

aktiv.

Karen Aunes veg 18H, 7056 RANHEIM

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



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 980 000,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 7 989 603,-
Felleskostn.: Kr 5 619,-
Selger: Ingrid Flor Wilhelmsen
Jørn Wilhelmsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 141/146 kvm
Tomtstr.: 9598 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 108
Andelsnr.: 66
Oppdragsnr.: 1710260198

Velkommen til Karen Aunes veg 18H!

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

Verdt å merke seg:

- Tre terrasser
- Fantastisk utsikt
- Alt oppgradert fra standard
- Tre stuer og fire soverom
- Nærhet til marka og sjøen
- TGO på "alt" i tilstandsrapporten
- Barnevennlig og rolig boområde
- Fjernvarme og balansert ventilasjon

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	49
Egenerklæring	52
Energiattest	55
Vedtekter	56
Husordensregler	65
Resultatregnskap 2025	68
Byggetegninger	75
Midlertidlig brukstillatelse	80
Kommuneplankart	91
Reguleringskart	93
Reguleringsbestemmelser	96
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 146 kvm

TBA: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm - Entré, bad, soverom, kjøkken og stue med utgang til hage

BRA-e: 5 kvm - Bod

2. etasje

BRA-i: 56 kvm - Gang, bad, tre soverom og stue

3. etasje

BRA-i: 25 kvm - Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm - Terrasse

2. etasje

8 kvm - Takterrasse

3. etasje

22 kvm - Takterrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9598 kvm

Beliggenhet

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

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

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

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

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

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

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

Offentlig kommunikasjon

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

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Tilleggs kommentar

Vi har ikke bebodd eiendommen og kjenner ikke til dens tilstand.

Innhold

Primærrom:

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

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

3. etasje: Stue

Tilleggsareal:

Bod med utvendig adkomst på ca. 5 m²

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Det medfølger bruksrett til 1 parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP0003603523

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.

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

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

FULLMAKT

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme kombinert med balansert ventilasjon.

Energimerke

B

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 980 000

Omkostninger kjøper

7 980 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 603 (Omkostninger totalt)

21 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 989 603 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 001 503 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 004 303 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 856 737 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 426 946 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnader: kr 3 559,-
- Kontingent Realsameie: kr 100,-
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 79,-
- Renhold fellesareal rekkehus: kr 67,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 672,-
- Tillegg kontingent TOBB: kr 263,-
- Parkering: kr 200,-
- A konto varme: kr 679,-

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 619

Andel fellesformue

Kr 8 402

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Overvik No 1

Organisasjonsnummer

924318740

Andelsnummer

66

Om borettslaget

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

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

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

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

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr 11 764,-
- Egenkapital: Kr 463 914,-
- Disponible midler: Kr 417 943,-
- Årets endring i disponible midler: Kr -34 206,-

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

29.04.2015 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

29.04.2015 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 1
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

29.04.2015 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 104
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

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

23.11.2020 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464

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

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

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

23.11.2020 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105-131
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Regulering under arbeid:

Planid: r20230042

Plannavn: Overvik B3 - B5 og B6 nord - B9

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

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

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

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

Legalpant

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

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4 530. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

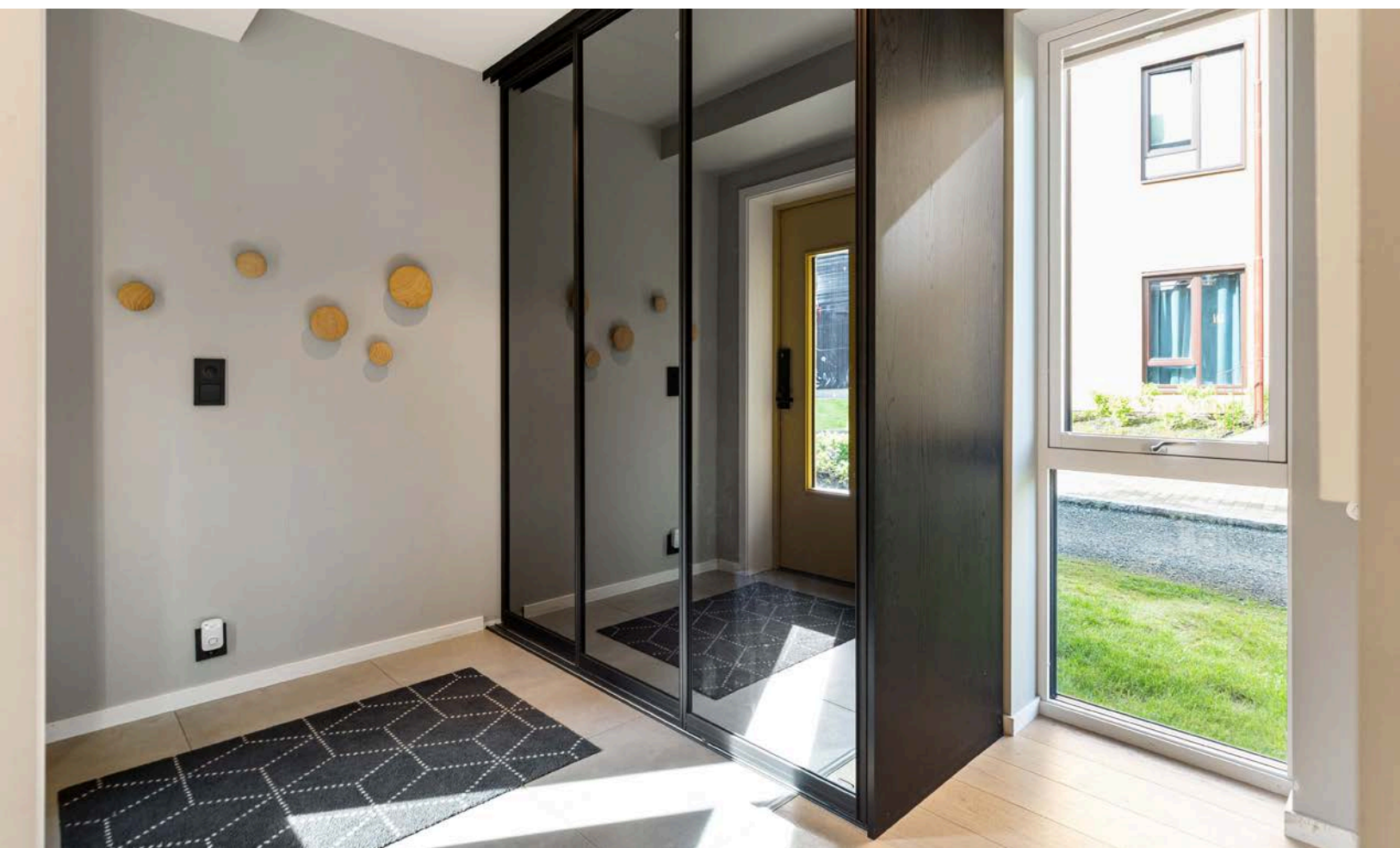
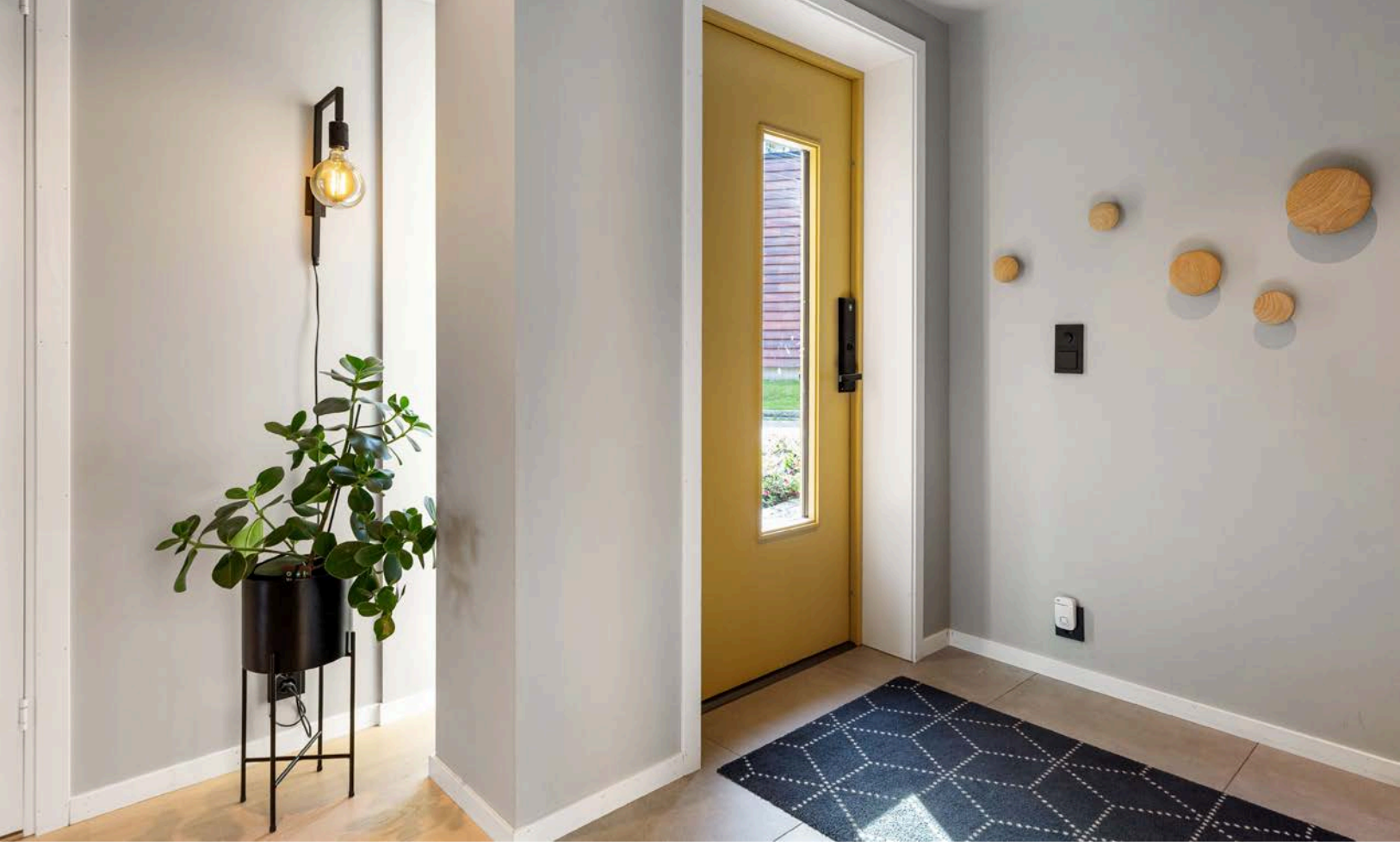
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

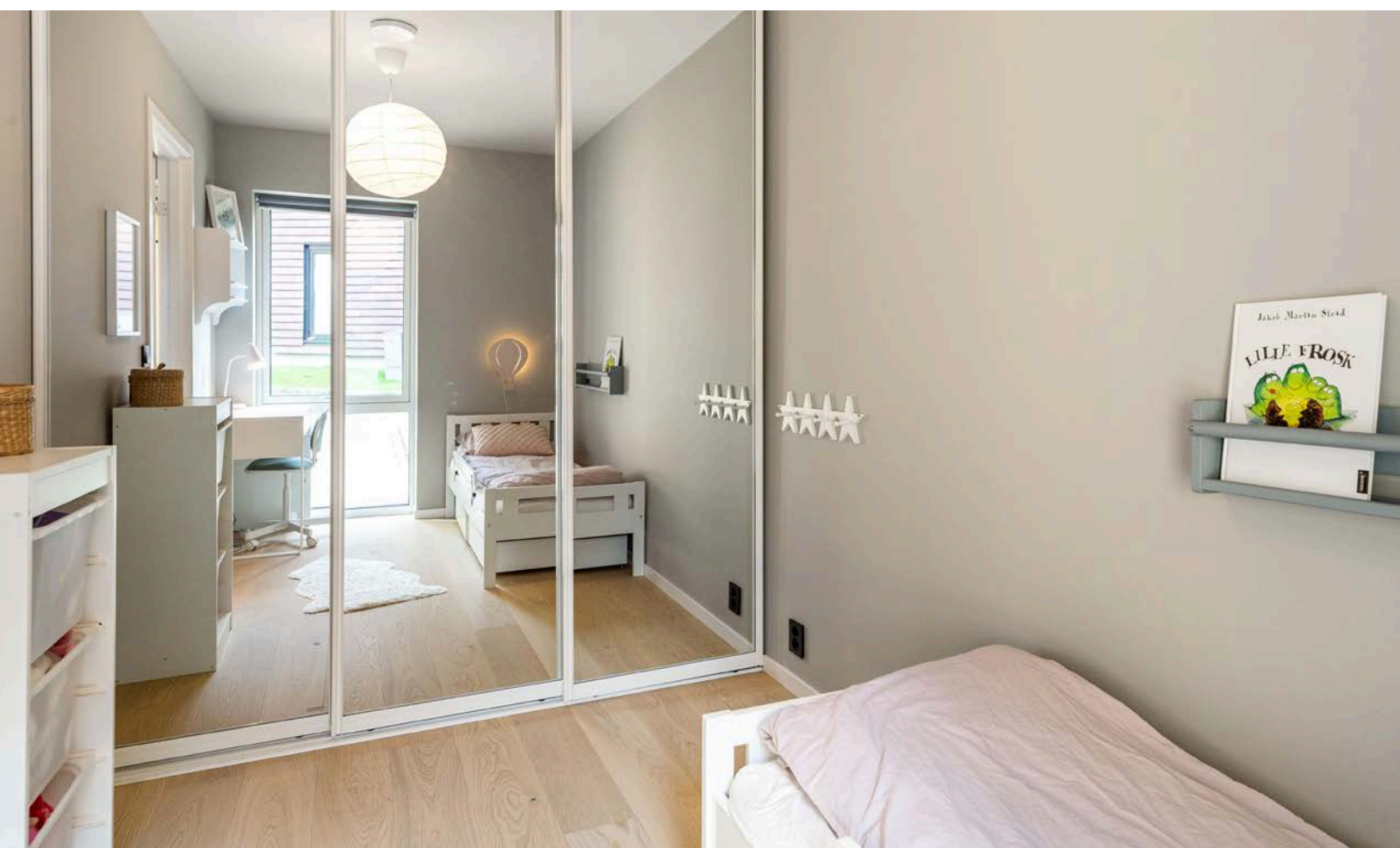
Salgsoppgavedato

06.05.2026





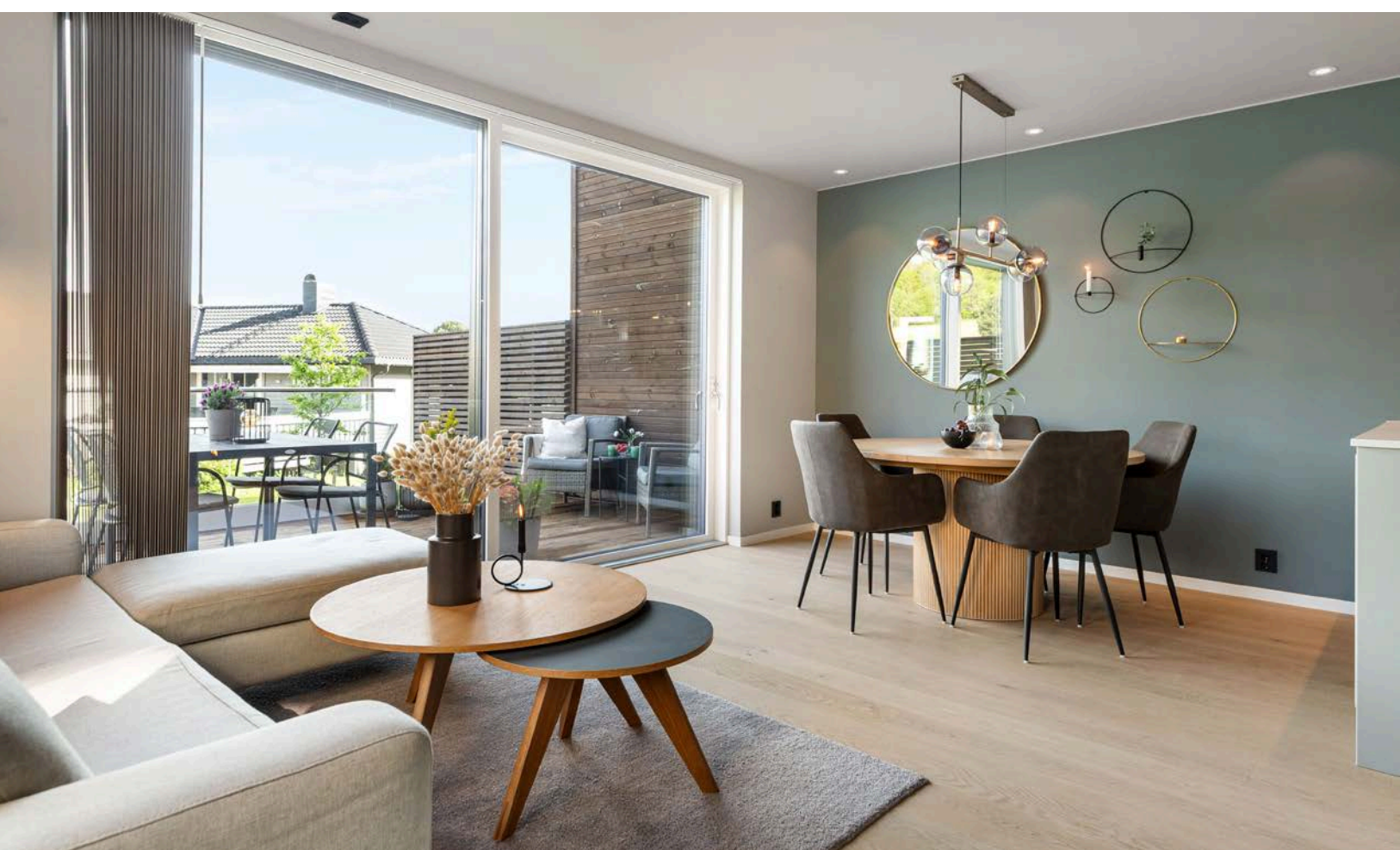










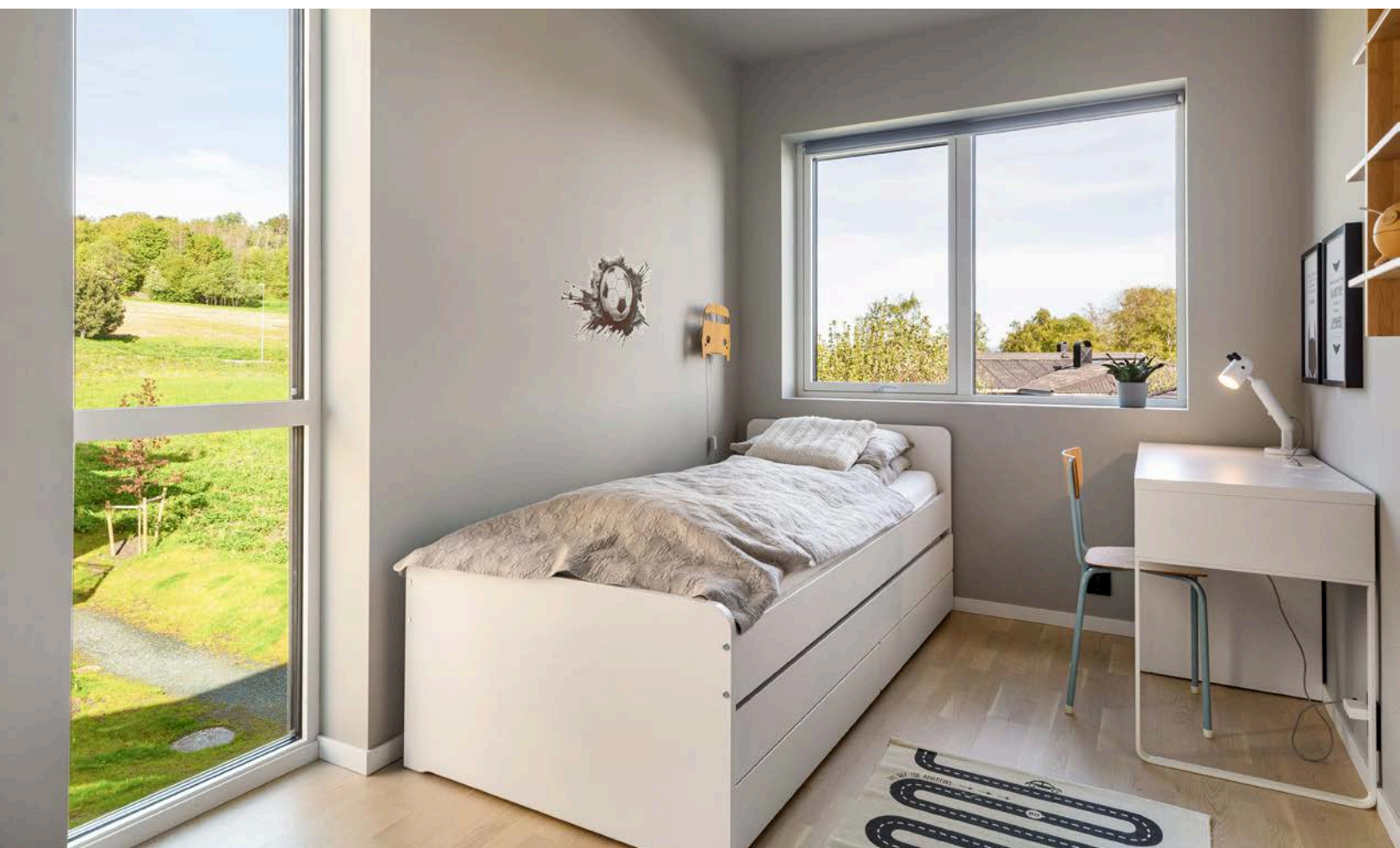




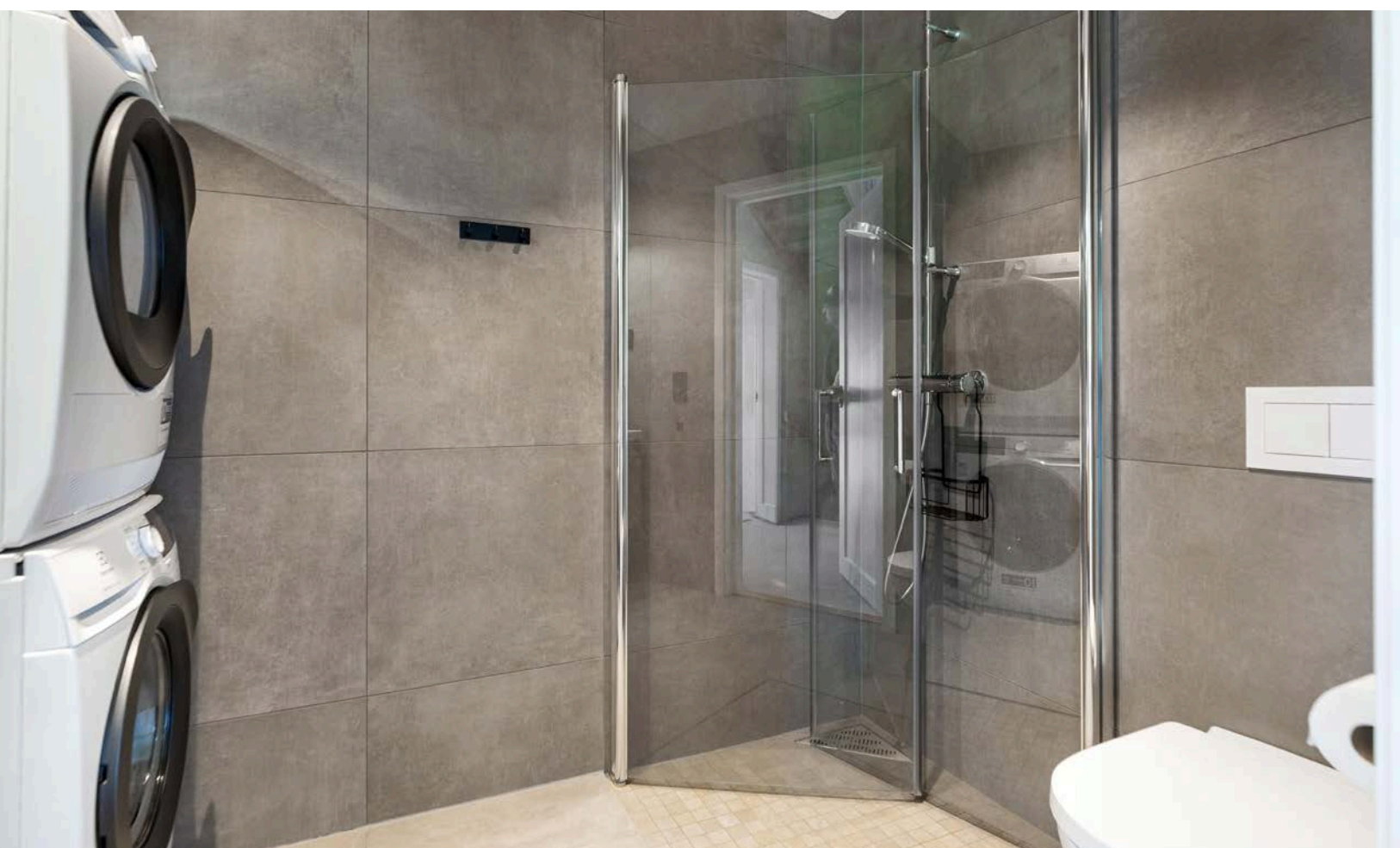




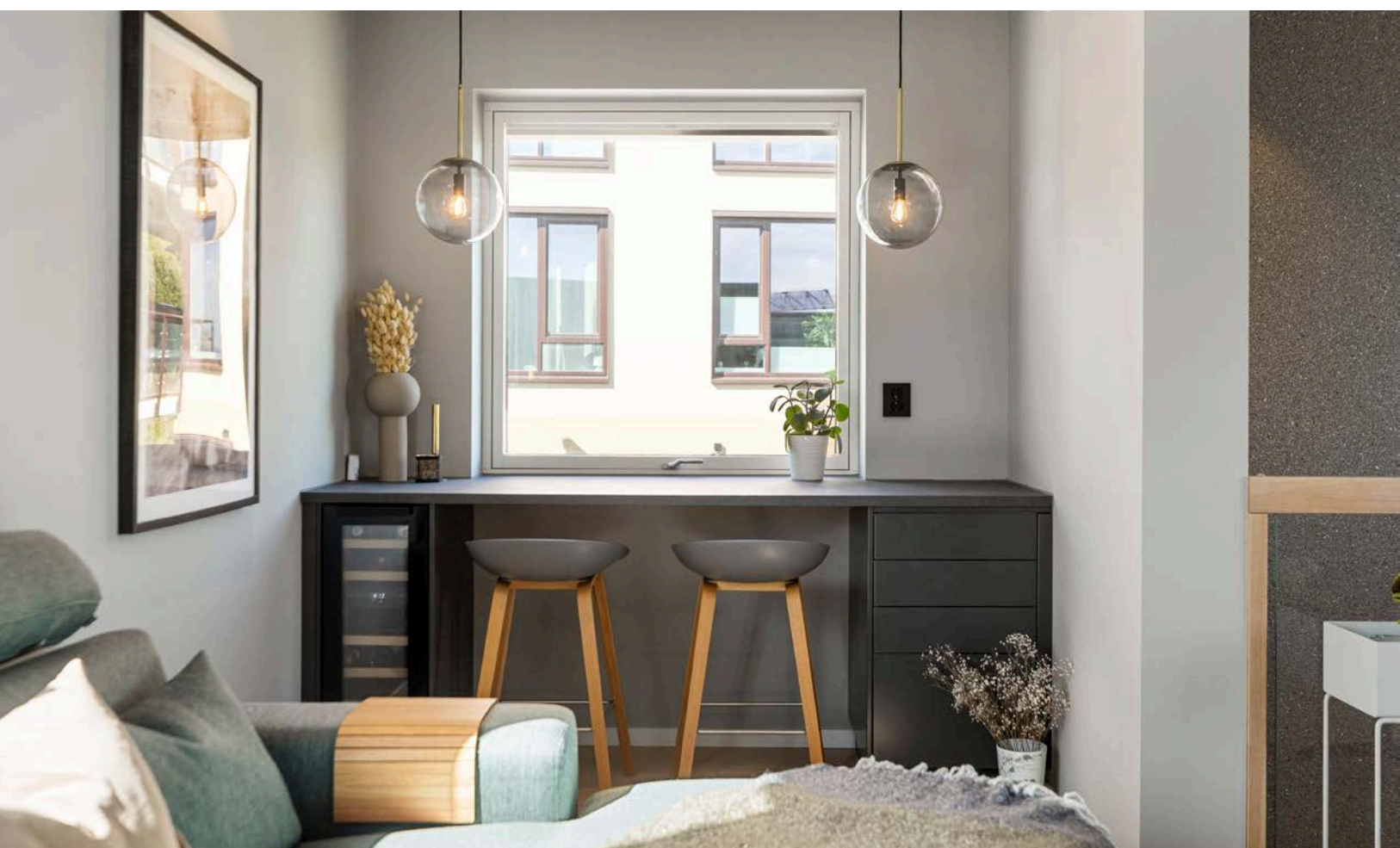












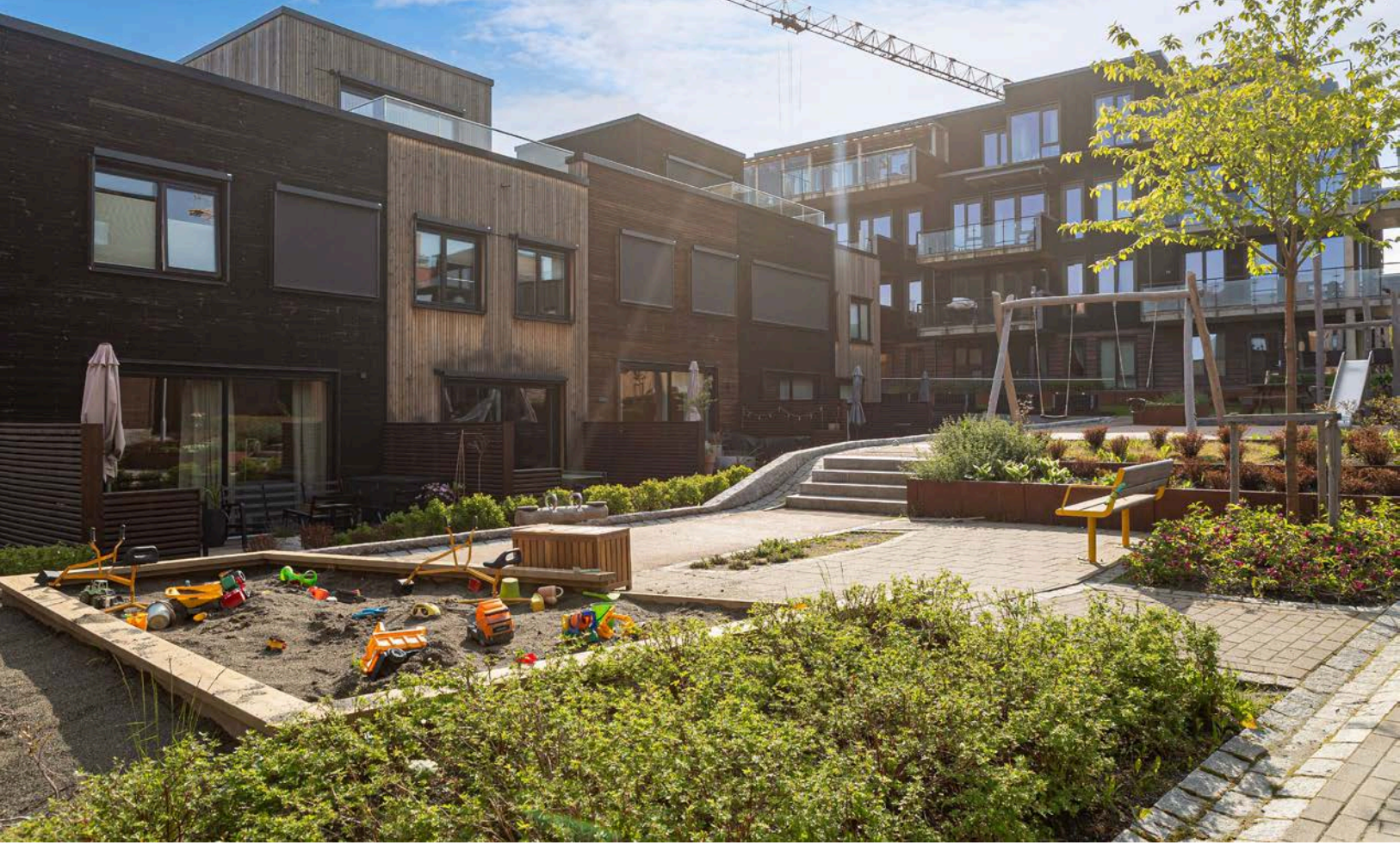


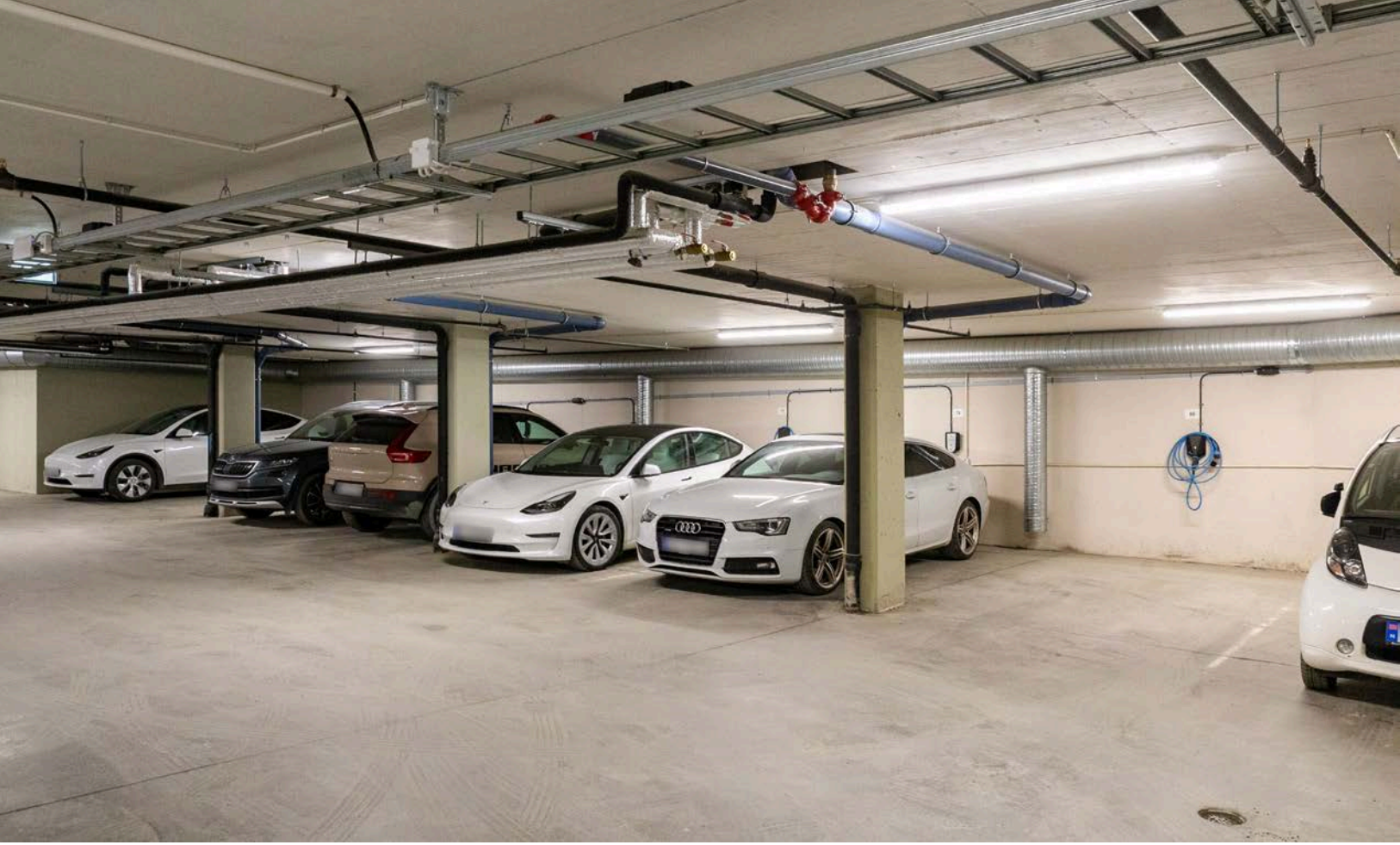








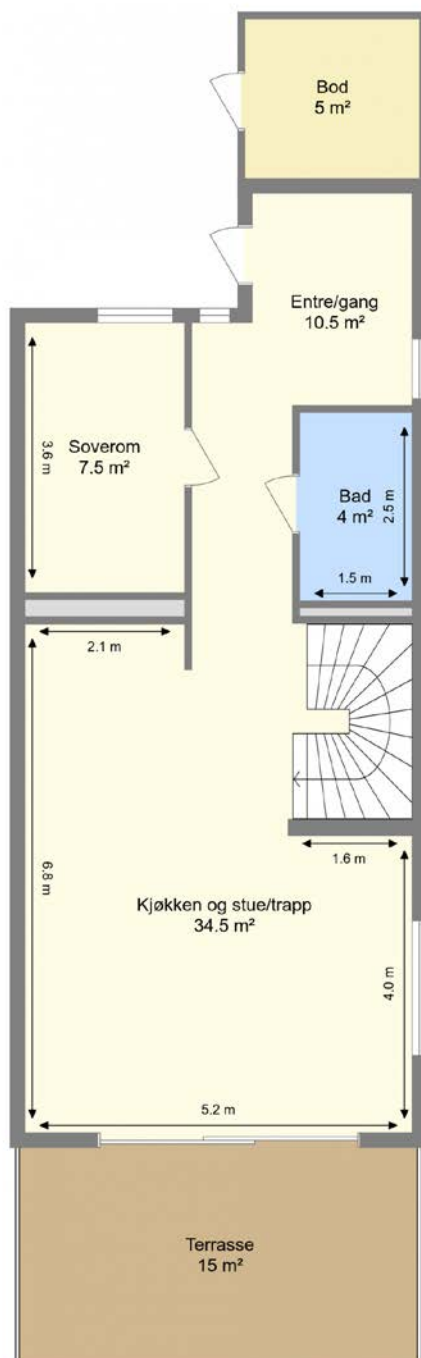






Karen Aunes veg 18H

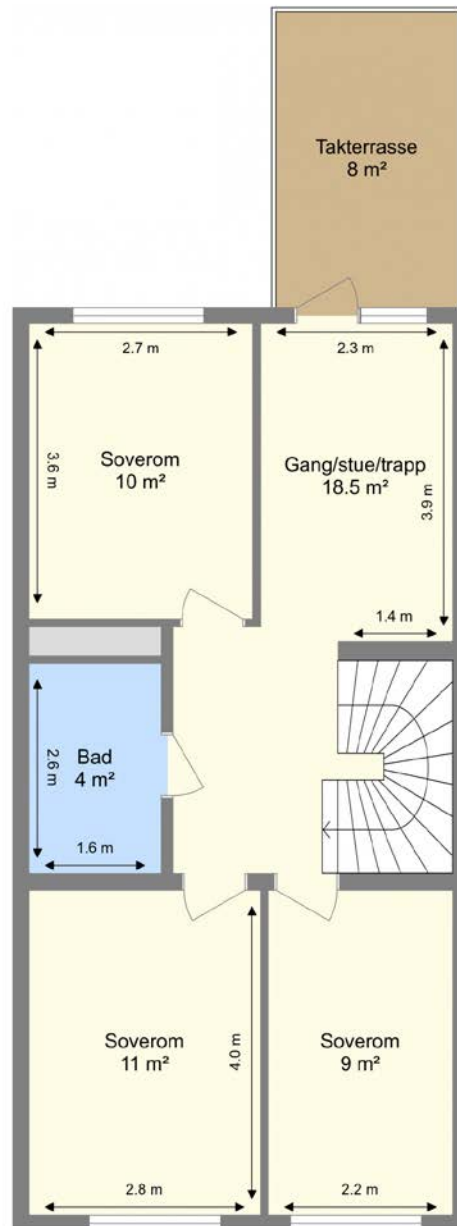
1. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Karen Aunes veg 18H

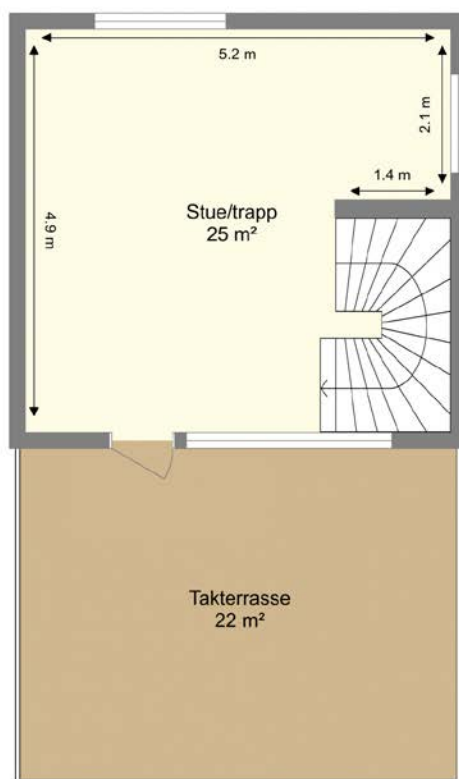
2. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Karen Aunes veg 18H

3. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Karen Aunes veg 18H - Nabolaget Presthus/Olderдалen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Presthus	4 min
Linje 25, 54, 70, 107, 116	0.4 km
Ranheim stasjon	18 min
Linje R60, R70	1.6 km
Trondheim S	11 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	7.7 km
Trondheim Værnes	24 min

Skoler

Ranheim skole (1-7 kl.)	15 min
486 elever, 27 klasser	1.3 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
449 elever, 27 klasser	2.9 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	8 min
497 elever, 27 klasser	4.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
85 elever, 3 klasser	5.6 km
Cissi Klein videregående skole	7 min
Charlottenlund videregående skole	8 min
1100 elever, 76 klasser	4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Humlehaugen	18 min
---------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

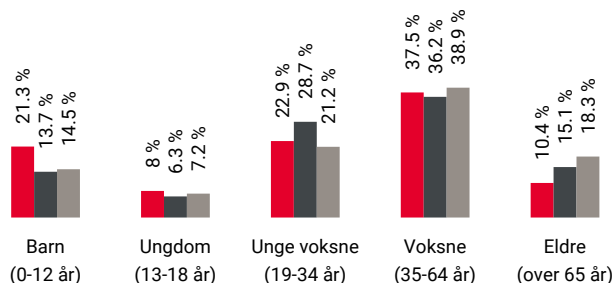
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Presthus Gård barnehage (1-5 år)	5 min
67 barn	0.4 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-6 år)	13 min
80 barn	1.1 km
Grilstad Fus barnehage (1-6 år)	16 min
91 barn	1.5 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



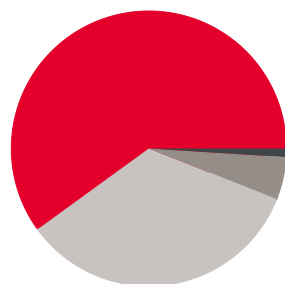
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

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

Boligmasse



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

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

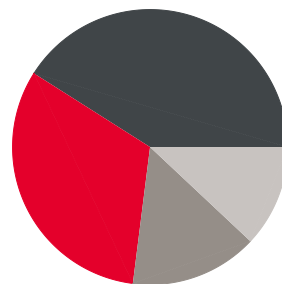
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Grilstadporten kjøpesenter	22 min
	Vitusapotek Ranheim	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



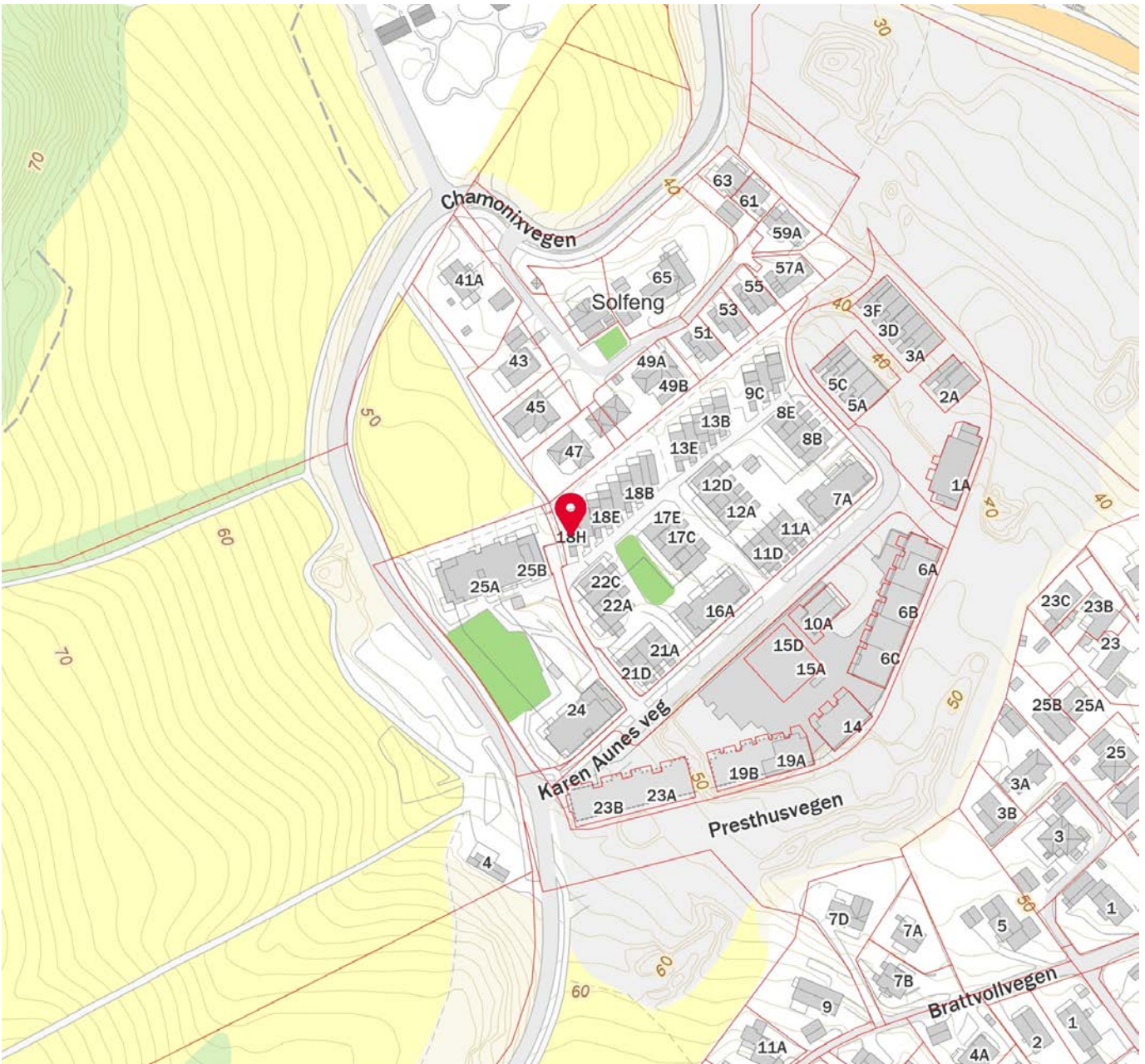
0%


47%

- Presthus/Olderдалen
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jørn Wilhelmsen

Ingrid Flor Wilhelmsen

Boligen

Karen Aunes Veg 18H

7056 Ranheim

5001-20/108/0/0

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Vi har ikke bebodd eiendommen og kjenner ikke til dens tilstand.



Bolig selges med boligselgerforsikring

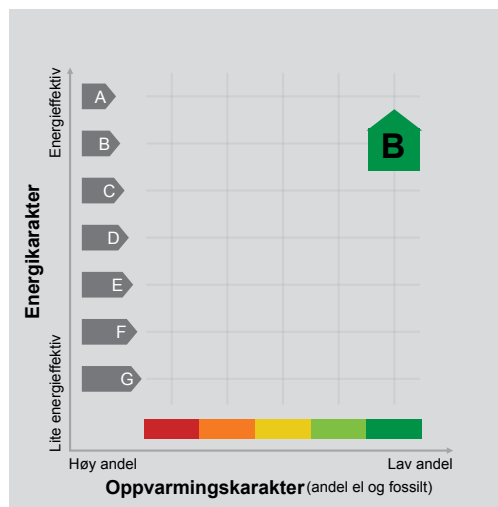
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter for Borettslaget Overvik No.1

org.nr 924318740

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

(2) Borettslaget består totalt av 74 andeler.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 Realsameie

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

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

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

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

1-4 Parkering

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

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

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

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

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

All utleie/salg skal på forhånd meddeles styret.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

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

I parkeringskjellerene er det forbudt å:

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

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

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

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

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

6. Dyrehold

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

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

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

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

7. Andre bestemmelser

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Borettslaget Overvik NO. 1 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 007 828	1 912 308	2 007 800	2 124 252
Inntekter garasjer		204 000	203 600	192 000	192 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		543 456	507 936	544 200	596 700
Andre tillegg	1	443 712	435 570	443 575	453 862
Andre driftsinntekter	2	37 453	105 971	0	23 400
Sum driftsinntekter		3 236 449	3 165 385	3 187 575	3 390 214
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 135
Styrehonorar		-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		-779	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-170 625	-165 175	-170 625	-178 000
Honorar administrative tjenester		-4 526	-3 575	-3 700	-4 700
Eksterne honorar	4	-15 579	-28 140	-30 300	-30 600
Kontingent boligbyggelag		-40 250	-37 700	-37 700	-40 300
Kontingent/felleskostnader		0	0	-88 800	-88 800
Drifts- og serviceavtaler	5	-163 039	-151 147	-46 754	-131 320
Vaktmestertjenester		-235 423	-287 434	-120 000	-211 500
Renholdstjenester		-120 569	-116 728	-65 000	-130 200
Løpende vedlikehold	6	-151 478	-159 496	-70 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	7	-35 423	0	-50 000	-296 000
Elektroniske fellesavtaler		-573 787	-512 515	-544 200	-596 700
Forsikring		-390 910	-320 665	-368 300	-304 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-433 836	-397 774	-411 600	-428 500
Eiendomsavgifter		-575 969	-595 579	-625 400	-599 000
Energi, felles		-171 899	-81 764	-250 000	-150 000
Andre driftsutgifter	8	-40 765	-60 438	-20 000	-21 300
Sum driftskostnader		-3 238 957	-3 032 229	-3 016 479	-3 395 255
DRIFTSRESULTAT		-2 508	133 157	171 096	-5 041
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		14 272	9 592	8 000	10 000
Netto finansposter		14 272	9 592	8 000	10 000
Resultat før skattekostnad		11 764	142 749	179 096	4 959
Ordinært resultat etter skatt		11 764	142 749	179 096	4 959
ÅRSRESULTAT	9, 13	11 764	142 749	179 096	4 959
Disponering av totalresultat:		11 764	142 749	179 096	4 959
Reduksjon av udekket tap		11 764	142 749	0	0

Borettslaget Overvik NO. 1 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	339 732 000	339 732 000
Andre anleggsmidler	10	45 971	0
Sum anleggsmidler		339 777 971	339 732 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	200	4 705
Forskutterte kostnader MBU		292 680	219 854
Periodiserte kostnader		426 340	134 852
Mellomregning Klare Finans	11	74 298	55 654
Opptjente renter		14 272	9 592
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	392 934	526 902
Sum omløpsmidler		1 200 724	951 559
SUM EIENDELER		340 978 695	340 683 559

Borettslaget Overvik NO. 1 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	740 000	740 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-276 086	-287 851
Sum egenkapital		463 914	452 149
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	14, 15	339 732 000	339 732 000
Sum langsiktig gjeld		339 732 000	339 732 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		379 633	104 606
Forskudd kunder		54 854	75 460
Forskutterte inntekter MBU		179 795	177 106
Påløpte kostnader		168 499	142 238
Sum kortsiktig gjeld		782 781	499 409
Sum gjeld		340 514 781	340 231 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		340 978 695	340 683 559
Pantstillelser	14	339 732 000	339 732 000

Sted: _____, dato: _____

Mona Jansen
Leder

Heidi Størkersen
Styremedlem

Hege Svenning
Styremedlem

Thomas Holm
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	131 136	128 322
Forr.honorar/revisjon	223 776	218 448
Kontingent	88 800	88 800
Sum andre tillegg	443 712	435 570

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2025	2024
Salg av eiendeler	0	60 246
Dekning egenandel skadesak	10 000	0
Ekstrainnbetaling	15 000	0
Utleie av utstyr og areal	0	393
Viderefakturering	0	42 519
Avregning	0	2 814
Salg fra Vippsløsning	12 453	0
Sum andre inntekter	37 453	105 971

Ekstrainnbetaling gjelder dugnadspakke fra Trøndelag Kraft.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum personalkostnader	14 100	14 100

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 579	15 193
Fakturerte tjenester	0	9 572
Teknisk rådgivning	0	3 375
Sum eksterne honorarer	15 579	28 140

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	5 280	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	12 900	12 900
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	32 786	28 125
Avtale om skadedyrbekjempelse	8 395	7 950
Avtale om kontroll av el-anlegg	19 140	22 967
Avtale om adgangskontroll og dører	7 694	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	76 844	79 205
Sum drifts- og serviceavtaler	163 039	151 147

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	96 072	114 609
Reparasjon og vedlikehold garasjer	0	10 663
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	4 457	11 153
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	11 806	3 459
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	16 894	2 894
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 332	16 619
Reparasjon og vedlikehold annet	918	100
Sum vedlikehold	151 478	159 496

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	35 423	0
Sum periodisk vedlikehold	35 423	0

Kostnader knyttet til sikringstiltak for å forebygge fremtidige innbrudd i boder.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	0	7 278
Verktøy, driftsmateriell, inventar	15 207	16 365
Drift maskiner	0	515
Gaver	418	435
Kostnader vedr. styrearbeid	2 488	439
Generalforsamling/årsmøte	10 308	14 281
Bankgebyrer	938	827
Andre gebyrer	7 016	12 914
Tilskudd bomiljø	3 036	4 206
Hjemmeside/internett/TV-abo	340	1 179
Julebord/styresamling	1 014	2 000
Sum andre driftsutgifter	40 765	60 438

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	452 149	309 401
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	11 764	142 749
Tilbakeført avskrivning	779	0
Tilgang av anleggsmidler	-46 750	0
Årets endring i disponible midler	-34 206	142 749
Disponible midler i periodens slutt	417 943	452 149
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	417 943	452 149

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Tomter	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	277 747 650	61 984 350	0
Årets tilgang :	0	0	46 750
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	277 747 650	61 984 350	46 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	779
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	277 747 650	61 984 350	45 971
Årets avskrivninger :	0	0	779
Antatt levetid i år :			5

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

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	392 934	526 902
Sum bankinnskudd	392 934	526 902

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	452 149	309 401
Andelskapital 01.01	740 000	740 000
Andelskapital 31.12	740 000	740 000
Annen egenkapital 01.01	-287 851	-430 599
Årets resultat	11 764	142 749
Annen egenkapital 31.12	-276 086	-287 851
SUM EGENKAPITAL 31.12	463 914	452 149

Andelskapitalen er kr 740.000 fordelt på 74 andeler à kr 10.000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	339 732 000
Restgjeld 31.12	339 732 000

Pålydende pantstillelser var 339 770 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	339 732 000	339 732 000
Sum innskudd	339 732 000	339 732 000



SKIBNES <small>ARKITEKTER AS</small> <small>Permeråsen 44, 2012 Sandnessjøen</small> <small>Tlf: 7815900 Fax: 701244</small> <small>www.skibnes.no ark@skibnes.no</small> <small>Org.nr.: NO 989 147 151</small>	1628.0	Overvik No. 1		Rammesøknad	24.10.2018	A20-41	Plan 1 - område 4	1:500
	PROSJ. NR.	PROSJEKT:	G/ber.:	FASE:	DATO:	TEGN. NR.	INNHOLD:	MÅLSTOKK:





SKIBNES ARKITEKTER AS <small>ARKA Drammensgt. 46, 2012 Sandness Tlf: 98159000 Fax: 701244 epost: ark@skibnes.no Org.Nr.: NO 989 147134</small>	1628.0	Overvik delfelt 1		Rammesøknad	19.10.2018	A30-04	Snitt, felt 4	1:200
	PROSJ. NR:	PROSJEKT:	Gj/Bnr.:	FASE:	DATE:	TEGN. NR.:	INN-HOLD:	MÅLSTOKK:



Fasade Nord, felt 4

1:200



Fasade Vest, felt 4

1:200



SKIBNES
ARKITEKTER AS
 Østlandsveien 46, 1612 Sandnessjøen
 Tlf: 73 59 000 Fax: 73 59 444
 e-post: ark@skibnes.no
 Org.Nr.: NO 989 147 134

1628.0 Overvik delfelt 1

PROSj. Nr: PROSJEKT: G/ Bnr.:

Rammesøknad

FASE

19.10.2018

DATE:

A40-07

TEGN. Nr.:

Fasade nord og vest,
 felt 4

INN-HOLD:

1:200

MÅLESTOKK:



Fasade Sør, felt 4

1:200



Fasade Øst, felt 4

1:200



SKIBNES **ARKITEKTER AS**
 Østveien 44, 1612 Sandnessjøen
 Tlf: 78159000 | epost: 7012@skibnes.no
 www.skibnes.no | orgnr: 912289489

1628.0 Overvik delfelt 1

PROSJEKT NR.: PROSJEKT: G/ Bnr.:

Rammesøknad

FASE:

19.10.2018

DATE:

A40-08

TEGN. NR.:

Fasade sør og øst, felt 4

INN-HOLD:

1:200

MÅLESTOKK:



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler Anders Saksvik	Saksnummer BYGG-20/84477 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Iren Hansen	Dato 04.10.2021
-------------------------------------	---	------------------------------	--------------------

Overvik B1, område 4, midlertidig brukstillatelse for 13 rekkehus

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

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Anders Saksvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TOBB OVERVIK 1 AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
		E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret	

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 27.09.2021. Søknaden er komplettert 02.10.2021.

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

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

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.01.2023.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler Legesse Abraham Ghebremeskel	Saksnummer BYGG-20/84477 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 18.03.2024
---	---	---------------	--------------------

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

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

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

VEDTAK

Byggesakskontoret avslår søknad om ferdigattest.

Følgende planbestemmelse er hjemmel for avslaget på søknad om ferdigattest:

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

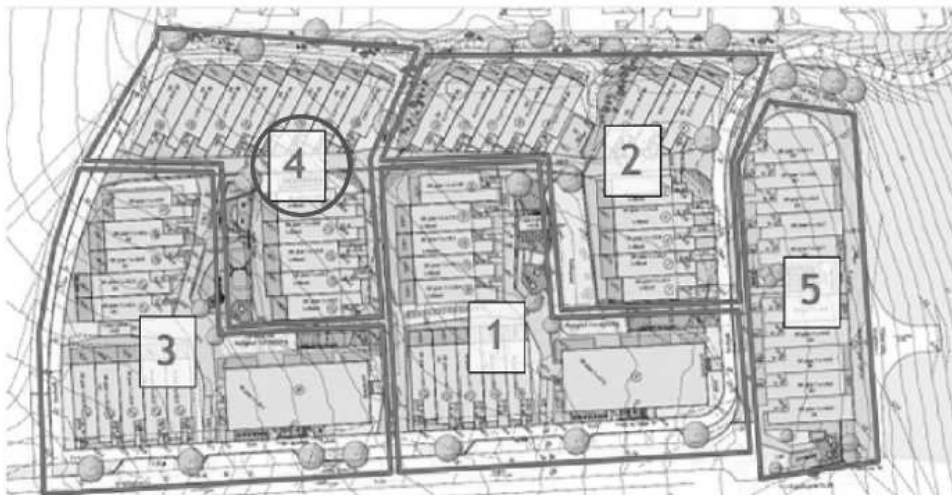
Kopimottaker: TOBB OVERVIK 1 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

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

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

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



feltoversikt

Dispensasjon

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

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

Ansvarlig søkers argumentasjon

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

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

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

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

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

Ansvarlig søker gir følgende argumentasjon for fortsatt dispensasjon:

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



r201500043- Utsnitt fra opprinnelig plan for B1



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

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

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

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

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

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

Vi mener at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Byggesakskontorets vurdering

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

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

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

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

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

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

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

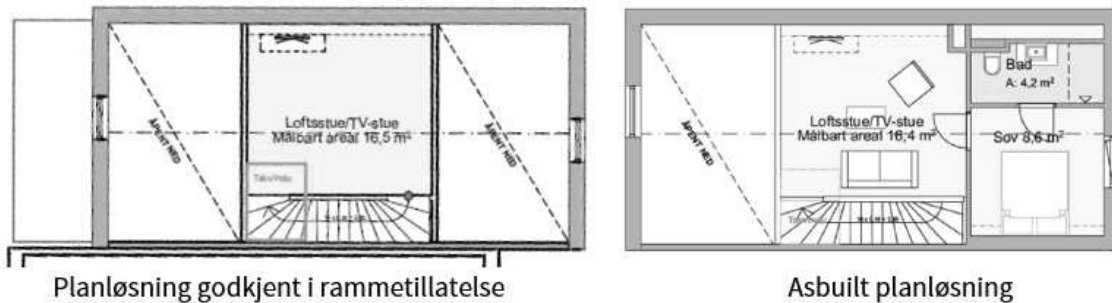
På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 8.1.2 c - rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gangveg.

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

Ny frist for søknad om ferdigattest settes til: 01.03.2027.

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

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



planløsning av 3. etg på rekkehus nr. 29

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

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

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



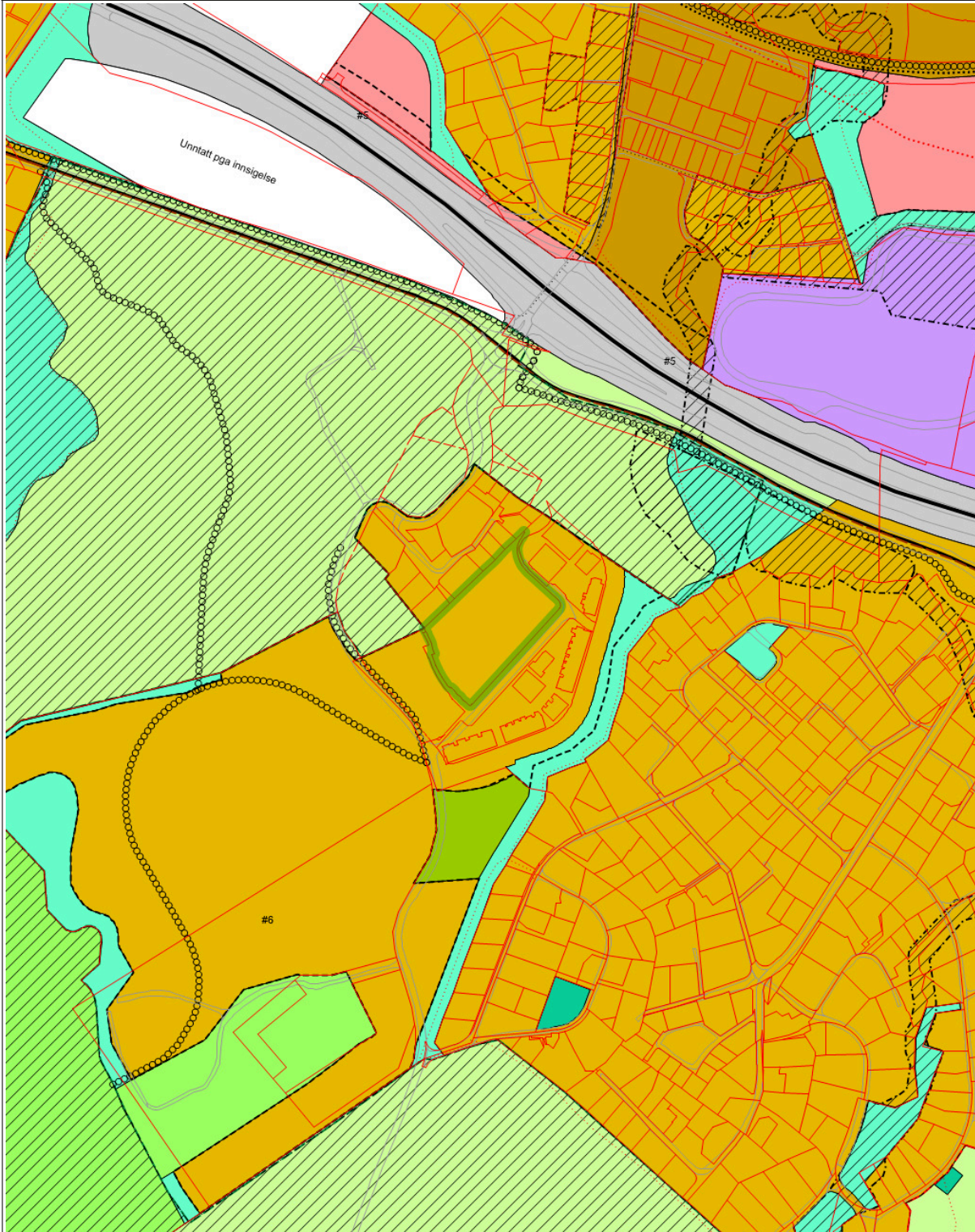
Trondheim

Kommuneplanens arealdel









Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Karen Aunes veg 18H 7056 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
	Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn friluftsliv (marka)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - marka
	Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Framtidig jernbane - på bakken		Kollektivtrase
	Fjernveg tunnel		Fjernveg		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse		Idrettsanlegg
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur
	LNFR		Framtidig LNFR		



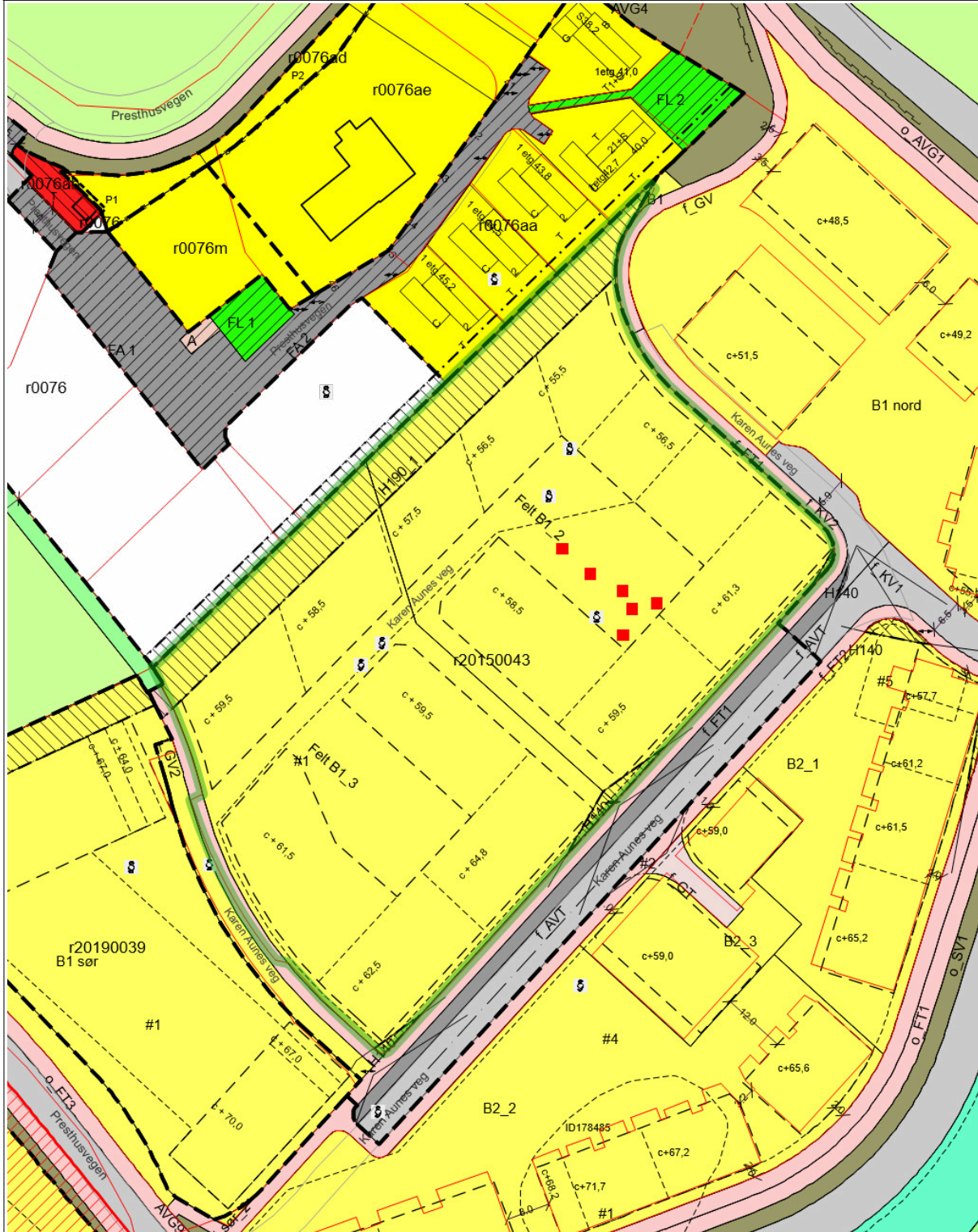
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Karen Aunes veg 18H 7056 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1_1, B1_2 og B1_3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

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

Hensynssone:

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

Bestemmelsesområde:

- Bestemmelsesområde parkering (#1)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

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

3.2 Utomhusplan

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

3.3 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelsen skal håndteres innenfor planområdet.

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

3.4 Støy

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

For boligbebyggelse som ligger i gul støysone gjelder følgende:

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

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

3.5 Avfallshåndtering

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

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

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

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

3.6 Nettstasjon

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

3.7 Atkomst

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

3.8 Parkering for bil og sykkel

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

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

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

Det tillates etablert gjesteparkering på f_AVT.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

4.1.1 Bruk

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

I første etasje ut mot atkomstveg tillates etablert mindre tjenesteyting/ servicebedrifter, som kafé, frisør mm, med bruksareal på inntil BRA = 150 m².

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

4.1.2 Plassering av bebyggelse

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

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

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

4.1.3 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum 80 boenheter innenfor planområdet. Tillatt bruksareal (BRA) innenfor planområdet skal ikke overstige BRA = 10.000 m². Parkeringsareal og annet areal under terreng samt parkeringsareal på terreng (HC- parkering i gatetun og gjesteparkering langs adkomstvei o_KV2) skal ikke medregnes ved beregning av BRA.

4.1.4 Byggehøyder

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

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

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

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

4.1.5 Uterom, felles lekeareal

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

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

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

4.1.6 Utforming av bebyggelse

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

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

4.1.7 Bokvalitet

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

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

5.2 Gangveg f_GV1

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

5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_AVT)

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

5.4 Annen veggrunn – grønt (o_AVG)

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

§6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssoner

6.1.1 Sikringssone – frisikt (H140 1 og 2)

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

6.1.2 Sikringssone – Spillvannsledning (H190 1)

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

§7 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde parkering #1

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert parkeringskjellere. Parkeringskjellere kan være sammenhengende.

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

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

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

8.1.1 Veger og fortau

- a) f_KV skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor felt B1. Ferdig veg med toppdekke, belysning og vegetasjon/ beplantning skal stå ferdig før det gis brukstillatelse for bolig i felt B1.
- b) Kjøreveg o_KV3 og videre adkomstveg via Presthus til planområdet, skal opparbeides til standard Bk 10. o_KV3 skal fungere som en midlertidig adkomstveg frem til hovedvegen, i tråd med områdeplan for Overvik, etableres gjennom felt B1 og B2. Krysset Presthusvegen og f_KV skal fungere som vendehammer for renovasjonskjøretøy.
- b) f_FT1 skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveg.
- c) Vestvendte ramper på E6 i henhold til reguleringsplan r20090005 «Presthusområdet på Ranheim», vedtatt 29.9.2011, skal være ferdig opparbeidet før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.

8.1.2 Gangveger og gang-/ sykkelveg

- a) Trafikksikker og universelt utformet kryssing for gående og syklende over Kockhaugvegen og E6, ved eksisterende kryssing av Presthusvegen, Kockhaugvegen og E6, skal være ferdig opparbeidet før tillatelse til igangsetting av tiltak innenfor B1 kan gis.
- b) (o_KH), o_GS1-5, f_GV1 og f_GV2, skal være ferdig opparbeidet før første bolig innenfor B1 gis brukstillatelse. O_GS4-5 skal opparbeides som en midlertidig gang- og sykkelveg med fast dekke frem til ny hovedveg for Overvik er opparbeidet frem til planområdet, i tråd med områdeplan for Overvik.

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

til o_GS5.

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

8.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes til stasjonært sentralt avfallssuganlegg.

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

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

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

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

8.3 Utearealer/lekearealer

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

8.4 Etablering av overvannstraseer/ flomveger

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

8.5 Skole og barnehager

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

8.6 Trygg skoleveg

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

8.7 Trafikksikkerhet

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

8.8 Støytiltak

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

8.9 Plan for disponering av matjord og overskuddsmasser

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

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

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

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

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

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

9.2 Plan for anleggsperioden

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

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

9.3 Tekniske planer

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

9.4 Geotekniske forhold

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

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

9.6 Forurenset grunn og bygningsavfall

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

Pita Ottervik *Pulson*



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Karen Aunes veg 18H
7056 RANHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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