kvm og på en asfaltert og en gruslagt gårdsplass som boligeier disponerer. Garasjen har lagringsplass på en hems med et gulvareal på ca. 15 kvm og en romslig bod i bakkant. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er også mulighet for å etablere garasje plass på fellesarealet. Konferer med megler for videre info om dette.

Diverse

AREAL

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.

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.

FORSIKRING

Boligen er idag forsikret hos Watercircles med polisenr 101078031.

GRUSBELAGT PARKERINGSPLASS

Området nord for eiendommen er gruset og benyttet av selger som ekstra parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at dette området er på kommunal grunn og at kommunen kan kreve tilbakeføring. Evt. tilbakeføring vil være kjøpers ansvar.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med gulvvarme på badet og panelovner på enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i peisovn i stuen.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 370 000

Kommunale avgifter

Kr 22 956

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Kommunale eiendomsavgifter består av vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt og feiegebyr.

Fra og med april 2024 innfører Trondheim kommune månedlig fakturering av de kommunale eiendomsavgiftene. Første månedsfaktura blir sendt i slutten av april, med forfall 15. mai. Etter dette vil alle fakturamottakere motta månedlige fakturaer med forfall den 15. hver måned.

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

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

Formuesverdi primær

Kr 1 080 824

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 107 131

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig velavgift

Kr 3 000

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Sandmoen Velforening.

Velforeningskontingenten dekker blant annet vedlikehold av fellesarealer.
Velforeningens årsresultat var i 2023 kr -354 004,76.
Velforeningens balanse pr 31.12.2023 var kr 29 243,63.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/16

Sameiet

Sameienavn

Sandmoen Velforening

Organisasjonsnummer

917506523

Om sameiet

Sandmoen Velforening er ikke et praktiserende sameie. Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealer (lekeplasser, gjesteparkering, veier, fellesledninger o.l.) som eies av velforeningen.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Det foreligger ikke regnskap og budsjett for sameiet.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Det foreligger sameiekontrakt og vedtekter som kan ses i salgsoppgaven, men det foreligger ikke husordensregler.

Dyrehold

Megler har ikke blitt forelagt noe som tilsier at det ikke er lov med dyrehold.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 323, bruksnummer 1971, seksjonsnummer 2 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/323/1971/2:

15.06.1994 - Dokumentnr: 11523 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i Sameieforening og

Kvenild/Børmark veforening.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1994 - Dokumentnr: 16122 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i Kvenhild/Børmark Veforening

15.06.1994 - Dokumentnr: 11523 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 10/120

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. 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 er gitt tillatelse til oppføring av garasje som tilbygg til boligen, datert 14.01.2002. Det er i forbindelse med garasjen registrert mulig ulovlighetssak i kommunen. I brev fra kommunen datert 23.03.2009 framgår det at garasjen slik den fremstår i dag avviker fra den godkjente situasjonen når det gjelder høyde, takvinkel og bredde/plassering. Det foreligger videre opplysninger om at garasjen delvis er oppført på kommunal grunn uten at det foreligger samtykke fra kommunen. Det ble i vedtak fra kommunen datert 02.07.2009 og 03.11.2009 gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for endring av eksisterende garasje. Det er søkt om ferdigattest for endringen, men ferdigattest er ikke innvilget pga. mangler i søknaden. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Kommunen finner ingen andre brukstillatelser/ferdigattester for eiendommen i deres arkiv. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig

brukstillatelse eller ferdigattest i forbindelse med oppføring av bygningen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Entréen er kledd igjen med vegger slik at den utgjør et rom på 3 kvm. Vegger mellom stue og trapp er slått ned til fordel for en åpen løsning. Ett av soverommene i første etasje er omgjort til bad. Bad/WC/Vask er omgjort til separat WC og vaskerom, med tilhørende kott. I 2 etg er det etablert to kott i tilknytning til entré og soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert for Boligbebyggelse - Nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

PLANID: 5001 r0272r

PLANNAVN: Deler av eiendommen Børmark, gnr 323 bnr 1971-1977 (19.10.1993)

Det eksisterer for øyeblikket ingen andre planforslag som berører eiendommen, og det er heller ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 370 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

109 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

110 490 Omkostninger totalt

125 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 480 490 Totalpris. inkl. omkostninger

4 495 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 498 390 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 110 490

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørsgebyr kr 4 950,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i

henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23

7037 Trondheim

Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

25.09.2024



Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Sandmovegen 59 B – en pen og familievennlig halvpart.



Eiendommen ligger lengst inn i en blindvei i et barnevennlig boligområde på Sandmoen i Trondheim kommune.



I en østvendt, skjernet hage er det boltreplass og markterrasse.



Høye legger på markterrassen sørger for lune forhold.



Ved stuen er det en lun balkong med vestvendt orientering.



Balkongen er på ca. 11 kvm, og har fin plass til en hyggelig sittegruppe.



I overbygget på balkongen er det monteret en bred markise.



Det er en lun og god atmosfære i den romslige stuen.



Dagslyset som strømmer inn via store, vestvendte stuevinduer gjenspeiles fint i de lyse overflatene.



Her ligger alt til rette for å samle familie og gjester til hyggelige måltider.



Kjøkkenet var nytt i 2015, og har et moderne og stilfullt design.



Over benken er én vegg kledd med en stemningsskapende hel aluminiumsplate med foto.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og mekanisk avtrekk.



Barløsningen på kjøkkenet kommer godt med på travle morgener.



Stuen er malt i duse, tidsmessige farger som står godt til laminatgulvet.



Det er god plass til å be inn til både små og store selskaperligheter.



Det stilrene farge- og materialvalget gir rom for egen, kreativ innredning.



Ved spisestuen går det trapp opp til loftsetasjen med stue og to soverom.



Badet er på ca. 7,5 kvm, og ble pent oppgradert i 2010.



På badet er det en deilig regnfallsdusj og innfellbare, plassbesparende glassdører.



Det er tre gode soverom i boligen, og hovedsoverommet er på ca. 13 kvm.



På hovedsoverommet er det god oppbevaringsplass i en plassbygd skyvedørgarderobe.



I trappegangen i loftsetasjen er det litt ekstra oppbevaringsplass i et garderobeskap.



Mellom soverommene i loftsetasjen er det en ekstra stue på ca. 19,5 kvm.



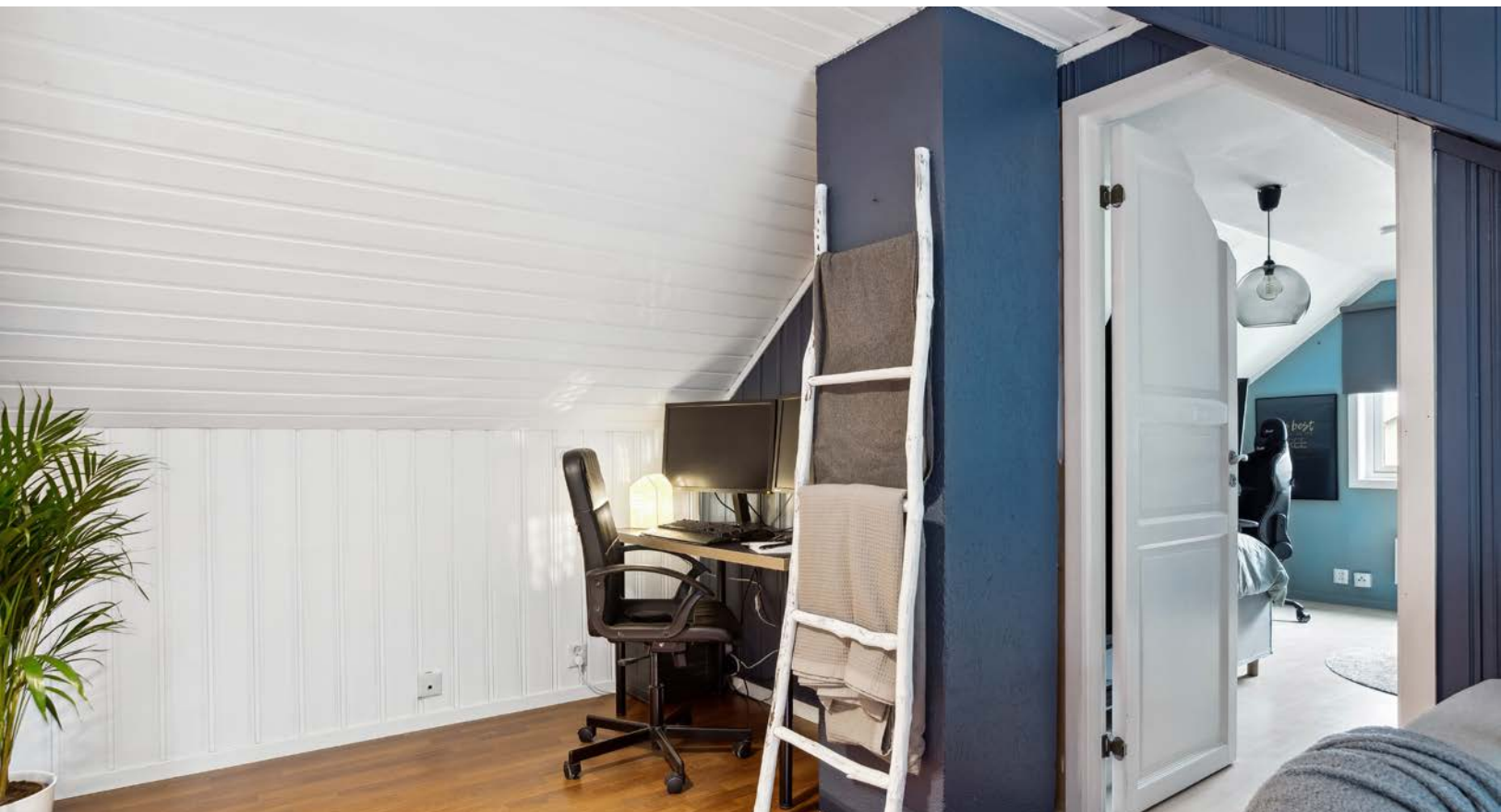
Loftstuen er et kjærkomment element for barnefamilier, og byr på mye ekstra spillerom.



Begge soverommene i loftsetasjen har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp.



Overflatene på soverommene er malt i tidsmessige farger som står godt til de gylne gulvene.



I en nisje i loftstuen kan det inredes til hjemmekontor.



Begge soverommene i loftsetasjen har tilgang til knekkott.



Det største soverommet i loftsetasjen er på ca. 11 kvm.



Boligen er hovedsakelig oppvarmet med panelovner i flere rom.



Boligen har en pen entré med hvitmalt vegger og grå fliser på gulvet.



I hending tilknytning til entreen er det et separat vaskerom på ca. 3,5 kvm.



Vegg-i-vegg med vaskerommet er det et pent, separat wc-rom på ca. 2 kvm med tilliggende kott.



I entreen er det god plass til yttertøyet i en skyvedørgarderobe med hvite fronter.



Tomannsboligen har en pen fasade som fremstår som godt vedlikeholdt.



Markterrassen og hagen rundt legger til rette for utebursdager og hageselskapet.



Det er god plass til flere kjøretøy på asfaltert og gruslagt gårdsplass som boligen disponerer.



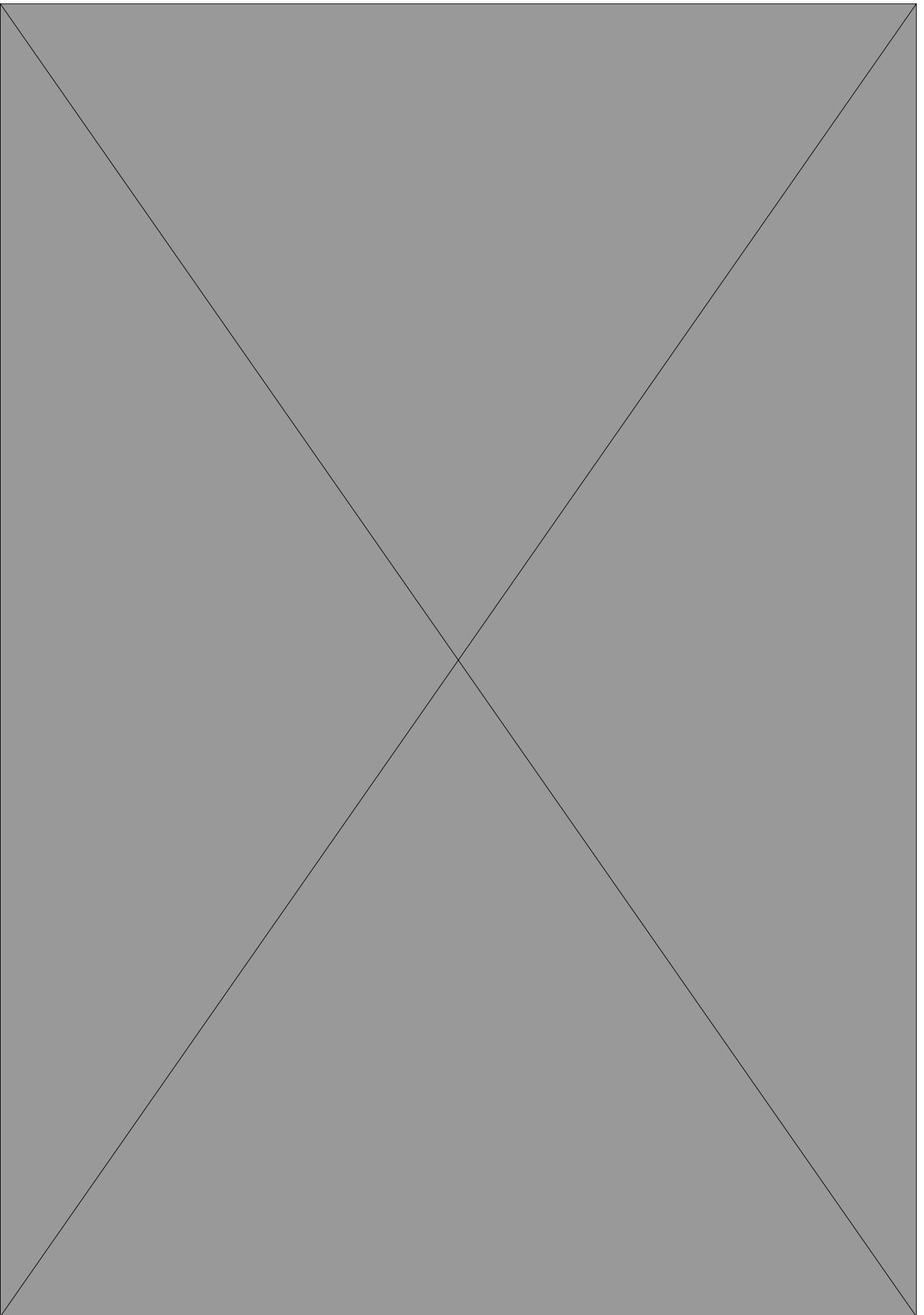
Boligen har en stor garasje med lagringshems og bod i bakkant.



Tomten grenser til friområder, og er solrik, velstelt og pen.

Vedlegg







EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240123	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bernt Amundsen Bøkseth	Hege Kvam Bøkseth
Gateadresse	
Sandmovegen 59B	
Poststed	Postnr
TILLER	7093
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	watercircles forsikring
Polise/avtalnr.	101078031

Document reference: 1710240123

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BAB, HKB

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	ca 2004/2005: Lett oppussing av vaskerom: Lagt flis på gulv, malt vegger. ca 2010: Renovert bad. Lagt ny gips, membran, lagt nye fliser på gulv og 2 vegger. 2 vegger liggende panel fra byggeår malt med våtromsmaling. Satt inn dusjvegger og ny baderomsinnredning. Egeninnsats/dugnad med hjelp av snekkervenn.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Lagt membran på begge flisvegger og hele gulvet. Byttet slukpotte.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har vært byttet sprukket taksteiner over utbygg loft. (Førte til istapper under "mønekassen" vinterstid)
-------------	--

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	Lagt opp ekstra kurs til kjøkken ved oppussing i 2015, til ekstra stekeovn. Spotter i tak på kjøkken og ledd-list, stikkontakt og lysbrytere på kjøkken.
Arbeid utført av	Vintervoll

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	For mange år siden, husker ikke når dessverre.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet taksteiner som har sprukket på taket etter hvert som vi har sett det. Ved kjøp i 2004 oppdaget vi etter noen år at garasjen var litt utenfor tomtegrensen (tidligere eier som hadde satt opp denne). Ved en sjekk mot kommunen viser det seg at garasjen ikke var godkjent bygget på størrelse som søkt. Dette har blitt utbedret i ettertid ved egeninnsats/dugnad. Garasjevegg flyttet ca 1 meter inn (innenfor tomtegrensen), "takutstikket" på langsiden er fortsatt litt over tomtegrensen, men i samtaler og befaring fra kommunen, så var dette greit. Dette pga taksteinens lengde. Nye lister ble i år satt opp rundt selve vinduene på de 2 stuevinduene.

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 ferdiggattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

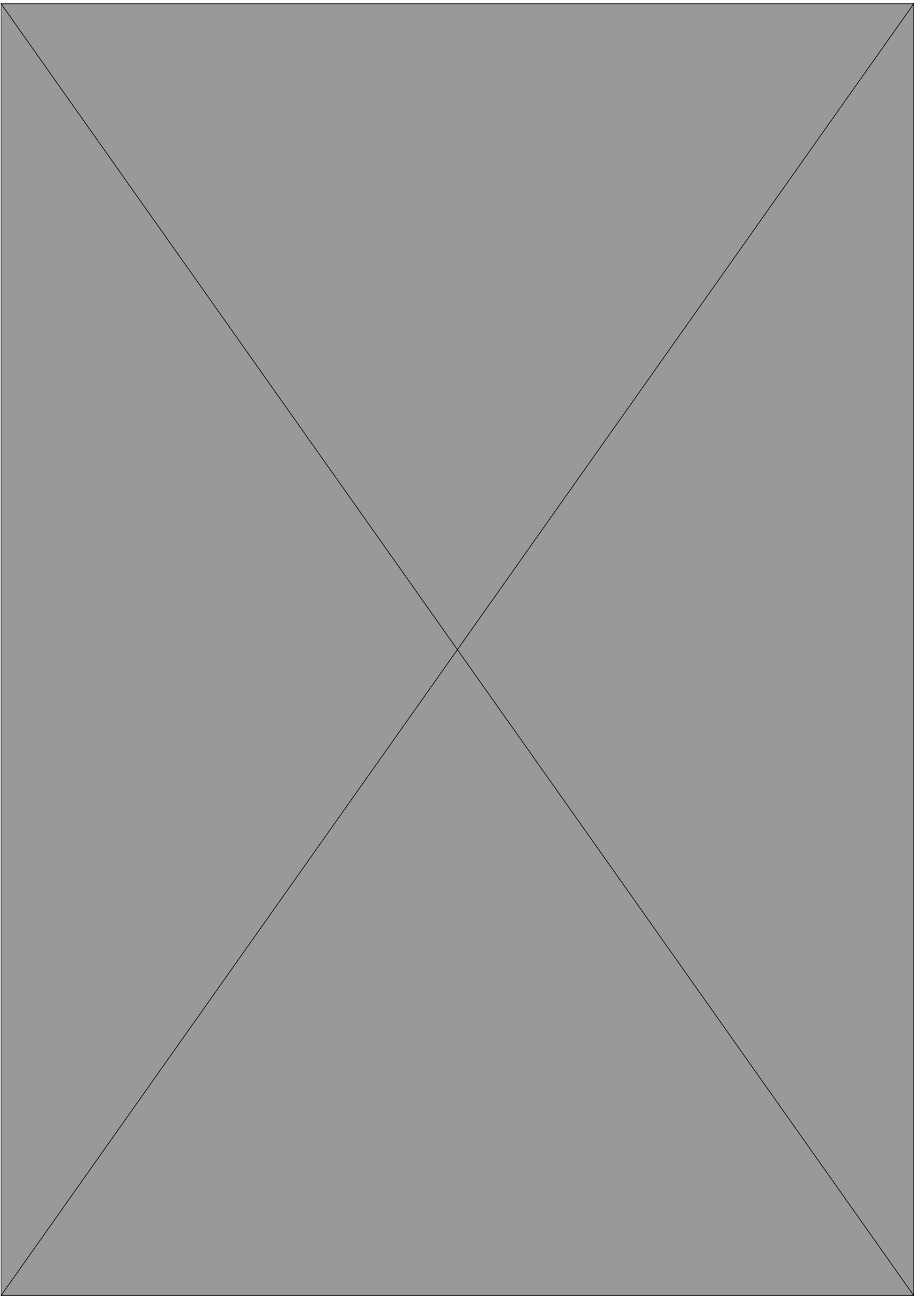
Document reference: 1710240123

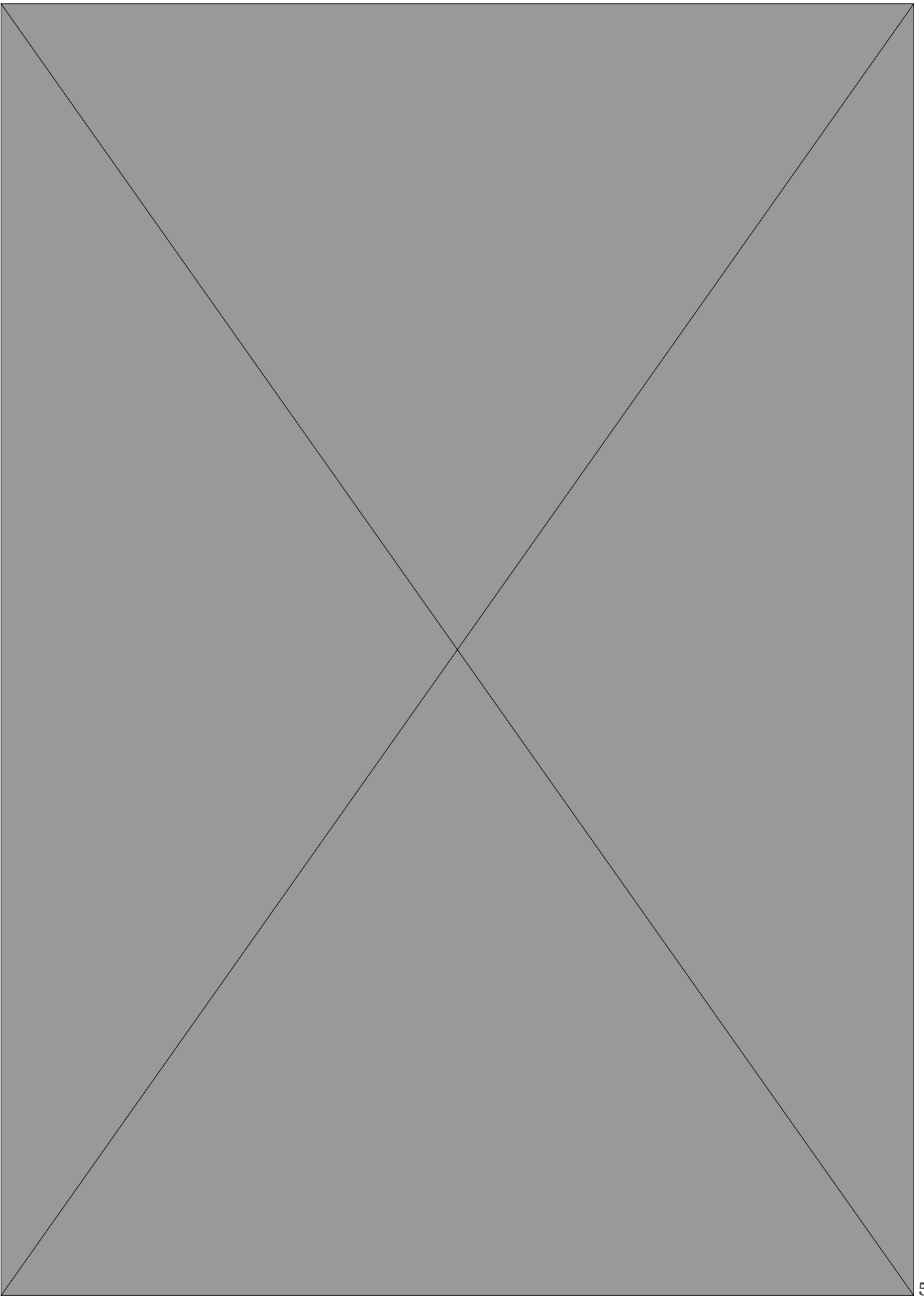
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bernt Amundsen Bøkseth	13b2e3ef37953a8a35d61cd e4706c98c32d32880	08.09.2024 17:33:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Kvam Bøkseth	a55a1c8739f82b6ba481c63 c645bd9848a68da81	06.09.2024 14:23:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240123

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





Sandmovegen 59B 7093 TILLER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1994

BRA: 120 m²

BRA-i: 120 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

4

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22633>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet er fra byggeåret og fungerer som tiltenkt. Ingen tegn på skader med behov for tiltak.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på bygningsdeler og manglende tilluft ved dør.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid(25 år).

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid(25 år). Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom på at ved stenging/ åpning av stoppekran registreres det en mindre lekkasje(TG 3).

Anbefalte tiltak

Kontroll av stengekran anbefales.

Elektrisk

Oppsummering

Elanlegget er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår og er uten dokumentasjon. Det er kun framvist dokumentasjon på enkelte arbeider datert 18.12.2015.

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt og begrenset fall i dusjsonen.

Det registreres noe riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, membran/ klemring kan ikke kontrolleres. Ingen tegn på skader blir likevel registrert. Med tanke på oppgraderingsåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen (trepanel ved servant) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da rommet ikke har fall til sluk og det er benyttet fotlist i overgang vegg/ gulv. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. Ingen tegn på fuktskader blir registrert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet må unngås.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Kjeller tilhører en annen enhet og tilstand på drenering er ikke kontrollert/ vurdert.

Rom under terreng

Oppsummering

Rom under terreng tilhører en annen enhet og er ikke kontrollert/ vurdert.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er etablert, men opplyses å ikke fungere.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Da dusjsonen grenser mot yttervegger er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rommene er omfordelt og har stedvis annen planløsning enn tegninger i byggesaken.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Fra kommunen: Finner ingen godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv. Ved en eventuell søknad om ferdigattest anbefales det at tegninger oppgraderes i byggesaken.

Det er søkt om ferdigattest på garasje datert 23.11.2012. Fra kommunen: Det mangler kontrollerklæring for kontroll av utførelse av foretak som har fått ansvarsrett 03.11.2009 i delegasjonssak nr. FBR IGT 4105/09. Ferdigattest etter plan –og bygningsloven § 99 kan ikke innvilges før suppleringen. Rammetillatelsen for garasje er innvilget og er datert 02.07.2009.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.9.2024

Rapportdato
12.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **BØKSETH BERNT AMUNDSEN**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **BØKSETH HEGE KVAM**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningsesakkyndig

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



Om bygningsesakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som tilhører Snr 1/ felles områder ansvarsområde. Det gjelder blant annet deler av yttervegger, drenering/ rom under terreng, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandmovegen 59B, 7093 Tiller**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	323	Bruksnr:	1971	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1994						
Boligtype:	Horisontaldelt tomannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Tomannsbolig	120	120	0	0	11
Garasje	56	0	56	0	0
Totalt m²	176	120	56	0	11

Bygning: Tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	80	80	0	0	11
Loft	40	40	0	0	0
Totalt m²	120	120	0	0	11

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	51	40	11
Totalt m²	51	40	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	80	79	1	Entre, soverom, vaskerom, toalett, bad, stue, kjøkken.	Kott.
Loft	40	40	0	Loftstue, 2 soverom.	
Totalt m²	120	119	1		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	41	0	41	0	0
Hems	15	0	15	0	0
Totalt m²	56	0	56	0	0

Kommentar til arealberegning

Garasje med hems blir målt/ avrundet til ca. 56 m² og medtatt som BRA-E.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Kjeller tilhører en annen enhet og tilstand på drenering er ikke kontrollert/ vurdert.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmuren er trolig støpt betong. Innvendig kontroll er ikke foretatt da kjeller tilhører en annen enhet. Det ble ikke registrert tilstandssvekkelser med behov for kontroll på synlige deler av grunnmuren.

6.3 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av rom under terreng

TG-IU

Rom under terreng tilhører en annen enhet og er ikke kontrollert/ vurdert.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type Balkong

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Rekkverk og terrassebord opplyses skiftet i 2014.

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 byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Kun normale bruksmessige slitasjer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
<p>Utvendig fasader fremstår hovedsakelig uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. På husets værutsatte veggflater er kledningen likevel noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall.</p> <p>Det registreres fuktskader på enkelte bord ved opplettet. Påviste skader anbefales utbedret. TG 3.</p>	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, knevegger. Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	

6.8 Renner og nedløp

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

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ved en visuell kontroll av taket utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	

6.10 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader. Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av taket kun er kontrollert fra terrasse og at tekingen er 30 år.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn opplyses skiftet i 2007.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

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

Innredningen opplyses skiftet i 2015 og fremstår uten skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Rommene er omfordelt og har stedvis annen planløsning enn tegninger i byggesaken.

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?

Ja

Fra kommunen: Finner ingen godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv. Ved en eventuell søknad om ferdigattest anbefales det at tegninger oppgraderes i byggesaken.

Det er søkt om ferdigattest på garasje datert 23.11.2012. Fra kommunen: Det mangler kontrollerklæring for kontroll av utførelse av foretak som har fått ansvarsrett 03.11.2009 i delegasjonssak nr. FBR IGT 4105/09. Ferdigattest etter plan – og bygningsloven § 99 kan ikke innvilges før suppleringen. Rammetillatelsen for garasje er innvilget og er datert 02.07.2009.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Rommet er fra byggeåret og fungerer som tiltenkt. Ingen tegn på skader med behov for tiltak.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på bygningsdeler og manglende tilluft ved dør.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-1**

Trapp er fra byggeåret og ingen avvik blir registrert.

Det mangler håndløper på veggen. Anbefales oppført med tanke på sikkerhet/ krav. TG 2.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid(25 år).

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid(25 år). Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom på at ved stenging/ åpning av stoppekran registreres det en mindre lekkasje(TG 3).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll av stengekran anbefales.	

6.20 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
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elanlegget er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår og er uten dokumentasjon. Det er kun framvist dokumentasjon på enkelte arbeider datert 18.12.2015.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Varmepumpe er etablert, men opplyses å ikke fungere.	

6.22 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	
Kott bak wc	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1994	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom/ kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis/ panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert i 2010 som egeninnsats.	
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?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt og begrenset fall i dusjsonen.	
Det registreres noe riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, membran/ klemring kan ikke kontrolleres. Ingen tegn på skader blir likevel registrert. Med tanke på oppgraderingsåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen(trepanel ved servant) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom at det mangler et håndtak på dusjdører.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Luftekanal var ikke tilkoblet aggregat på befaringsdagen, men forholdet er i ettertid utbedret. Bilder er framvist.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-IU	
Da dusjonen grenser mot yttervegger er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse
Vaskerom er fra byggeåret og har flis på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og mekanisk avtrekk.
Sluket er et plastsluk og det måles tilnærmet flatt gulv.
Oppsummering av øvrig
TG-2
Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da rommet ikke har fall til sluk og det er benyttet fotlist i overgang vegg/ gulv. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. Ingen tegn på fuktskader blir registrert.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet må unngås.

6.26 Kryp kjeller

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

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

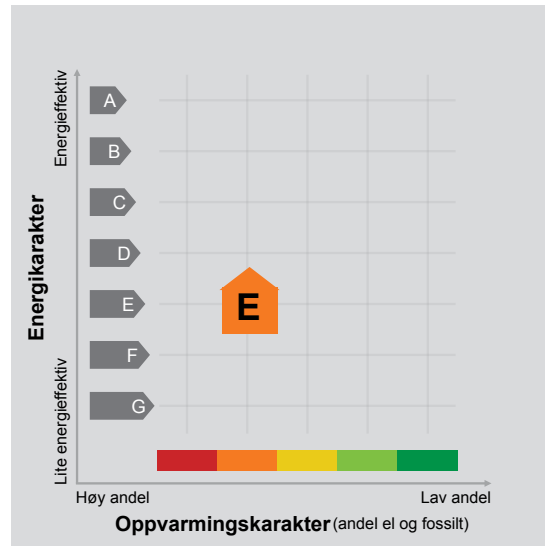
6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Sandmovegen 59B
Postnummer	7093
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	1971
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10549507
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23155
Dato	11.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 20 001 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Vedtekter

Vedtekter for Sandmoen Velforening per. mai. 2019.

§ 1. Juridisk info

Foreningens navn er Sandmoen velforening org.nr. 917 506 523

§ 2. Formål

Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealer (lekeplasser, gjesteparkering, veier, fellesledninger o.l.) som eies av velforeningen.

§ 3. Velforeningens geografiske område

Velforeningens geografiske område er definert som vei og bruksareal i Sandmovegen med oddetall fra 1-89.

§ 4. Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person. Medlemmene hefter ikke for foreningens gjeld.

§ 5. Medlemskap

5.1 Pliktige medlemmer i foreningen er de som til enhver tid er tomteeiere med oddetall i Sandmovegen 1-89. Medlemmer plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg.

Vedkommende husstand må godta foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte kontingent. For å ha stemmerett på årsmøtet må kontingenten være betalt. 5.2. Medlemmer som flytter og dermed selger sin bolig trer automatisk ut av foreningen.

§ 6. Kontingent

6.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som skal innbetales og styret setter frist for innbetaling. Kontingent som ikke er betalt innen fastsatt frist vil bli fulgt opp og innkrevd etter gjeldende lover om innkreving.

6.2 Ved flytting refunderes ikke innbetalt kontingent.

6.3 Dersom det på grunn av ekstraordinære omstendigheter ikke skulle kunne gjennomføres årsmøte innen utgangen av mars, så har styret fullmakt til å sende ut krav om kontingentinnbetaling pålydende forrige års vedtatte kontingent innen utgangen av april.

§ 7. Årsmøte

7.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mars måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst tre ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen to (2) uker før årsmøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Alle foreningens husstandsmedlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall husstander som møter. Ingen husstand har mer enn én stemme.

Stemmegivning kan skje ved fullmakt, men bare med en fullmakt pr. møtende husstand. Forhåndsstemme kan avgis skriftlig til styret, senest 1 dag før årsmøtet avholdes.

7.3 Dagsorden for årsmøtet

1. Åpning
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av møteleder og referent
4. Valg 2 personer til å signere referat
5. Årsberetning
6. Regnskap/budsjett
7. Innkomne forslag
8. Valg av styre og årsmøte

7.4 Stemmegivning på årsmøtet
Alle vedtak avgjøres med alminnelig flertall.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til ekstraordinært årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt på møtet.

§ 8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7 Innkallingsfristen er minst 14 dager.

§ 9. Dugnad

Dugnad avholdes når styret finner det fornuftig eller nødvendig, og skal bekjentgjøres minst 7 dager forut.

§10 Styrets sammensetning

Leder, nestleder, kasserer, sekretær, 1 styremedlem og varamedlem. Unntaksvis kan styret bestå av kun leder, kasserer, sekretær og varamedlem. Leder, nestleder, kasserer og sekretær velges for 2 år ad gangen. Styremedlem og varamedlem velges for 1 år. Leder og kasserer velges for samme periode, og nestleder og sekretær velges for samme periode. Styremedlemmer betaler ikke medlemskontingent i perioden. Varamedlemmer betaler halv kontingent.

§11 Styrets oppgaver

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
- Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta med medlemmenes interesser overfor andre instanser
- Stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvalte velforeningens eiendeler/eiendom og føre kontroll med foreningens økonomi
- Oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
- Å sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut i fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives

11.2 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle

utbetalinger skal attesteres av fortrinnsvis leder, eller et annet styremedlem som ikke har hånd om foreningens penger.

11.3 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Det

kan gjøres unntak fra denne regelen dersom styret finner det nødvendig å tilbakeholde sensitiv personinformasjon.

11.4 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.

Sandmoen Velforening	
Inngående saldo per 01.01.2023	kr 383 248,39
Regnskap 2023	
Inntekter	
Kontingent	kr 2 550,00
Asfaltinnbetaling	kr 188 000,00
Grasrotandel	kr 1 562,94
Renter	kr 0,00
Sum inntekter	kr 192 112,94
Utgifter	
Brøyting	kr 34 438,00
Strøm	kr 8 763,50
Kontingent Vellenes fellesorganisasjon	kr 1 130,00
Eiendomsskatt 2022	kr 1 503,00
Leie av møtelokale	kr 3 950,00
Lysarmatur	kr 1 481,00
Bankgebyr	kr 40,00
Asfaltering	kr 490 517,50
Diverse utlegg	kr 4 294,70
Sum utgifter	kr 546 117,70
Resultat	-kr 354 004,76
Balanse per 31.12.2023	kr 29 243,63
Kontantkasse	kr 0,00
Bankkonto	kr 29 243,63
Sum	kr 29 243,63
Merknader	
1: Innbetalt kontingent gjelder 2022	
2: Det ble ikke sendt ut krav for kontingent for 2023	

Referat fra ekstraordinært årsmøte i Sandmoen Velforening

19. september 2024.

Saksliste.

1. Åpning.
Møtet ble avholdt på Sandmoen kro, 18 av 53 husstander var tilstede.
Roger Luneborg representerte det sittende styret.
2. Godkjenning av innkallingen.
Det ble etterspurt kopi av regnskap som skulle følge innkalling, regnskapet ble presentert på møtet.
3. Valg av møteleder og referent, samt to personer til å signere referatet.
Roger Luneborg, nestleder ledet møtet og Dagrun Kallandsvik er referent.
4. Årsberetning for siste år ble gjennomgått og godkjent.
5. Regnskap og budsjett.
I følge kasserer er regnskap godkjent, av revisor, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette som presenteres på møtet. Det foreligger heller ikke noen oversikt over hvordan velforeningens midler er blitt disponert det siste året og hvor mye penger velforeningen har på konto.

Årsmøtet kan ikke godkjenne denne redegjørelsen.
Nå vil en oversikt over regnskap bli satt opp og sendt ut sammen med referat fra møtet.

Eier av Sandmovegen 67 sjekker priser opp mot brøyting, strøing og kosting for å sammenligne med den avtalen vi har i dag.

Årskontigent for 2024 er satt til tre tusen kr. Dette innbetales på konto 4200 24 68691 innen 15 oktober. Husk å merke med innbetaling med husnummer.

Innkomne forslag.

Sak 1. Vedlikehold lekeplass ved fotballbane. Det ble bestemt at velforening kaller inn til dugnad to ganger i løpet av sommeren for klipping av gress og

alt

alt som vokser opp der. Lekeplass er ikke tisseplass for hunder, husk små

barn leker der

Sak 2. Det kjøres med at for stor hastighet i gata. Fartshumper i PVC ble diskutert, men de sørger for mye støy, vi prøver med skilt merket 15 km i timen når det kjøres ned i gata. Den enkelte råkjører på påminnes dette.

Sak 3. Beboere i Sandmovegen skal ikke bruke gjesteparkering som sin private parkeringsplass. Overtredelser dokumenteres inn til styret som kontakter den enkelte.

Sak 4. Sandmoen Velforening har utestående beløp fra flere år tilbake i tid. Det ble diskutert om velforening kan kreve inn kontingent gjennom inkassofirma og det kan gjøres, se vedtekter i under Sandmoen Velforening Saker eldre enn 3 år er foreldet.

Sak 7. Valg.

Styreleder: Bjørn Erik Brenne Strand.

Nestleder: Espen Nessø.

Sekretær: (Knut Ludvig Sandnes)

Trakk seg fra vervet på møtet, valgkomiteen søker etter ny sekretær.

Kasserer: Mikael Hansen.

Vara: Chris Andre Høvik.

Revisor: Frank Sandnes.



Bjørn-Erik Strand



Chris Andre Høvik

Trondheim 24.09.24

SAMEIEKONTRAKT

Underskrevne sameiere i Brøttemsveien 118-130 som skal deles i eierseksjoner, er enige om at følgende skal gjelde som vedtekter for sameiet.

VEDTEKTER

1.

Eiendommen Brøttemsveien 118-130 skal være i eierseksjoner, hver på 1/16, i samsvar med Lov om eierseksjoner av 04.03.1983. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens innbyrdes verdi.

2.

Sameiere er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering og drift, hver med 1/16.

3.

Samtlige fellesutgifter utliknes på den enkelte med 1/16 på hver. Slike fellesutgifter kan være opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealer.

4.

Sameiet har panterett for inntil kr 5 000,- i hver seksjon for eventuelle udekkede forpliktelser ovenfor sameiet.

5.

Sameiet kan legge fond.

6.

Om den fysiske rådigheten, vises til § 11 i lov om eierseksjoner:

"Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er forutsatt eller avtalt.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikehold av bruksenheter påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning."

7.

Betydlige fysiske endringer skal godkjennes av 3/4 av sameierne. Dette gjelder i alle tilfelle:

- valg av utvendig farge
- tilbygg

Garasjer skal settes opp i samsvar med vedlagt situasjonsplan, som er del av denne kontrakt.

8.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

9.

Sameiets forvaltning:

Sameiet skal ikke ha eget styre, men styrets funksjoner etter loven skal utøves av sameierne i fellesskap. Det holdes hvert år innen utgangen av april et sameiemøte, i samsvar med § 17 i loven.

Sameierne kan vedta å ansette forretningsfører.

10.

Ellers gjelder Lov om eierseksjoner av 04.03.1983

11.

Denne kontrakt er i likelydende eksemplarer. Hver sameier har ett eksemplar.

Trondheim

Dato

Sign

Dato

Sign

14/7.75 *Perin Kallandsvik*

TEGNFORKLARING

P. & B.L. § 25 Reguleringsformål

1. Byggeområder

- Eneboliger
- Rekkehus
- Kjedehus
- Terrassehus
- Garasjer/Carport
- Adkomst
- Tomteareal

3. Off. trafikkområder

- Vel
- Kjørbar gangvei
- Gangvei/fortau

4. Friområder

- Park, turvei, lek

5. Fareområder

-

6. Spesialområder

- Friluftsområder
- Frisiktsoner

7. Fellesområder







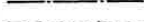



- Avkjørsel
- Parkering
- Kjørbar gangvei
- Gangvei
- Friareal/lek

8. Fornyelsesområder

-

SEKSJONSNR.: ODDETALL = 1. ETG., PARTALL = 2. ETG.

STREKSYMBOLER M.V.

-  Planens begrensning
-  Grense for reguleringsformål
-  Grense for bebyggelse
-  Tomtegrense
-  Frisiktlinje
-  Senterlinje
-  Avgrensning av område med ekskl. bruksrett
-  Omriss av planlagte bygg
-  Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
-  Vann



NORDPIL

Målestokk: 1 : 500

Ekvidistanse: 1 m

BEBYGGELSESPLAN – mindre vesentlig endring – for:

DELER AV EIENDOMMEN BÖRMARK, G.NR. 323, tidl. br.nr. 46,
nåværende BR. NR. 1971 – 1977

Trondheim kommune

REVISJONER

Flytting lekeplass, Ny H garageanlegg

DATO

10.05.93

SIGN.

ObL.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN & BYGN.LOVEN

Bygningsrådets vedtak 1. gang

Offentlig ettersyn i tidsrommet

Bygningsrådets vedtak 2. gang

PLANLEGGER

NORALV RYGG

Silråpevn. 35 B

7048 Trondheim

Telefon og telefax: 07-90 08 84

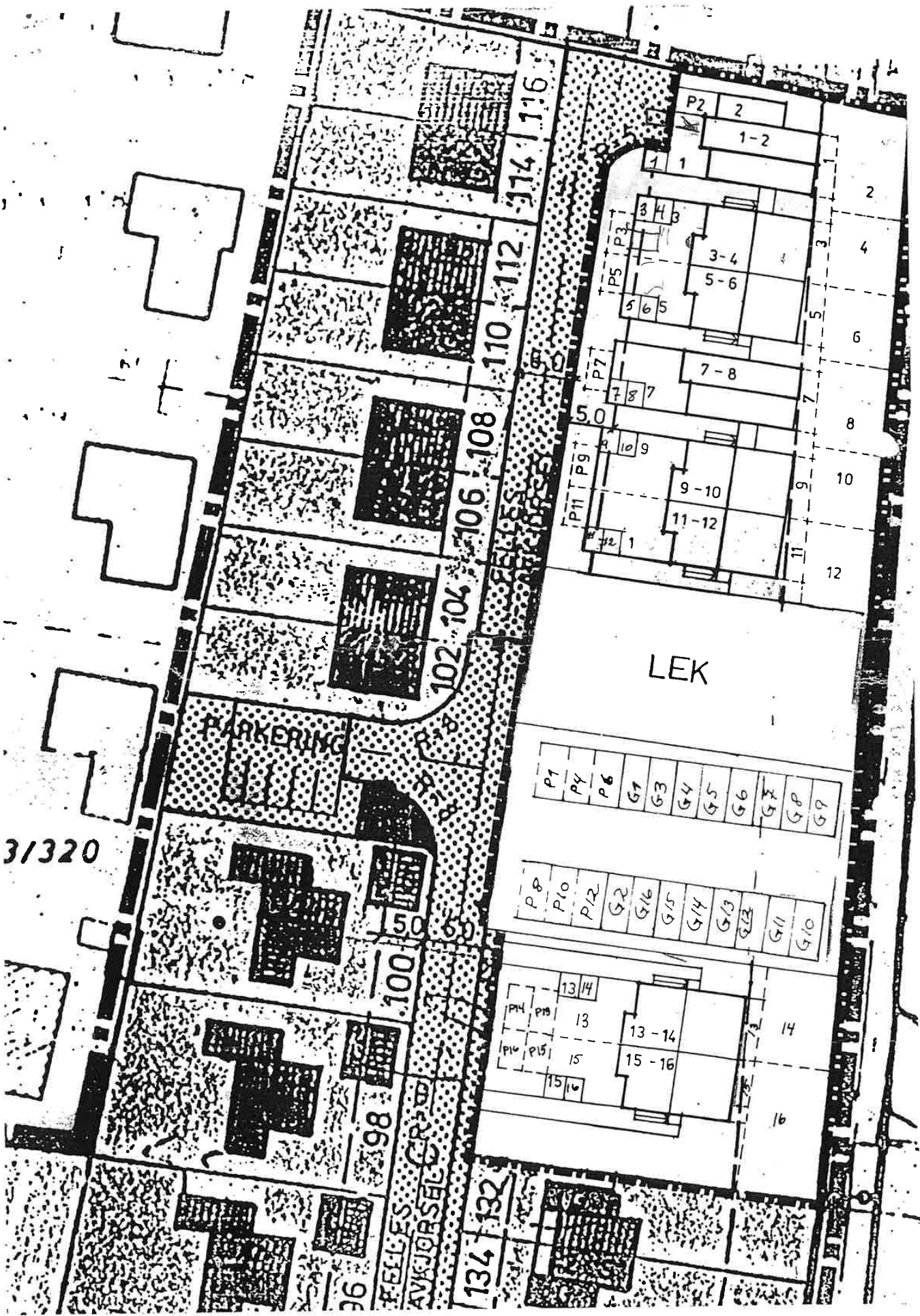
Saksbeh.

Tegner

Dato

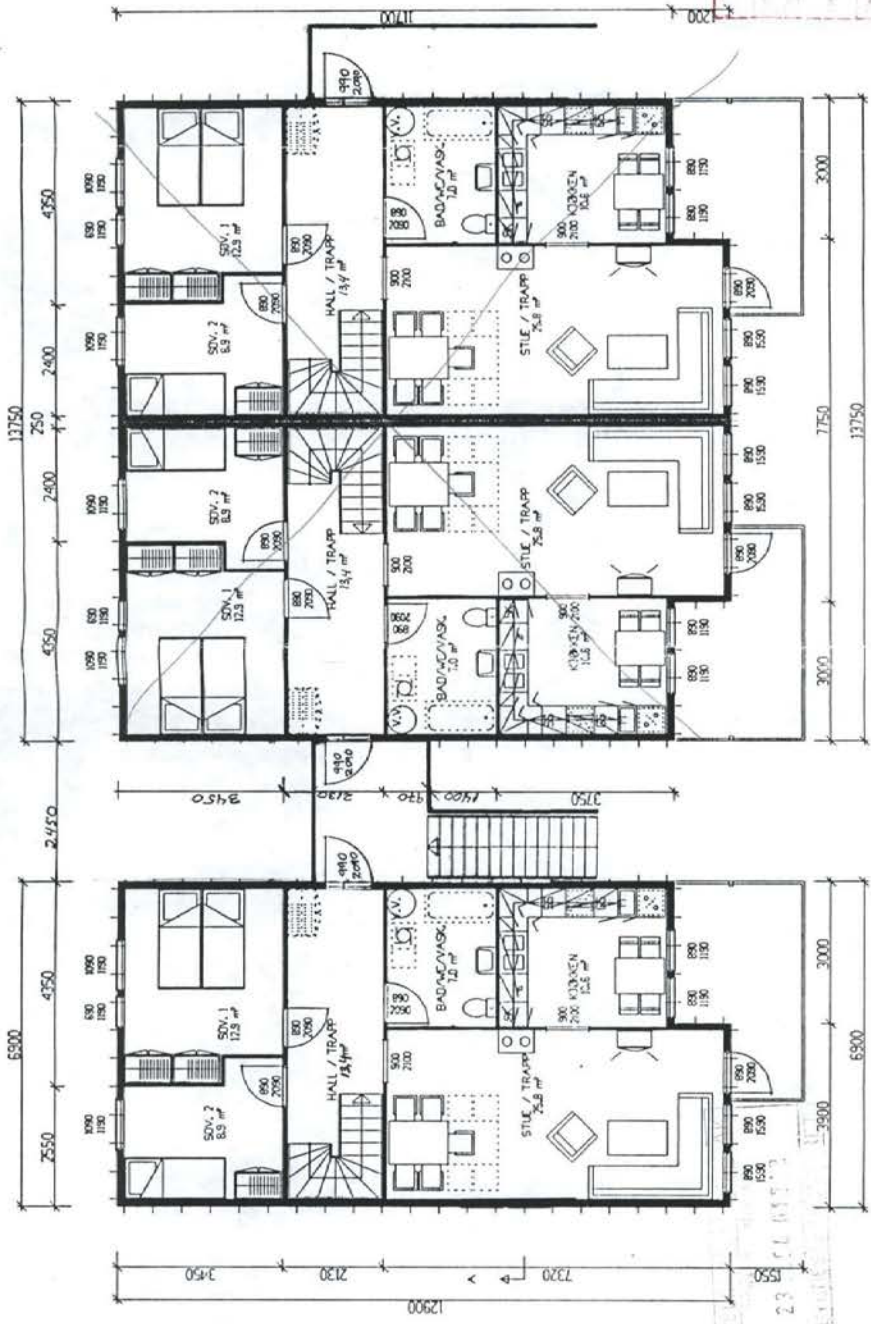
Arklvnr.

01.03.93



31320

87b
81m



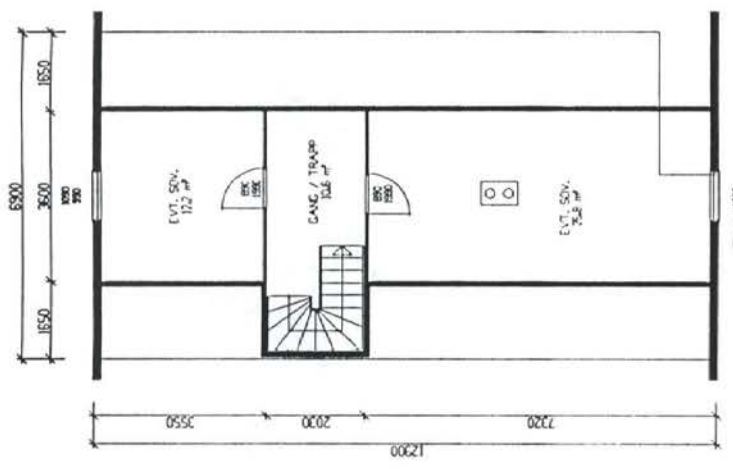
2 5. 03. 99
01748793

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmets skriftlige samtykke.

INNHOLD	MÅL: 1:100	BYGG-ERRE: HORTEN HUS
PLAN 1.E.TG.	DATE: 16.01.92	POSTADR.: 7080 HEIMDAL
REV: 22.02.93 B.D.	SIGN: B.D.	BYGGEPASS: BØRMARK TRONDHEIM
	TEGNER: 501	KOMMUNE:
	TYPE: EGEN +	
	PROSJEKT: TR251	

DELESAJNSVEDTAK
REKORD - SAK NR.
16.11.93 01121
BYGGESAKSKONTRET

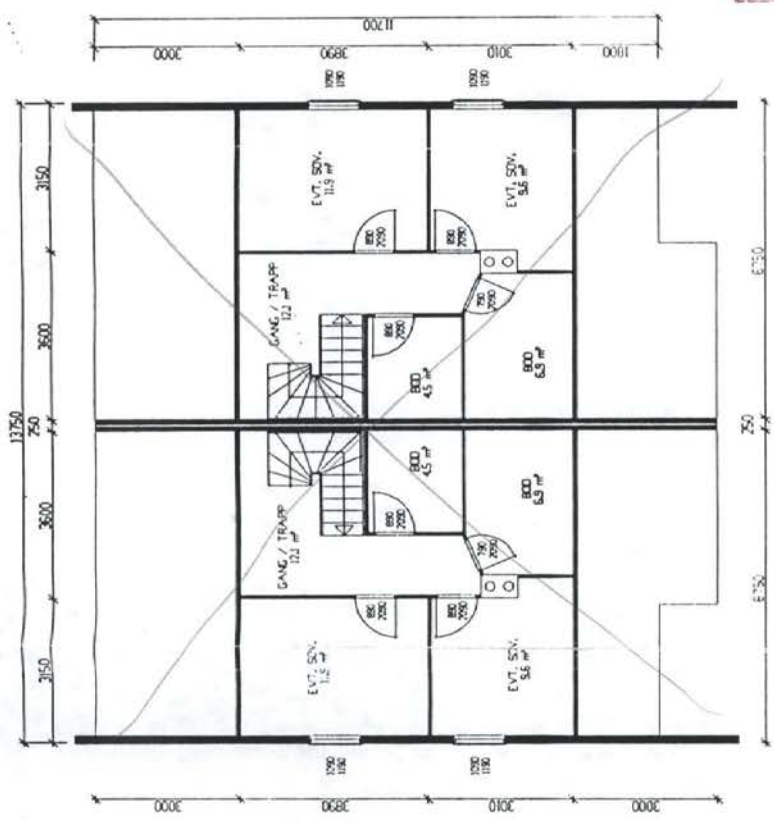
HORTEN-HUS
2084 FAVANG - TLF. 062-82500



356
34 w

DELEGASJONSVEDETAK
BYGGING, SAK NR.
23.11.94 01242
BYGGESAKSKORTELET

DELEGASJONSVEDETAK
BYGGING, SAK NR.
16.11.93 01121
BYGGESAKSKORTELET



25.03.93
0114810

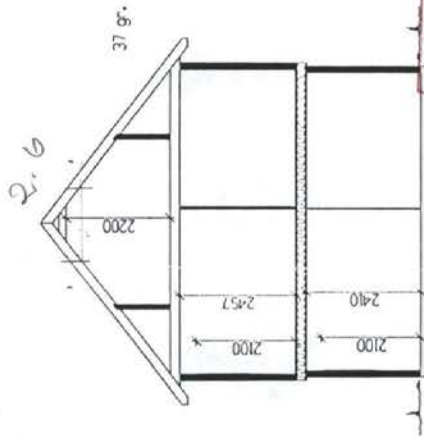
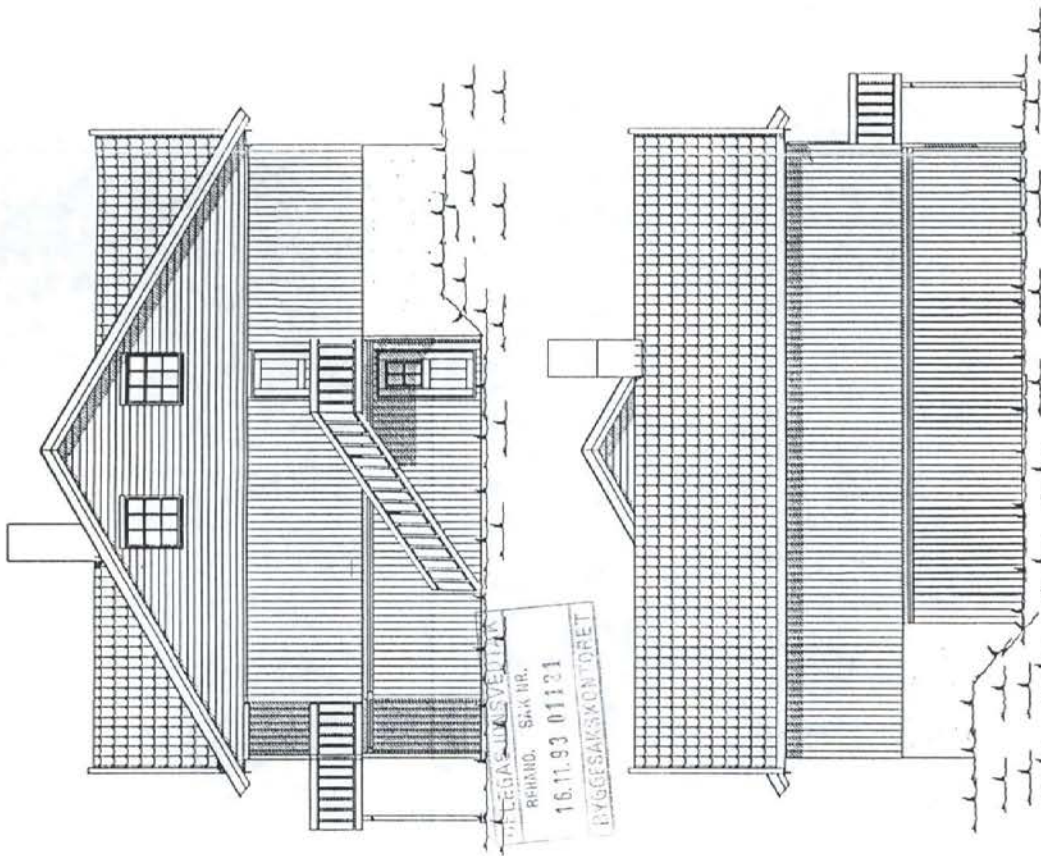
Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmets skriftlige samtykke.

INNHOLD	MAL: 1: 50	BYGGERRE: HORTEN HUS
LOFTPLAN	DATE: 08.01.93	POSTADR.: 7080 HEIMDAL
	SIGN: B.O.	BYGGEPASS: BORMARK TRØNDEIM
	TEGNAR: 504	KOMMUNE:
REV: 13.02.93 B.O.	TYPE: EGEN +	
	PROSJEKT: TR2S1	



HORTEN-HUS
2634 FAVANG - TLF. 062-62500

**FORSLAG TIL LOFTSINNREDNING
(IKKE MED I LEVERANSEN FRA HORTEN HUS)**



BYGGESAKSBEHANDLINGEN
RINDØ, SAK NR. 16.11.93 01131
BYGGESAKSKONTORET

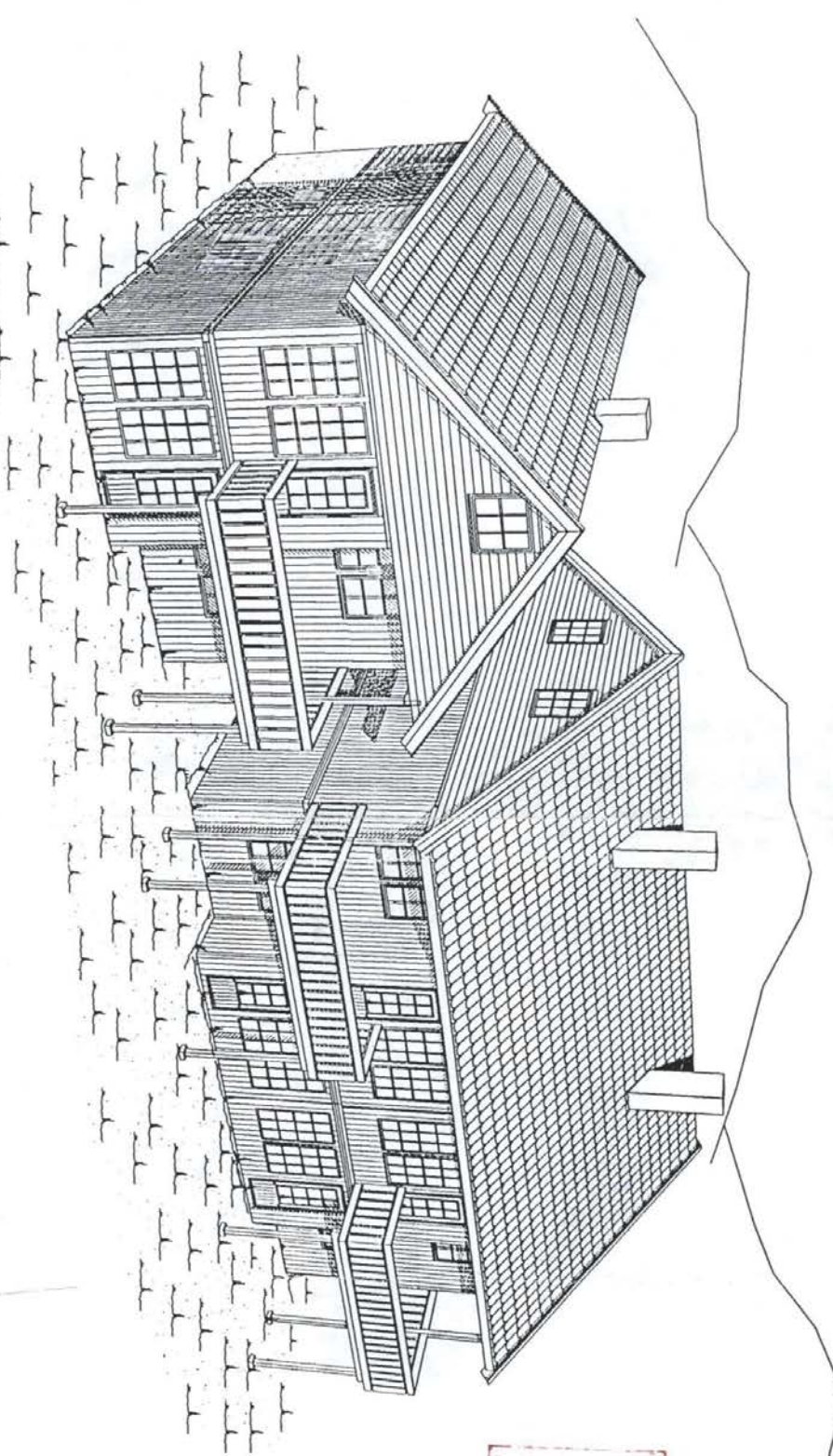
Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmets skriftlige samtykke.

INNHOLD	MAAL: 1:100	BYGGERE: HORTEN HUS
FASADER	DATE: 17.01.92	POSTADR: 7080 HEIMDAL
REV: 22.02.93	SIGN: B.O.	BYGGERASS: BORMARK TRONDHEIM
B.O.	TEGNAR: SØ3	KONTUJE:
	TYPE:	
	EGEN +	
	PROSJEKT :	TR251



DELEGASJONSBEHOV
 REF. NR.: 16.11.93 01121
 BYGGESAKSKIVTORET

DELEGASJONSBEHOV
 REF. NR.: 23.11.94 01242
 BYGGESAKSKIVTORET

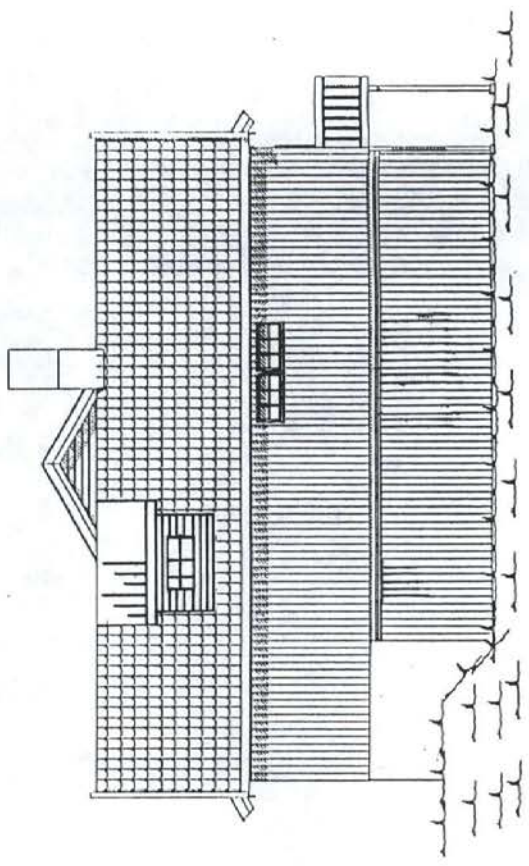
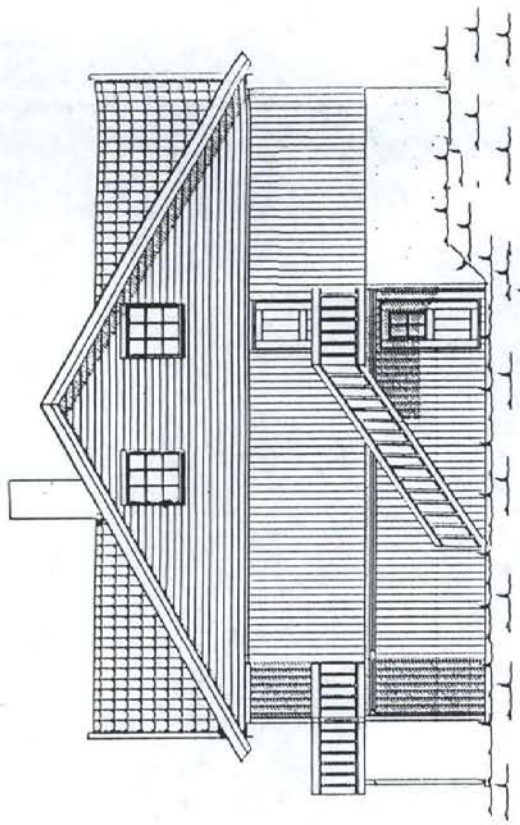


Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNOLD:	MAL : 1:100	BYGGERE: HORTEN HUS
PERSPEKTIV	DATO: 22.02.93	POSTADR.: 7080 HEIMDAL
	SIGN.: B.O.	BYGGEPLASS: BORMARK TRONDHEIM
REV.:	TEGN.NR.: 505	KOMMUNE:
	TYPE:	
	PROSJEKT: TR251	

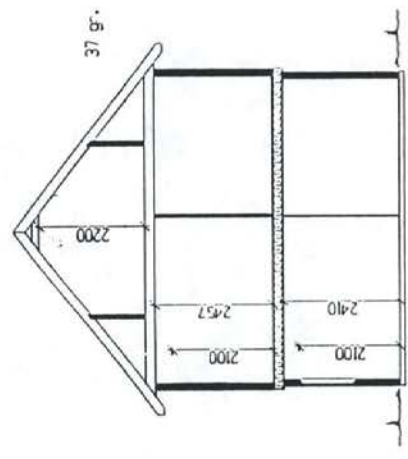

HORTEN-HUS
 2634 FAVANG - TLF.: 042-82500

25.03.93
 01148193



DOKUMENT NR. 118 B
 23.11.91 11:24:2
 TRONDHEIM KOMMUNE


TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING
 Avd. BU 19 OKT 1994
 Saksnr. 300
 Reg.nr.
 Journ.nmr.

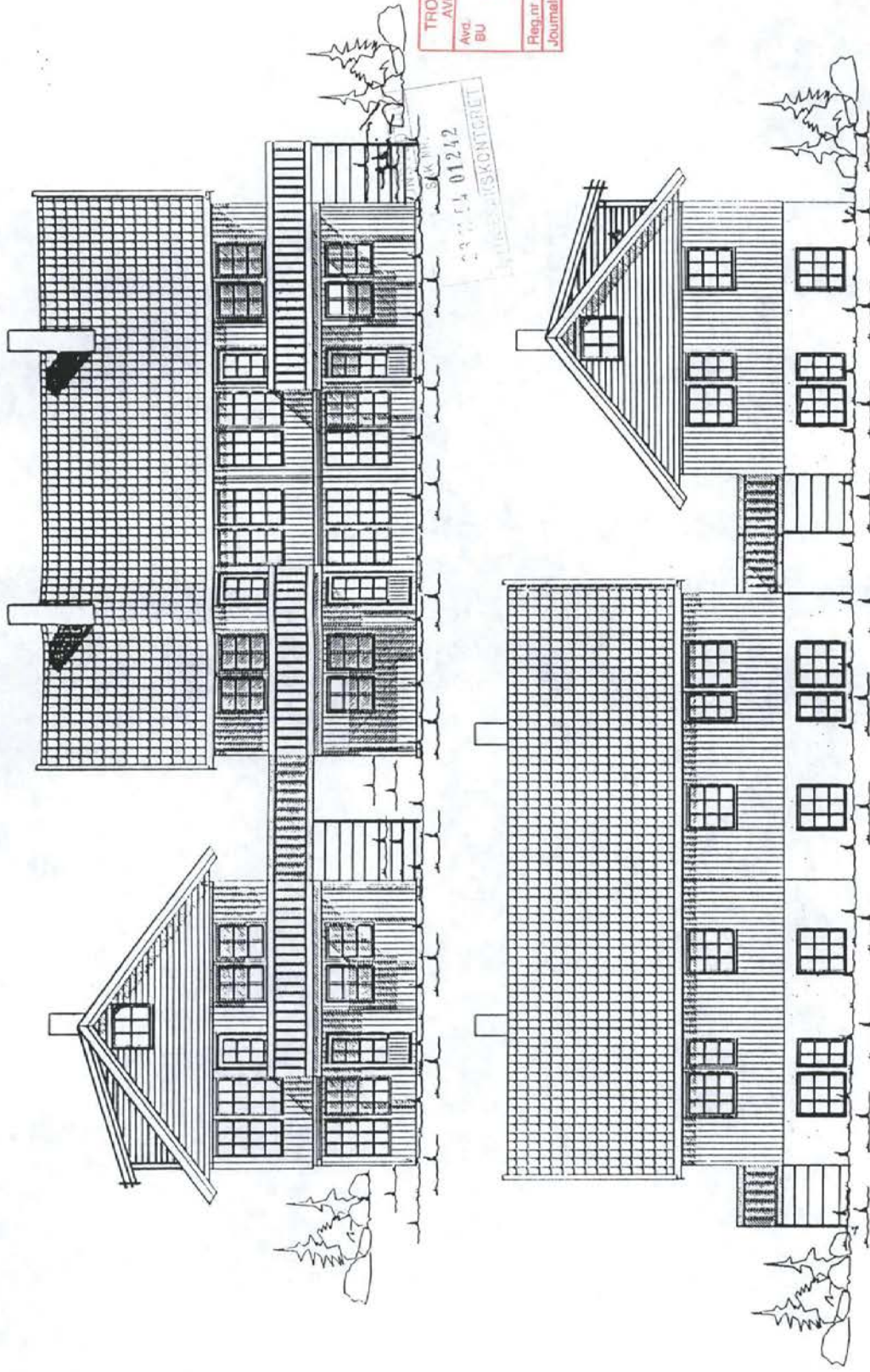


BRØTEKUSUW. 118. B

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmets skriftlig tillatelse.


INNHOLD	MAI: 1100	BYGGERE: HORTEN HUS
FASADER	DATE: 17.01.92	POSTADR.: 7080 HEIMDAL
	SIGN.: B.L.	BYGGER P.L.S.S.: BORMARK TRONDHEIM
	TEGNAR: 503	KOTTVE:
	TYPE:	
RV.1:	EGEN +	
B.L.	PROSJEKT +	TR25]


HORTEN-HUS
 BOKA FAVANG - TLF. 068-82800



TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING
 Saksnr.
 BU 19 OKT 1994
 Reg.nr.
 Journalfnr.

23.11.94 01242
 BYGGESAKKONTROL

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmets skriftlige samtykke	
TYPE: EGEN + INN- OG FASADER	REV. : 22.02.93 B.O. TEGNER : 507 PROSJEKT : TRYSI
MA : 1:100 DATO : 17.01.92 SIGN. : B.O.	BYGGERE : HORTEN HUS POSTADR. : 7080 HEIMDAL BYGGEPLASS : BORMARK TRONDHEIM KOMMUNE :
	
HORTEN HUS 2634 FAVANG - TLF. 062/82500	



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 2284/09

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

RAMMETILLATELSE

N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Mirjana Nikolic

Vår ref.
09/13976
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
02.07.2009

Sandmøvegen 59 B, søknad om tillatelse til tiltak for endring av garasje

Byggested: **Sandmøvegen 59 B** Gnr.: **323** Bnr.: **1971**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Bernt Amnudsén Bøkseth og Hege Kvam**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 06.04.2009.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 23.03.2009, 06.04.2009 og 05.06.2009 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder riving av en del av eksisterende garasje som ligger utenfor tomtegrensen og ombygging av den.

Forhåndskonferanse er avholdt 03.12.2008.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som byggeområde- eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av R 272r, mindre vesentlig endring av reguleringsplan, "Deler av eiendommen Børmark, gnr. 323/1971-1977", godkjent 19.10.1993. Eiendommen er regulert til boliger.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Vurdering/begrunnelse

Eksisterende garasje er utført ulovlig slik at en del av garasje ligger utenfor tomtegrensen på eiendommen som eies av Trondheim kommune.

Vedlagte tegninger viser forslag til ombygging av garasjen slik at nord fasade av garasjen skal flytte inntil tomtegrensen.

Det foreligger brev fra Trondheim kommune, stabsenhet for byutvikling, eier av tomte gnr. 323, bnr. 46 at garasjen kan plasseres inntil tomtegrensen.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:

- Søknad om ansvarsrett for relevante fagområder
- Kontrollklæring for kontroll av prosjekteringen

Tildeling av ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Voll Arkitekter AS med organisasjonsnummer 960949412 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Bernt Amnudsens Bøkseth og Hege Kvam, Sandmovegen 59 A, 7072 HEIMDAL



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 4105/09

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40
N-7011 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler
Mirjana Nikolic

Vår ref.
09/13976
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
03.11.2009

Sandmovegen 59 B, søknad om igangsettingstillatelse for endring av garasje

Byggested: **Sandmovegen 59 B** Gnr.: 323 Bnr.: 1971
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Bernt Amnudsén Bøkseth og Hege Kvam**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 28.10.2009.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av riving av en del av eksisterende garasje som ligger utenfor tomtegrense og ombygging av den.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 02.07.2009 i delegasjonssak nr. FBR RAM 2284/09.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tildeling av ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Rune Kunzmann med organisasjonsnummer 971129514 for følgende ansvarsområder:

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Lokal godkjenning

I samsvar med søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

Rune Kunzmann med organisasjonsnummer 971129514 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
 - Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Foretakets faglig leder er Rune Kunzmann.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Bernt Amnudsén Bøkseth og Hege Kvam, Sandmovegen 59 A, 7072 HEIMDAL

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

Klagefrist

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

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

Retten til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

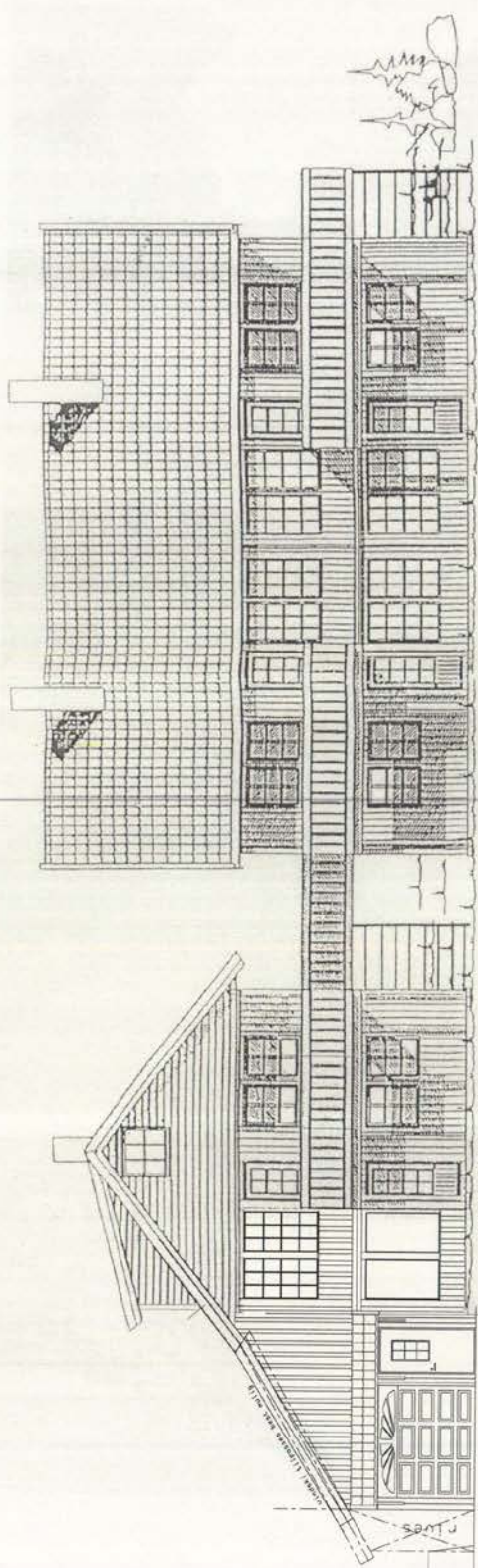
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

E2



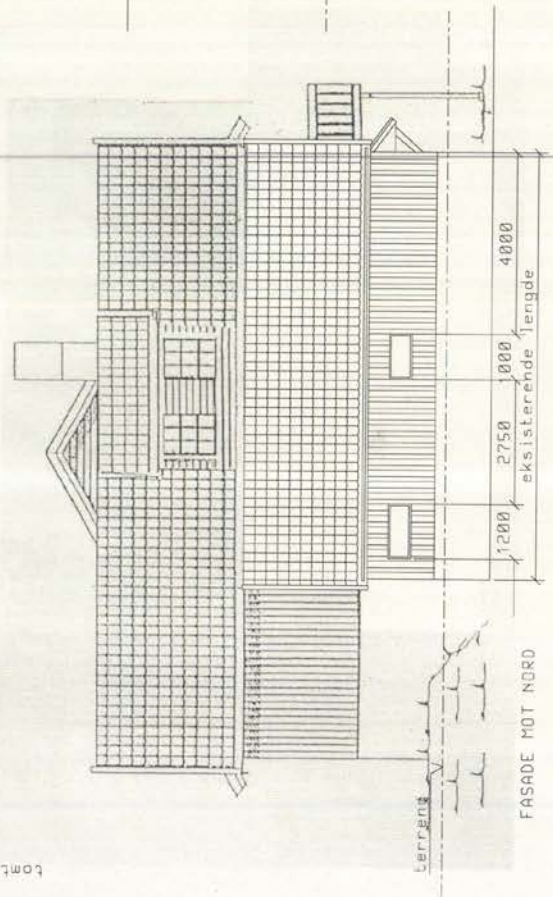
E1



FASADE MOT VEST

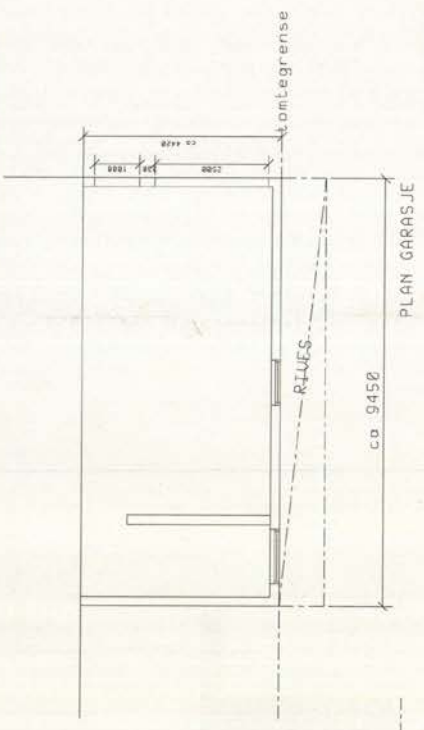
ca. 4428

tomtegrense



FASADE MOT NORD

eksisterende terngde



PLAN GARASJE

ca. 9450

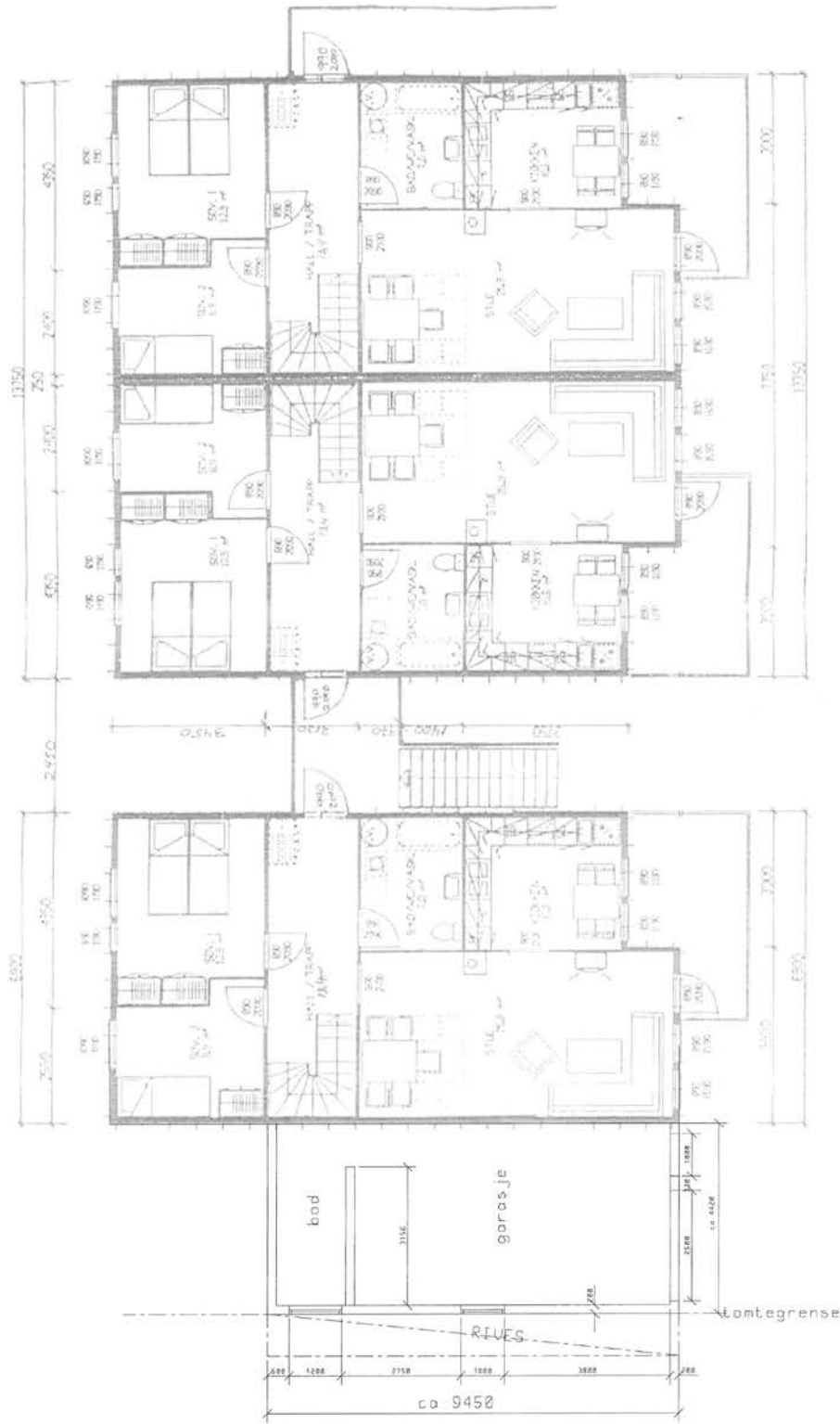
tomtegrense

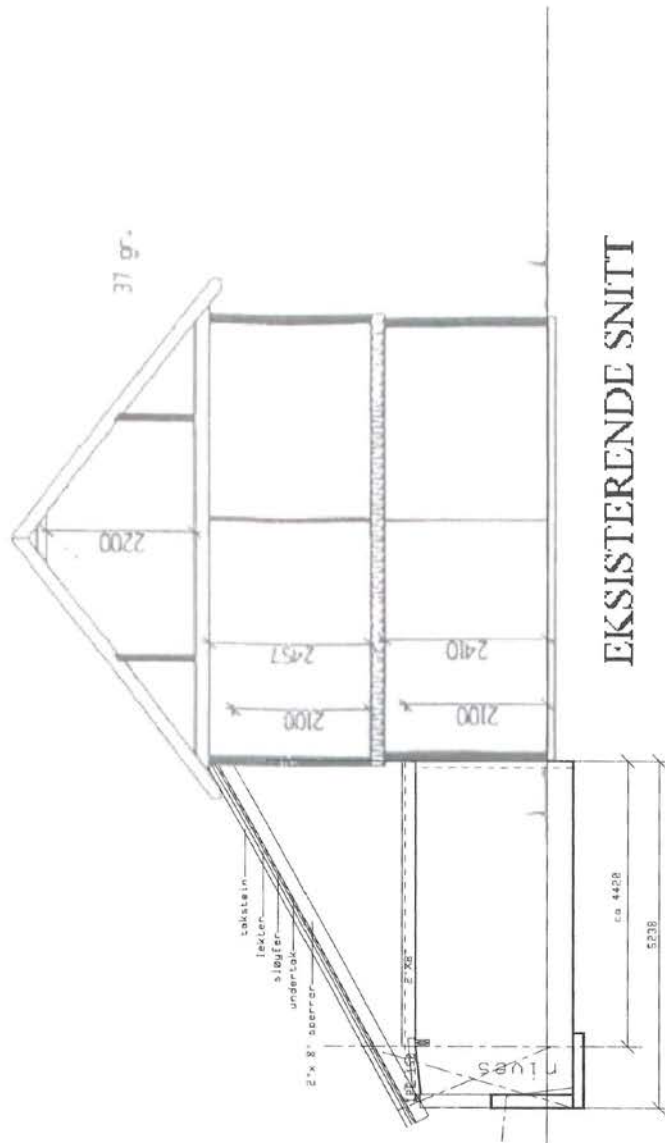
R.L.V.E.S.



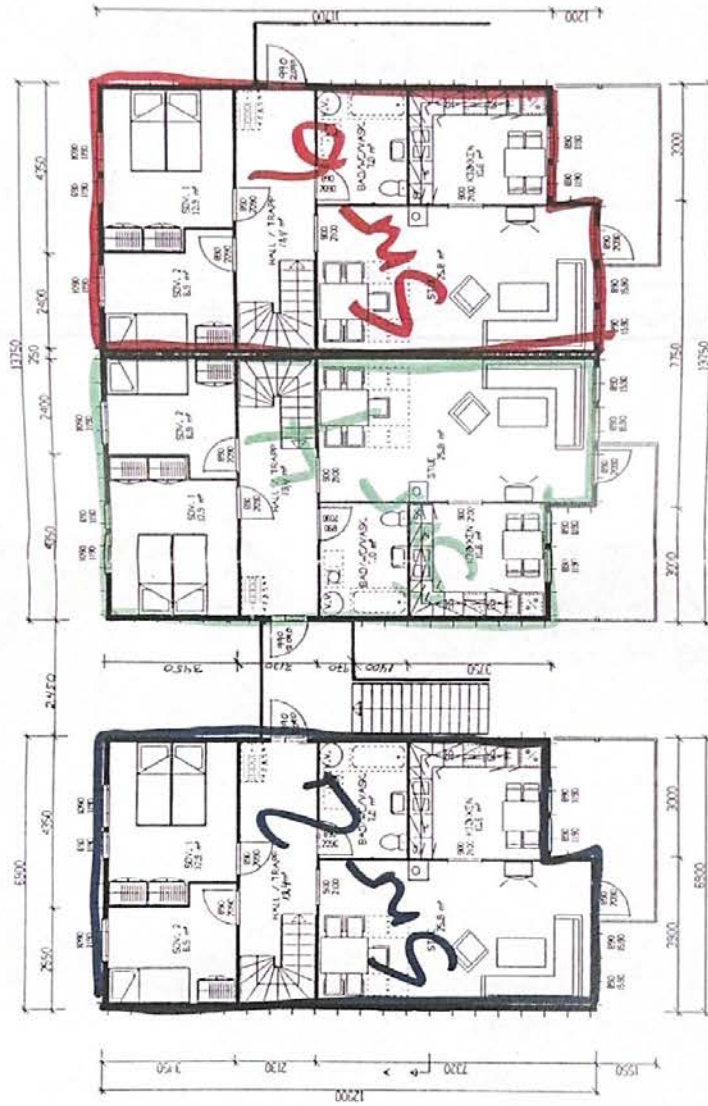
PLAN og fasader 1:100

Sandmøvegen 59B justering garasje mars 09



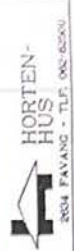


EKSISTERENDE SNITT



Denne tegning er KORTLØS og er utarbeidet på et annet nettsted enn det som er nevnt i tittelen.

PROSJEKT	PROSJEKT 1	TR251
REV:	2023/01	BL
TYPE:	EGEN	*
TEGNER:	SOI	
SIGN:	BL	
POSTADRS:	7080 HELMØL	
BYGGER/ASS-BYR/ARK:	TRØNHEIM	
BYGGERSE:	HORTEN HUS	
MÅL:	1:100	



SITUASJONSKART
 over

K.F. 2930.-

TRONDHEIM KOMMUNE
 TEKNISK AVDELING
 HOLTETMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM

LMP 98/93 T-1992/93
 AV BNR. 1954/1971-1977
 KARTBLAD: 1, 2, 27
 MALESTOKK 1:1000

TOFT: Brøttensvegen, 118-130
 CNR: 323
 BMR: 1954/1971-1977
 P: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

AREAL: 323

BYGGEARBEIDETS ART.: boliger
 16.11.93 0114
 BYGGESAKSKONTORET

BYGGERNE: Nicatros Bolig AS
 ADRESSE: Vestre Rosten 73, 7080 Heimdal. Tlf.: 07881730

Målebrev er ikke rekvirert i henhold til den nye planen.
 Registrerte offentlige vann- og avløpsledninger er innlagt på kartet ut fra ledningskartverket.
 Kart- og oppmålingskontoret
 26.10.93 Harry Waagen

Vedr. situasjonskart jnr. 98/93.
 Reguleringsplan 272 for området er stadfestet 19.06.81. Planen ble for det aktuelle område sist endret ved delegasjonsvedtak 1011/93 av 19.10.93, som vart på situasjonskartet. Nye reguleringsbestemmelser ble godkjent i samme vedtak.

Ny bebyggelse får akkomst fra Brøttensvegen (offentlig veg) via stikkveg til Brøttensvegen som er regulert til privat felles veg. Ny bebyggelse kan tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.

Sanitærledning skal være godkjent for arbeidet settes igang.

Rett til ev. tilknytning og bruk av private ledninger og vegar, eventuelt avtale vedr. felles vedlikehold av private ledninger og vegar samt rett til eventuelle ledningsføringer over privat grunn må tinglyses.

Avløpet utføres som separatstystem.

Byggheren er ansvarlig for avløpet blir lagt med det nødvendige fall fra bygningen og fram til hovedsløp, min. 30 cm (Mfr. retfeggerreglementet del 2 pkt. 2.5.1), og må derfor selv forsvare seg om dette for graving gangsrettes. Private vann og avløpsledninger skal legges av utbortert refferger som pluker i inside anlegget til skaden for bygningsskontroll (reffergerkontroll) for anlegget begynner. Det er ikke tillatt å flytte anleggspunktet til hovedledningen for reffergerkontroll har godkjent arbeidet. Dersom dette blir gjort, kan det forelages oppgraving for byggherrens regning.

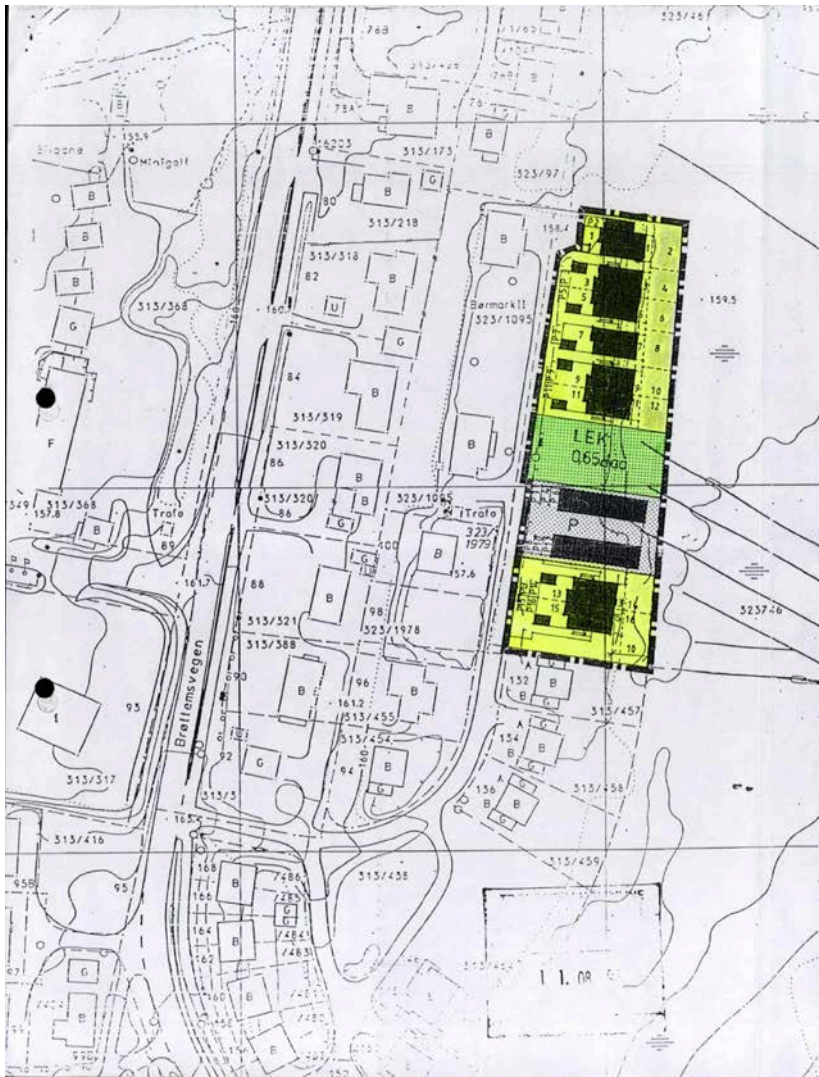
Under bygging og innbyggingen skal kommunen uten ansvar for utemper eller skader hos abonenten, med mindre det er påpekt og godkjent skjedes forsøkt eller utkastet forbeholdt fra kommunens side (Mfr. retfeggerreglementet del 1 pkt. 3.9). Spaslett anføres at kommunen fraskriver seg ansvar for skader og utemper p.g.a. klagekommentarer, dersom varer eller gjenstander er lagret ulovsvarlig, her definert som under standard pallhøyde (14,5 cm).

Kopi av reguleringsbestemmelser, kopi av originalt offentlig situasjonskart med inntegnet regulert bebyggelse samt kart med søkerens planlagte bebyggelse i samme målestokk må følge byggesaksnaden.

NB!
 BYGGESØKNADER UTEN DISSE VEDLEGG VIL MEDFØRE LENGRE BEHANDLINGSTID.
 ENDRING AV SITUASJONSKARTET MÅ IKKE UNDER NOEN OMSTENDIGHETER SKJE ETTER UTSTEDELSEN.

BYGGESAKSKONTORET 11.11.93
 Carl E. Thomsen





TEKSTFORKLARING
 P. 4 B.L. 9 25 Reguleringsformål

1. Byggegrnåder	3. Off. trafikkområder	7. Fellesområder
Eneboliger	Vel	Avkjørsel
Riekkelhus	Kjørbar gangvei	Parkering
Kjedehus (2 etg.-loft)	Gangvei/fortau	Kjørbar gangvei
Terrassehus		Gangvei
Garasjer/Carport	4. Friområder	91.5383 Friareal/lek
Adkomst	Park, turvel, lek	
Tomteareal	5. Fareområder	
		8. Fornøisesområder
	6. Spesialområder	
	Friluftsområder	
	Friskitsoner	

SEKSJONSNR.: ODDETALL = 1. ETG. PARTALL = 2. ETG.

STREKSYMBOLER M.V.

— — — — —	Planens begrensning
— — — — —	Grense for reguleringsformål
— — — — —	Grense for bebyggelse
— — — — —	Tomtegrense
— — — — —	Friskitlinje
— — — — —	Senterlinje
— — — — —	Avgrensning av område med ekskl. bruksrett
— — — — —	Omriss av planlagte bygg
— — — — —	Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
— — — — —	Vann

TRONDHEIM KOMMUNE
 ARBEIDSGRUPPE FOR BYGGEREGULERING
 21 AUG 1995
 TRONDHEIM KOMMUNE

NORDPIL

Målestokk: 1 : 1000
 Ekvådistanse: 1 m

0 10 20 30 40 50 M
 EKVÅDISTANSE 1M

BEBYGGELSEPLAN — mindre vesentlig endring — for:
 DELER AV EIENDOMMEN BÖRMARK, G.NR. 323, tidl. br.nr. 46,
 nåværende BR. NR. 1971 — 1977

Trondheim kommune

REVISJONER	DATE	SIGN.
1. Planleggesplan Nytt grunnplanlegg	10.08.93	[Signature]
NYOPPTEGNING	10.08.93	N.R.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN & BYGN.LOVEN

Bygningsrådets vedtak 1. gang	
Offentlig ettersyn i ludsrommet	
Bygningsrådets vedtak 2. gang	

PLANLEGGER

NORALV RYGG
 Sildrøvev. 35 B
 7016 Trondheim
 Telefon og telefax: 07-50 03 84

Saksbehandler: []
 Tegnning: []
 Dato: 10.08.93
 Tegningsnummer: []



REGULERINGSBESTEMMELSER

knyttet til bebyggelsesplan for deler av eiendommen Børmark, gnr 323, tidligere bnr. 46 nåværende bnr 1971 - 1977.

Dato for siste revisjon av planen: 10.08.93

Dato for kommunestyrets vedtak:

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

- BYGGEOMRÅDER - Boliger
- FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER - Felles parkering
- Felles lekeareal

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boligområder

- 1.1.1. De viste boligområder skal disponeres til småhusbebyggelse, med etasjetall som står angitt på plankartet, d.v.s. 2 etasjer + loftsetasje.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader.

Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 meter.

- 1.1.2. Husene skal planlegges slik at det blir plass for minst 1 garasje/carport og 1 biloppstillingsplass for hver bolig.

Garasjer/carporter skal tilpasses bolighusene i form, materialvalg og fargebruk.

Bygningsrådet kan godkjenne at garasjer/carporter plasseres inntil 0,5 m fra nabogrense, eller i nabogrense.

Plassering av garasjer/carporter og biloppstillingsfelt skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldingen for bolighuset.

- 1.1.3. Torteutnyttelsen (forholdet mellom bruksareal og netto torteareal etter byggeforskriftenes kap 22) må ikke overstige 40%. En garasje pr boenhet kan oppføres i tillegg.



7. FELLESBESTEMMELSER.

- 7.1.1. Felles parkeringsplass skal være felles for alle boligene innen planområdet.
- 7.1.2. Felles lekeplass skal være felles for alle boligene innen planområdet og dessuten for eiendommer med like nummer fra og med 94 til og med 142.
- 7.1.3. Felles parkerings- og lekearealer skal opparbeides samtidig med boligene.

Lekeplassen skal sikres mot biltrafikk.

8. GENERELLE BESTEMMELSER.

- 8.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 8.2. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sandmovegen 59B
7093 TILLER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre