



aktiv.

Moltmyra 121, 7091 TILLER

**Innholdsrikt rekkehus over to plan
| Solrike uteplasser | Fjernvarme |
Barnevennlig og rolig nabolag |
Nærhet til "alt"**



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 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 97 600,-
Total ink omk.: Kr 3 947 600,-
Selger: Stian Espnes
June Åsmul Solem

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 108/113 kvm
Tomtstr.: 158.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 323, bnr. 1236
Oppdragsnr.: 1710250198

Velkommen til Moltmyra 121!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti N. Olsen har gleden av å presentere Moltmyra 121 - et familievennlig rekkehus over to plan med solrike uteplasser og funksjonell planløsning. Boligen ligger sentralt til i et populært og barnevennlig boområde på Tiller, i et nabolag kjent for rolig atmosfære, gode naboforhold og nærhet til skog, mark og skole. Boligen har en praktisk planløsning med blant annet to soverom, et bad, eget vaskerom, stor stue, samt kjøkken med utgang til terrasse. I tillegg har boligen utebod og hele 56 kvm med terrasse- og balkongareal.

Verdt å merke seg:

Solrik terrasse på 44 kvm

2 soverom og 1 bad

Fjernvarme

Veldig trygt område

God lagringsplass

Familievennlig og rolig nabolag

Kort vei til skole og barnehage

Gode kollektivforbindelser



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Plantegning	63
Energiattest	65
Vedtekter - Skjetnan Grendelag	66
Vedtekter - Tonstad Beboertjenester AS	71
Regnskap 2024 - Skjetnan Grendelag	73
Regnskap 2024 - Tonstad Beboertjenester AS	79
Byggetegninger	87
Midlertidig brukstillatelse	88
Basiskart med stikkledninger	89
Matrikkelkart	91
Kommuneplankart	93
Reguleringskart	95
Reguleringsplan	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 56 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 53 m² - Entre, soverom, toalett, bad, vaskerom, gang og bod/teknisk rom.

1. etasje:

BRA-i: 55 m² - Stue, kjøkken, soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller:

8 m² - Terrasse.

1. etasje:

48 m² - Terrasse og balkong.

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utebod blir målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

158.1 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boområde i Moltmyra i Trondheim kommune. Nabolaget er spesielt attraktivt for familier med barn, etablerere og godt voksne, og byr på en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til både natur og byliv.

Moltmyra preges av lite trafikk og gode naboer. Her bor du med kort vei til barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og kollektivtransport, samtidig som du har grønne omgivelser og turmuligheter rett i nærheten. Området har lite støynivå og godt kollektivtilbud.

Nabolaget er vurdert som spesielt familievennlig, med kort vei til balløkker, idrettsanlegg og kjøpesenter. City Syd ligger ca. 16 minutter unna med bil og har et bredt utvalg butikker og tjenester.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av rekkehus, eneboliger og noe blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Porsmyra barnehage (ca. 5 minutter unna), Moltmyra barnehage (ca. 6 minutter unna) og Tiller barnehage (ca. 8 minutter unna).

Av skoler ligger Tonstad skole (1.-10. trinn) kun 8 minutter unna, mens Sjetne og Rosten skoler (også 1.-10. trinn) ligger ca. 16 minutter unna. For ungdomstrinnet finnes også Nidaros idrettsungdomsskole, og for videregående elever er det kort vei til både Tiller vgs og Kristen vgs.

I nærområdet finner du Moltemyra balløkke og aktivitetstilbud ved Tonstad skole, samt treningsmuligheter ved blant annet Mudo Heimdal og Hit Padel Trondheim.

Offentlig kommunikasjon

Området har svært gode kollektivmuligheter, med nærmeste bussholdeplass (Moltmyra øst) kun 4 minutter unna, betjent av flere busslinjer (15, 16, 45, 51 og 111). Heimdal togstasjon ligger ca. 6 minutter unna med bil og gir enkel tilgang til Trondheim sentrum og Værnes via regiontog. Tog fra Trondheim S bruker ca. 33 minutter til Værnes.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Rekkehus oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt inn nye kurser for spotter i tak til stue.

Arbeid utført av: Jølle & Kristensen as

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble utført kontroll i 2024

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I garasjen.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Stue, kjøkken, soverom.

Sokkeletasje: Æntre, soverom, toalett, bad, vaskerom, gang

Sekundærrom:

Sokkeletasje: Bod, teknisk-rom/ fyrrom.

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:

- Drenering:

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

- Balkong:

Balkongen har stedvis synlige aldringsmessige slitasjer. Utover dette ble det ikke registrert svikt. Tettesjikt er ukjent og ikke kontrollert. Overflatebehandling er påregnelig.

- Vinduer og dører:

Vinduer og balkongdører er fra byggeåret og har følgelig aldringsmessige slitasjer med blant annet værslitte karmen. Ytterdør er funnet i orden. Utskiftninger av vinduer og da spesielt balkongdør ved stue må påregnes.

- Yttervegger:

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Grunnet etablerte terrasser er kontroll begrenset med tanke på lufting/ musesperre. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

- Renner og nedløp:

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

- Taktekking:

Kontroll er foretatt fra stige og kaldloft. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Gjennomsnittlig levealder på slike taksteintektede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekkingen nådd en anseelig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Det anbefales jevnlig kontroll på kaldloft og da spesielt ved pipe/ rørgjennomføringer.

- Utstyr på tak:

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

- Ildsted/skorstein:

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Det er ikke etablert ildsted og eier opplyser om pålegg fra feievesenet. Utover dette har undertegnede begrenset med utstyr og kompetanse for vurdering av piper og ildsteder. På generelt grunnlag anbefales det å ta kontakt med lokalt brann- og feiervesen for kontroll i forbindelse med eierskifte.

- Toalettrom:

Toalettrommet ble oppgradert av tidligere eier i 2019 og ingen tegn på skader ble registrert.

- Avløpsrør:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. TG 1 settes på nyere installasjoner. Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

- Vannbåren varme:

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Fjernvarmeanlegget er plassert i boden. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på at enkelte radiatorer ikke fungerer(wc/ gang). Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget bør etterses av fagmann.

- Ventilasjon:

Anlegget fungerte ikke som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

- Våtrom - bad:

Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået(25 mm). Det måles ca. 20 mm fall fra dør til topp sluk utenfor dusjsonen. Fallforhold under badekaret er ikke kontrollert.

Oppsummering av ventilasjon: Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Ytterligere kontroll av det mekaniske avtrekket anbefales utført.

- Vaskerom:

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser. Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da rommet mangler sluk. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet har etablert watrerguard og det ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP567625

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.

FORETAKETS SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet og fjernvarme.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 850 000

Kommunale avgifter

Kr 28 920

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er beregnet med utgangspunkt i faktura for juni 2025 på kr 2 410. Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter og gebyrer kan variere fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene, og skrives ut årlig innen 1. mars. Derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, samt feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Eiendomsskatt

Kr 4 675

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 675,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 895 054

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 580 214

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

er inkludert).

Årlig velavgift

Kr 10 000

Velforening

SKJETNAN GRENDELAGE

Eier av bolig med oddetallsnummer i Moltmyra, er pliktig til å være medlem i Skjetnan Grendelag. Grendelagets formål er å forestå driften av fellesarealer på gårdsnr 323, bruksnr 758. Det skal ha fokus på trivselsfremmende tiltak som sikrer godt naboskap og som gjør området til en god og attraktiv boplass. Grendelaget skal også være kontaktleddet opp mot offentlige og private aktører.

Grendelagsavgiften forfaller til betaling 4 ganger pr år og skal dekke lagets løpende utgifter. Felleskostnadene for 1. kvartal 2025 var på kr 2 500,-.

Grendelagets økonomiske status per 31.12.2024:

- Årsresultat: kr -775 306,-
- Egenkapital: kr 1 398 308,-
- Disponible midler: kr 1 334 408,-
- Årets endring i disponible midler: kr -775 306,-

TONSTAD BEBOERTJENESTER

Selskapets formål er å etablere og drive vaktmestertjeneste og annen service for beboerne i Tillerbyen. Selskapet kan også påta seg oppdrag for andre og kan selv eller som medeier oppføre og forvalte bygg og fast eiendom.

Aksjekapitalen er kr 391.500,- fordelt på 10 A-aksjer à kr 100,- og 3.905 B-aksjer à kr 100,- fullt innbetalt og lydende på navn. Selskapets B-aksjer skal ikke ha stemmerett på selskapets generalforsamling, men full utbytterett og andre rettigheter for øvrig. Selskapets A-aksjer skal ha alle rettigheter i selskapet. Selskapet skal eies av beboerne i bydelen og kan selv eie kun 10 % av aksjene.

Selskapets økonomiske status per 31.12.2024:

- Årsresultat: kr -142 401,-
- Egenkapital: kr 3 641 357,-

Tilbud lånefinansiering

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

Velforening

Velforeningsnavn

Skjetnan Grendelag

Organisasjonsnummer

975509648

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 323, bruksnummer 1236 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

HEFTELSE

Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vegg

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Bestemmelser vedr.fellesarealer og vedlikehold

Rett for kommunen til stolpefester m.m.

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Best. om

telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Moltmyra 121, datert 11.02.1986. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og

bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

På tegninger i kommunalt arkiv har dagens vaskerom benevnelse som bod. Rommet er innredet som et våtrom og er følgelig innlemmet i boligens primærareal. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

GJELDENE REGULERING

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Heimdalsbyen, felt B2b Nordre boligkvadrant, planID r0013r, datert 25.10.1982. Eiendommen er regulert til blant annet bolig. Videre er deler av eiendommen underlagt reguleringsplan for Hallsteingård, planID r0014, datert 18.02.2016. Hensikten med planen er å regulere arealene i tilknytning til Hallsteingård til boligformål i samsvar med omdisponerte areal i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er også underlagt kommuneplanens arealdel i byggesone 3.

RELATERTE PLANER

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:
r0013aa, Tonstadbrinken (27.8.2009)

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

97 600 (Omkostninger totalt)

108 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 947 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 958 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 961 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 97 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 995,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 515,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.08.2025







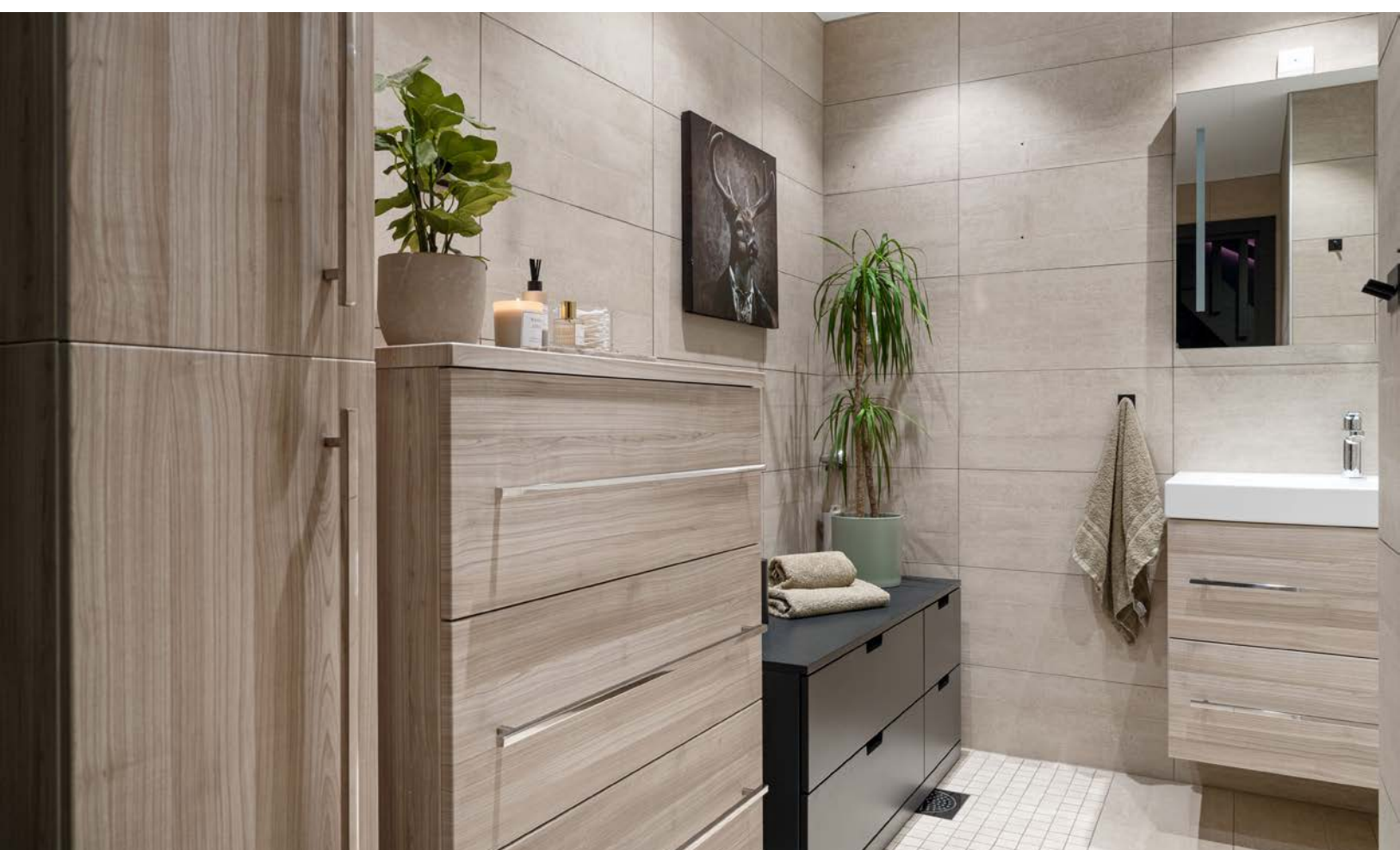






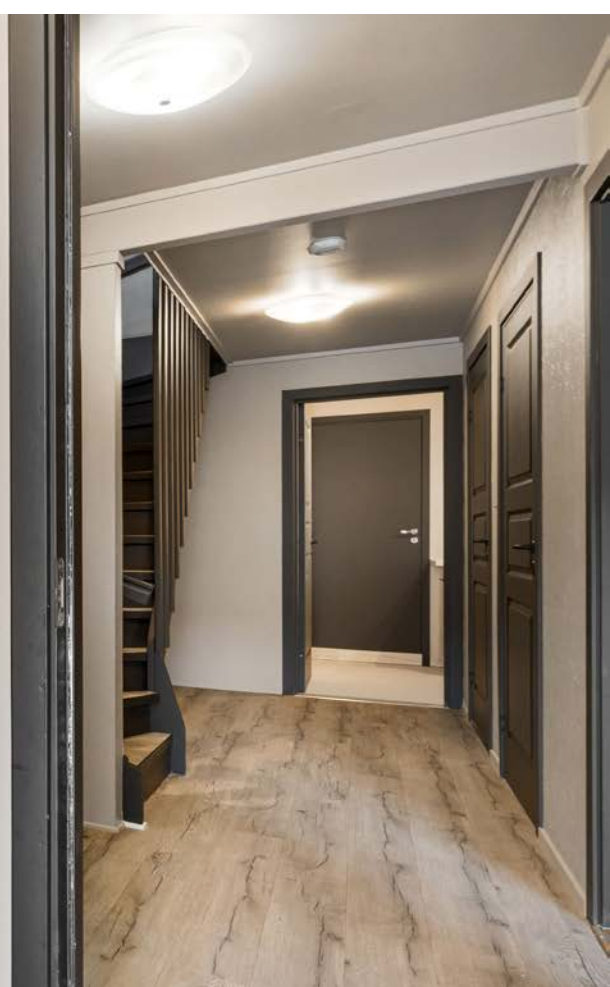
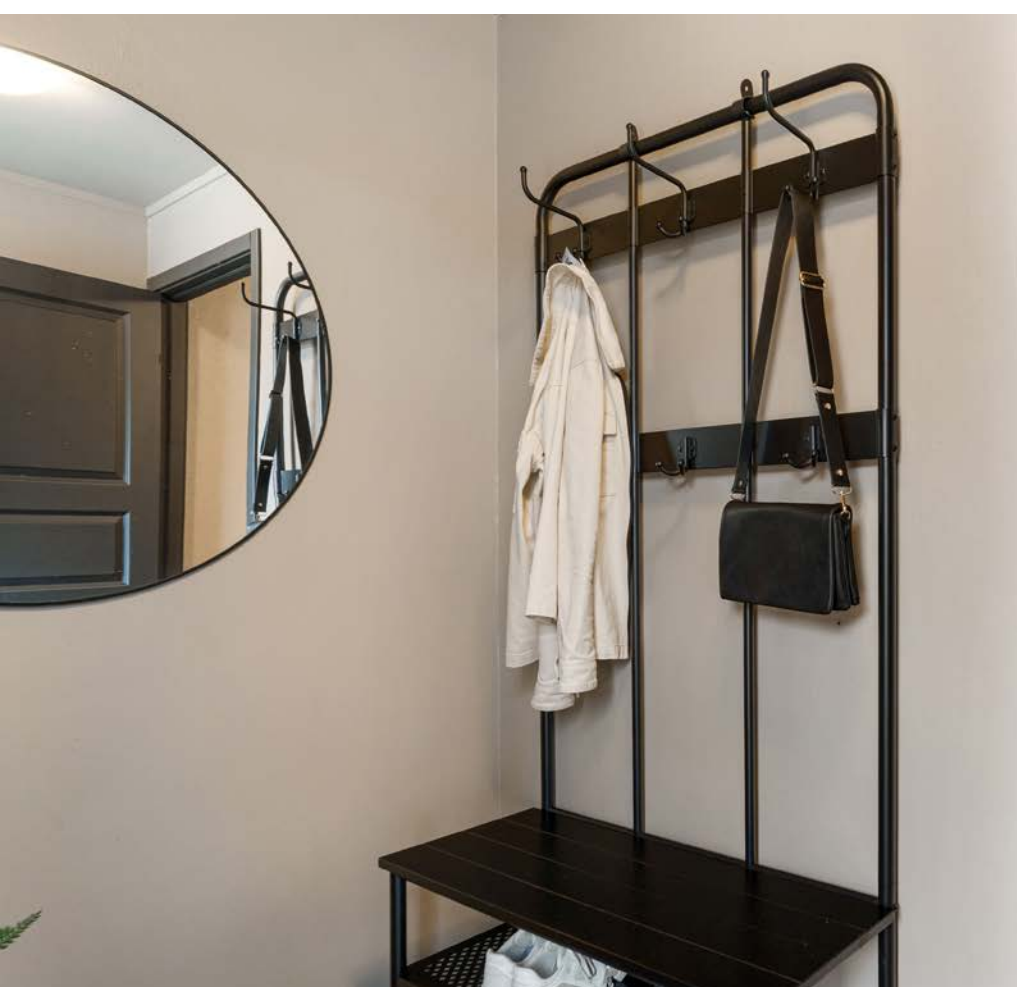














Vedlegg

Nabolagsprofil

Moltmyra 121 - Nabolaget Moltmyra - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Moltmyra øst Linje 15, 16, 45, 51, 111	4 min 0.3 km
Heimdal stasjon Linje R70	6 min 3.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 11.7 km
Trondheim Værnes	33 min

Skoler

Tonstad skole (1-10 kl.) 517 elever, 29 klasser	8 min 0.6 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 505 elever, 29 klasser	16 min 1.2 km
Rosten skole (1-10 kl.) 427 elever, 29 klasser	16 min 1.2 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	24 min 1.8 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	20 min 1.5 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	15 min 1.1 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	19 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

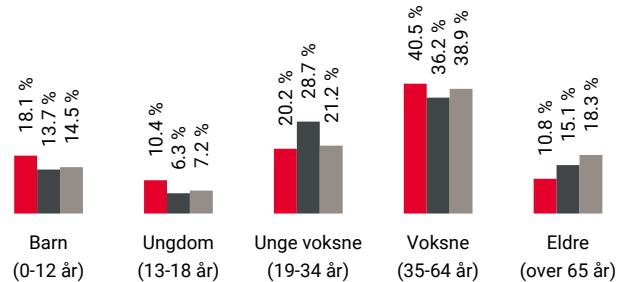
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moltmyra	885	345
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Porsmyra barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 0.4 km
Moltmyra barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.4 km
Tiller barnehage (0-5 år) 136 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Tonstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.5 km
Coop Prix Sjetnemarka PostNord	16 min 1.2 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport



Moltemyra balløkke

4 min

Ballspill

0.3 km



Tonstad skole

8 min

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.6 km



Mudo Heimdal

25 min



Hit Padel Trondheim

26 min

Boligmasse



29% enebolig
65% rekkehus
6% blokk

«Fantastisk barnevennlig. Har alle typer butikker innen gangavstand. Lite støy.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



City Syd

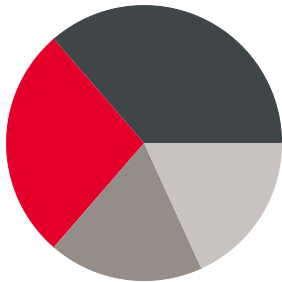
16 min



Apotek 1 City Syd

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
36% 6-12 år
18% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



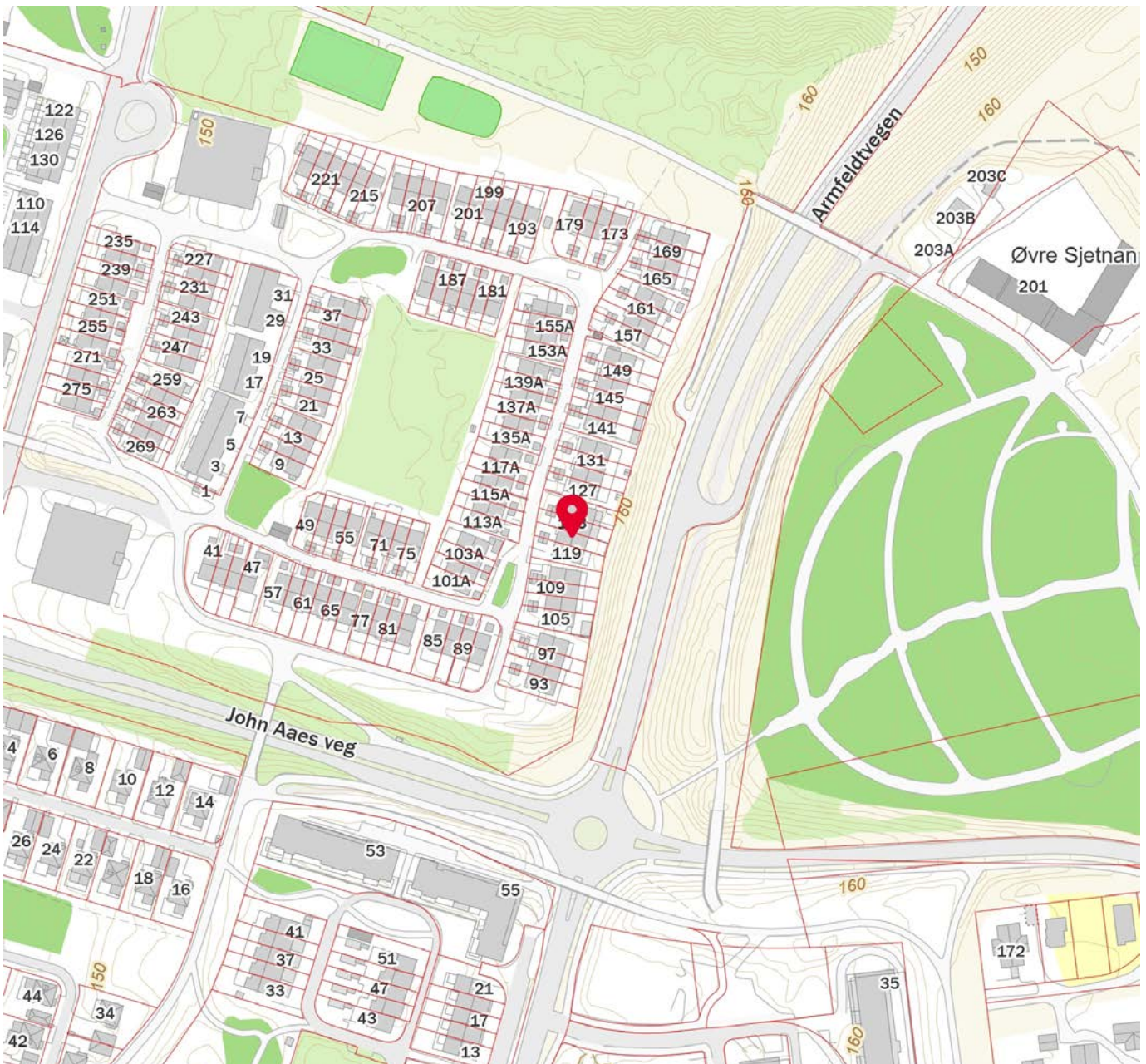
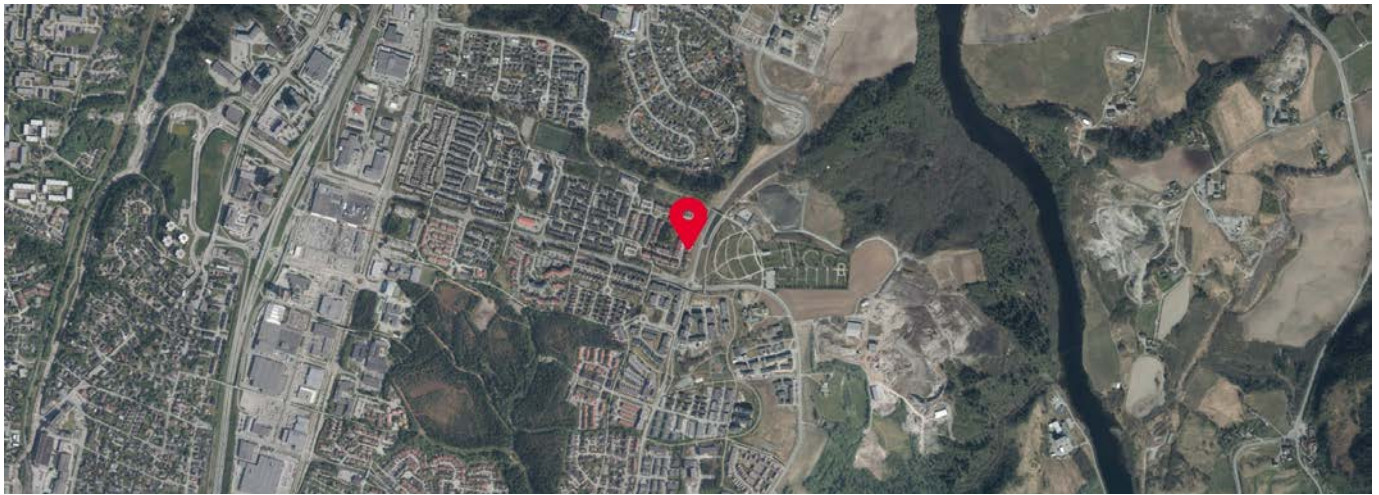
0%

47%

Moltemyra
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250198	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
June Åsmul Solem	Stian Espnes
Gateadresse	
Moltmyra 121	
Poststed	Postnr
TILLER	7091
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	tryg
Polise/avtalnr.	3755717

Document reference: 1710250198

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt inn nye kurser for spotter i tak til stue.

Arbeid utført av

Jølle & Kristensen as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført kontroll i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1710250198

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250198

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
June Åsmul sole	916b8c1ece17f8587e6790 e69ecf5f0f73a28b8a	29.06.2025 12:59:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Espnes	6a5e3891aef1bdbb4d0aa 15b2f6a8b11486fcfa9	29.06.2025 12:57:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250198

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

Moltmyra 121

7091 TILLER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1986

BRA: 108 m²

BRA-i: 108 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

16

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33320>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Balkongen har stedvis synlige aldringsmessige slitasjer. Utover dette ble det ikke registrert svikt. Tettesjikt er ukjent og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling er påregnelig.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og balkongdører er fra byggeåret og har følgelig aldringsmessige slitasjer med blant annet værslitte karmen. Ytterdør er funnet i orden.

Anbefalte tiltak

Utskiftinger av vinduer og da spesielt balkongdør ved stue må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Grunnet etablerte terrasser er kontroll begrenset med tanke på lufting/ musesperre.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Taktekking

Oppsummering

Kontroll er foretatt fra stige og kaldloft. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Gjennomsnittlig levealder på slike taksteintekkede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekkingen nådd en anseelig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktnndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer.

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll på kaldloft og da spesielt ved pipe/ rørgjennomføringer.

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Det er ikke etablert ildsted og eier opplyser om pålegg fra feievesenet.

Utover dette har undertegnede begrenset med utstyr og kompetanse for vurdering av piper og ildsteder. På generelt grunnlag anbefales det å ta kontakt med lokalt brann- og feiervesen for kontroll i forbindelse med eierskifte.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

TG 1 settes på nyere installasjoner.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannbåren varme

Oppsummering

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Fjernvarmeanlegget er plassert i boden. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på at enkelte radiatorer ikke fungerer(wc/ gang).

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak

Anlegget bør etterses av fagmann.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået(25 mm). Det måles ca. 20 mm fall fra dør til topp sluk utenfor dusjsone. Fallforhold under badekaret er ikke kontrollert.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da rommet mangler sluk. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet har etablert watrerguard og det ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggeskjema tegninger

På tegninger i kommunalt arkiv har dagens vaskerom benevnelse som bod. Rommet er innredet som et våtrom og er følgelig innlemmet i boligens primærareal. Utover dette ingen avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.7.2025

Rapportdato
11.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: SOLEM JUNE ÅSMUL
Navn: ESPNES STIAN

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:
Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: Moltmyra 121, 7091 Tiller

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	323	Bruksnr:	1236	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1986					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Rekkehus oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Rekkehus	108	108	0	0	56
Utebod	5	0	5	0	0
Totalt m²	113	108	5	0	56

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	53	53	0	0	8
2. Etasje	55	55	0	0	48
Totalt m²	108	108	0	0	56

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	53	44	9	Entre, soverom, toalett, bad, vaskerom, gang.	Bod, teknisk-rom/ fyrrom.
2. Etasje	55	55	0	Stue, kjøkken, soverom.	
Totalt m²	108	99	9		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Utebod blir målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmur er av støpt betong. Kontroll av tilstand er utført som en visuell kontroll av synlige deler i kjeller og utvendig over terreng. Utført undersøkelse viser ingen synlig tegn til skader eller svekkelser.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Boligen har en vegg beliggende mot terreng i kjeller. Dette er en fritt eksponert betongvegg i teknisk rom/ fjernvarmerom.	

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Ingen tegn til skader eller fuktproblematikk.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Balkong oppført i tre/ stål med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkongen har stedvis synlige aldringsmessige slitasjer. Utover dette ble det ikke registrert svikt. Tettesjikt er ukjent og ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling er påregnelig.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Terasse med utgang fra kjøkken.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppført av tidligere eier i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
Det gjøres likevel oppmerksom på at markterrasse er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet terre/ årstidsvariasjoner må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer og balkongdør er fra byggeåret. Ytterdør ble skiftet av tidligere eier i 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og balkongdører er fra byggeåret og har følgelig aldri/messige slitasjer med blant annet værslitte karmen. Ytterdør er funnet i orden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftninger av vinduer og da spesielt balkongdør ved stue må påregnes.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Grunnet etablerte terrasser er kontroll begrenset med tanke på lufting/ musesperre.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldtloft med luftespalter i raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.	

6.10 Takkonstruksjon

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

6.11 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Kontroll er foretatt fra stige og kaldloft. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Gjennomsnittlig levealder på slike taksteintekkede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekingen nådd en anseelig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer.

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll på kaldloft og da spesielt ved pipe/ rørgjennomføringer.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-2**

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

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

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

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Nei

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Det er ikke etablert ildsted og eier opplyser om pålegg fra feievesenet. Utover dette har undertegnede begrenset med utstyr og kompetanse for vurdering av piper og ildsteder. På generelt grunnlag anbefales det å ta kontakt med lokalt brann- og feiervesen for kontroll i forbindelse med eierskifte.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2012 av tidligere eier. Fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
På tegninger i kommunalt arkiv har dagens vaskerom benevnelse som bod. Rommet er innredet som et våtrom og er følgelig innlemmet i boligens primærareal. Utover dette ingen avvik.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er datert 11.02.1986.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Toalettrommet ble oppgradert av tidligere eier i 2019 og ingen tegn på skader ble registrert. Etter en enkel test med papir fungerte avtrekket som tiltenkt.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Trapp er fra byggeåret og ingen avvik blir registrert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/ kjøkken. Utover dette er avløpsrør fra byggeåret.	
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
TG 1 settes på nyere installasjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hovedparten av vannrørene opplyses skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/ kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i teknisk/ fyrrom, men ikke funksjonstestet.

6.21 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Det er gjennomført en elkontroll datert 20.11.2024 uten avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

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

6.22 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-2**

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Fjernvarmeanlegget er plassert i boden. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på at enkelte radiatorer ikke fungerer(wc/ gang).

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget bør etterses av fagmann.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med motor/ aggregat plassert på kott i 2. etasjen	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Aggregatet er fra 2025.	
Oppsummering av ventilasjon	
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år.	

TG-1

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2015 av tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået(25 mm). Det måles ca. 20 mm fall fra dør til topp sluk utenfor dusjsonen. Fallforhold under badekaret er ikke kontrollert.	

TG-2

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet er opprinnelig en bod uten sluk og opplyses oppgradert i 2022. Rommet har malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, innredning med skyllekumme, sikringsskap og naturlig avtrekk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da rommet mangler sluk. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet har etablert watrerguard og det ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Moltmyra 121

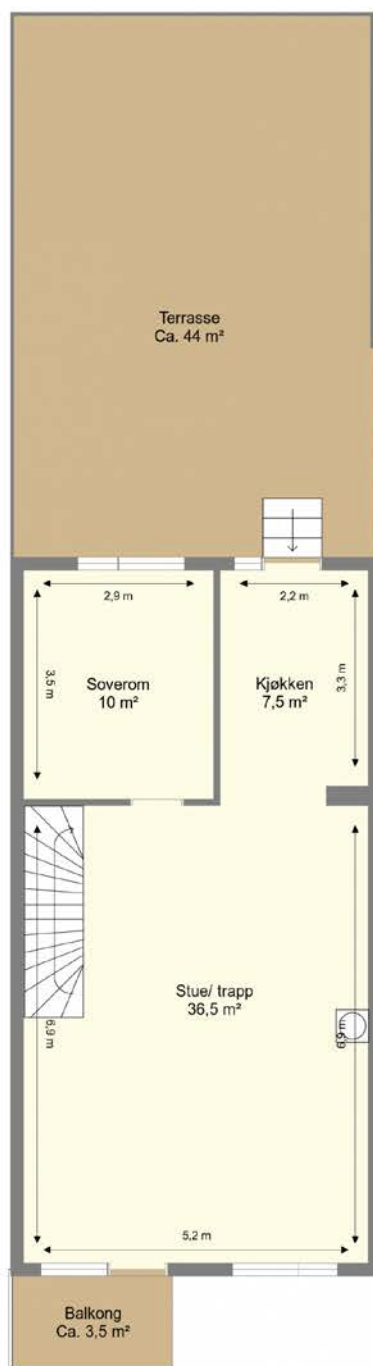
Sokkel



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

Moltmyra 121

1. Etasje

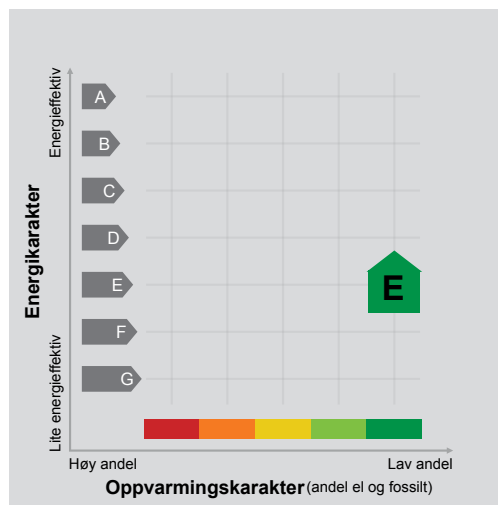


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Moltmyra 121
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	1236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10447313
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145761
Dato	14.07.2025



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 SKJETNAN GRENDELAG **(org.nr. 975 509 648)**

Skjetnan grendelag ble konstituert på medlemsmøte den 10.6.1985. Vedtektene er endret flere ganger, siste gang 09.11.2021.

§ 1 - FORMÅL

1. Grendelagets formål er å forestå driften av fellesarealer på gårdsnr 323, bruksnr 758. Det skal ha fokus på trivselsfremmende tiltak som sikrer godt naboskap og som gjør området til en god og attraktiv boplass. Grendelaget skal også være kontaktleddet opp mot offentlige og private aktører.
2. Grendelaget kan delta i fellestiltak som angår hele Tillerbyen.

§ 2 - MEDLEMMER

1. Med hjemmel i tinglyste kjøpe- og festeavtaler er alle som til enhver tid er eier av bolig med oddetallsnummer i Moltmyra, pliktig til å være medlem i Skjetnan Grendelag.
2. I grendelagets organer gis det en stemme pr boligenhet. Det er tillatt å avgi stemme ved fullmakt.
3. Selger og kjøper står solidarisk ansvarlig for at overdragelse av bolig i grendelaget meldes skriftlig til forretningsfører og styret innen 8 dager etter overdragelsen.
4. Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg som eies/drives av grendelaget, bl.a. ved betaling av grendelagsavgift og gjennom dugnadsinnsats.
5. Medlemmene må ikke iverksette tiltak på egen eiendom som vil medføre hinder i offentlige tjenester som renovasjon, brann/redning, snøbrøyting o.a. Dette gjelder f.eks parkering på fellesområdene og bygging utenfor egen tomtengrense.

§ 3 - ORGANISERING

Lagets høyeste organ er Årsmøtet. Den daglige drift ivaretas av et styre på 5 medlemmer.

§ 4 - MØTER

1. Styret innkaller grendelagets beboere til Årsmøtet. Slikt møte skal avholdes innen utgangen av mai. Sammen med innkallingen oversendes saksliste samt det som skal godkjennes av Årsmøtet, jfr pkt 7 nedenfor. Ekstraordinær årsmøte kan avholdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av boenhetene krever det.
2. Styret innkaller til medlemsmøte når styret finner det nødvendig eller når minst 10% av boenhetene krever det. Saksliste bestemmes av styret og følger innkallingen.
3. Innkalling til Årsmøte må gjøres med minst 14 dagers varsel. Dette gjøres elektronisk. De som ikke har mail, og ønsker informasjon og innkalling pr. post må gi beskjed til styret om dette. Innkalling til medlemsmøte må gjøres med minst 7 dagers varsel. Innkallingen(e) legges ut på grendelagets hjemmeside.
4. Styret kunngjør Årsmøtet minst 30 dager før møtet. Innkomne forslag fra medlemmer tas bare inn i sakslisten dersom de er styret i hende minst 21 dager før Årsmøtet og 14 dager før medlemsmøte. Innkomne forslag må fremmes skriftlig.

5. Årsmøtet og medlemsmøtet kan bare avgjøre saker som har vært ført opp på sakslisten. Avgjørelsene treffes med simpelt flertall blant de stemmeberettigede bortsett fra vedtektsendringer som krever 2/3 flertall. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme. Hvis møtelederen ikke har stemt, avgjøres saken ved loddtrekning.
6. Leietakere har møterett, men ikke stemmerett. Stemmerett forutsetter fullmakt, jfr §2 pkt 2.
7. Følgende saker skal behandles av ordinært Årsmøte:
 - a. Styrets beretning.
 - b. Regnskap med revisors rapport.
 - c. Godkjenning av regnskap
 - d. Fastsettelse av honorarer
 - e. Valg av styre, jfr § 5 pkt 1.
 - f. Valg av 1 revisor
 - g. Valg av valgkomite på 2 medlemmer for 1 år.
 - h. Innkomne saker

§ 5 - STYRETS ORGANISERING

1. Årsmøtet velger et styre på 5 medlemmer pluss 2 varamedlemmer for 2 år av gangen.

Styret består av:

- Leder (velges odde år).
- Nestleder (velges like år).
- Kasserer (velges odde år).
- Sekretær (velges like år).
- Styremedlem (velges like år).
- Vara 1 (velges like år).
- Vara 2 (velges odde år).

2. Styrevedtak treffes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Styret er vedtaksfør når minst 3 medlemmer er til stede. Det føres protokoll/referat over saker som behandles i styret.

§ 6 – STYRETS ANSVAR

1. Styret står ansvarlig for den daglige administrasjonen av grendelaget, herunder også kontakt mot offentlige myndigheter. Styret forplikter grendelaget utad med underskrift av leder og ett styremedlem.
2. Styret skal sette opp budsjett innen utgangen av oktober og føre regnskap over lagets disposisjoner. Det skal føre protokoll over Årsmøter, styremøter og andre møter som styret kaller inn til. Forslag til budsjett sendes ut til alle beboerne før det oversendes TOBB for kommentarer.
3. Styret kan engasjere og instruere vaktmesterfunksjoner og forretningsfører samt si opp disse.
4. Styret kan for øvrig binde grendelaget innenfor de budsjetterte midler.
5. Styret kan ikke uten at Årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene har samtykket:
 - a) Ombygge, rive eller påbygge de hus grendelaget eier, bygge nye hus eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten.
 - b) Selge eller pantsette grendelagets eiendommer, samt kjøpe fast eiendom.
6. Styret avgjør hvem av styremedlemmene som skal ha hovedansvar og være kontaktperson opp mot grendelagets samarbeidspartnere som f.eks Tonstad beboertjeneste og forretningsfører.
7. Grendelaget ved styret har ansvar for drift og vedlikehold av anlegg og installasjoner innenfor feltets reguleringsgrenser og som ikke den enkelte boligeier har ansvar for innenfor sin eksklusive tomt. Dette gjelder

bl.a. drift og vedlikehold av garasjeanlegg, avløp, veier, gatebelysning, lekeplasser, brøyting, forsikring og grøntarealer.

8. Styret skal ivareta medlemmenes tarv i alle saker av interesse og om nødvendig iverksettes tiltak.
9. Styret avgjør selv hvordan styrehonoraret skal fordels blant styremedlemmene. Dette avklares på første styremøte etter avholdt Årsmøte.

§ 7 – VALGKOMITEENS ANSVAR

1. Valgkomiteen skal blant grendelagets medlemmer foreta innstilling til valg av styre og revisor. Innstilling skal foreligge tidsnok til at den kan tas med i innkallingen til Årsmøtet.
2. Styret foretar innstilling til valg av valgkomitè blant grendelagets medlemmer. Innstillingen skal foreligge tidsnok til at den kan tas med i innkallingen til Årsmøtet.

§ 8 - GRENDELAGSAVGIFTEN

Grendelagsavgiften forfaller til betaling 4 ganger pr år og skal dekke lagets løpende utgifter. I tillegg skal det avsettes midler til vedlikeholdsfondet, jfr §10. Grendelagsavgiften er like stor for samtlige medlemmer. Størelsen utgjør det beløp som styret fastsetter i budsjett.

§ 9 - BRUK AV FELLESAREALER

1. Alle medlemmer i grendelaget kan fritt bruke fellesarealene.
2. Årsmøtet kan med 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede vedta nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg.

3. Parkering:
De andelseiere som har plass i P-husene skal benytte denne. Plassene er merket med husnummer og skal nyttes til parkering av kjøretøy. Oppbevaring av rekvisita, bildeler, skrot mv ikke tillatt.

Det er anledning til å ta ut strøm på den enkelte oppstillingsplass for bilrengjøring, batterilading og tilkopling av godkjente motor- og kupévarmere. Dette siste forutsetter bruk av tidsur.

Lading av el-bil i felles garasjeanlegg forutsetter det at den enkelte beboer bekoster eget ladepunkt som tilknyttes eksisterende ladeanlegg. Dette gjelder både ved nyetablering av ladepunkt og ved erstatning av eksisterende ladepunkt. Ladere etablert før etablering av felles ladeanlegg skal begrenses til en maksimal effekt på 3,6 kW.

Det følger 1 stk fjernstyrt portåpner med pr oppstillingsplass. Eventuell anskaffelse av portåpner nr 2 til en og samme husstand administreres av styret. Ved parkering sen kveld/natt skal garasjeport lukkes manuelt og se til at garasjebygget er låst når det forlates.

Garasjetakene er forbeholdt gjesteparkering. Disponerer en husstand mer enn ett kjøretøy kan gjesteparkeringen benyttes.

Ved behov for langtidsparkering/unnasetting av kjøretøy må det søkes styret om særskilt tillatelse. Søknader vil bli behandlet løpende og godkjente søknader gir parkeringstillatelse for en gitt periode. Uregistrerte biler uten tillatelse vil bli tauet vekk for eiers regning.

Ved store snømengder kan det være behov for å flytte bilen for at snørydding kan utføres best og enklest mulig innenfor et visst tidsrom. Oppslag og info om disse tidene vil komme som oppslag, mail og på hjemmesiden.

Styret disponerer for tiden 6 stk plasser i P-husene. Disse kan leies ut til beboere etter nærmere avtale med styret.

En husstand der ingen eier eller disponerer kjøretøy, kan leie ut garasjeplassen forutsatt at garasjeplassen leies ut til beboere i grendelaget. Leien for garasjen avtales mellom utleier og leietaker. Felleskostnader knyttet til garasjen vil faktureres utleier og denne er ansvarlig for innbetalingen. Ved utleie tar leietaker på seg utleiers plikter tilknyttet garasjen jf ovenfor. Leietaker plikter å følge grendelagets regler for bruk av garasjen.

Området kontrolleres av Trondheim Parkering. Parkering utenfor oppmerkede plasser er i strid med sonebestemmelsene.

§ 10 - VEDLIKEHOLDSFOND

1. Grendelaget skal ha et vedlikeholdsfond på minimum 2 000 000 kroner. Det årlige innskuddet kan reguleres av Årsmøtet med budsjettvedtak. Avsatte midler settes på egen konto som merkes vedlikehold og forvaltes av styret i grendelaget.
2. Midler fra fondet skal brukes til å dekke større vedlikeholds- og reparasjonsutgifter. Med større vedlikeholdsutgifter menes f.eks reparasjon og vedlikehold av garasjeanlegg, reparasjon av vann- og kloakkledning m.m.

Ved tvil om vedlikeholdet eller reparasjonen faller inn under fondets formål, plikter styret å legge frem saken for et rådgivende medlemsmøte før de tar endelig stilling til bruk av fondets midler.

§ 11 - KJÆLE-/ HUSDYRHOLD

Å holde kjæledyr/ husdyr er en privatsak. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på velforeningens område.

§ 12 - VEDTEKTSENDRINGER

Disse vedtekter kan endres av Årsmøtet med tilslutning av 2/3 av de fremmøtte medlemmene. Tvist om forståelsen av vedtektene avgjøres av Årsmøtet med kvalifisert flertall.

§ 13 OPPLØSNING

Skjetnan Grendelag kan ikke oppløses.

VEDTEKTER FOR AS TONSTAD BEBOERTJENESTER

stiftet på konstituerende generalforsamling 17.01.1983 med endringer sist vedtatt i ordinær generalforsamling 12.06.2003, og i ekstraordinær generalforsamling 27.10.2003 og i ordinær generalforsamling den 21. juni 2011, 19. Juni 2012, 14.06.2017, 05.06.2018 og i ekstraordinær generalforsamling 08.09.2020.

§ 1 FIRMA

Selskapets navn er AS TONSTAD BEBOERTJENESTER og dets forretningskontor skal være i Trondheim.

§ 2 FORMÅL

Selskapets formål er å etablere og drive vaktmestertjeneste og annen service for beboerne i Tillerbyen. Selskapet kan også påta seg oppdrag for andre og kan selv eller som medeier oppføre og forvalte bygg og fast eiendom.

§ 3 AKSJEKAPITAL OG AKSJER

Aksjekapitalen er kr 391.500,- fordelt på 10 A-aksjer à kr 100,- og 3.905 B-aksjer à kr 100,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Selskapets B-aksjer skal ikke ha stemmerett på selskapets generalforsamling, men full utbytterett og andre rettigheter for øvrig. Selskapets A-aksjer skal ha alle rettigheter i selskapet.

Selskapet skal eies av beboerne i bydelen og kan selv eie kun 10 % av aksjene.

Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet de kun kan eies av beboerorganisasjoner i Tillerbyen og kan ikke selges eller pantsettes uten styrets samtykke.

Ved omsetning av aksjer har selskapet fortrinnsrett til erverv i form av egne aksjer forutsatt at aksjelovens krav til erverv av egne aksjer i kapittel 9 er tilfredsstilt. Dersom selskapet ikke benytter seg av sin fortrinnsrett, har de øvrige aksjonærene forkjøpsrett framfor andre aksjonærer. Ved omsetning av aksjer skal selskapets styre varsles og aksjelovens kapittel 4 gjelder så langt den passer.

Ved omsetning av aksjer skal verdien fastsettes til forholdsmessig andel av bokført egenkapital på omsetningstidspunktet. Ved erverv av egne aksjer kan dette fravikes ved beslutning i styret etter tildeling av fullmakt fra generalforsamlingen iht aksjelovens kapittel 9.

§ 4 STYRET

Styret skal bestå av en representant for hver aksjonær, valgt for 1 år av gangen. Styreleder velges ved særskilt valg, enten blant representantene for aksjonærene eller en ekstern styreleder. Det velges et tilsvarende antall varamedlemmer for 1 år.

Aksjonærene kan nominere kandidater til verv som styre- og varamedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når minst 5 styremedlemmer er tilstede. I tillegg deltar daglig leder på styremøtene. Selskapet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 5 GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller til generalforsamling med minst 1 ukes varsel.

Styrets forslag til årsoppgjør, samt revisors beretning skal følge som vedlegg til innkallingen.

Generalforsamlingen ledes av styreleder.

Hver av aksjonærene kan velge inntil to representanter til generalforsamlingen. Generalforsamlingen behandler:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd.
2. Valg av styre, jfr. § 4.
3. Fastsette styrets godtgjørelse.
4. Velge revisor og fastsette revisors godtgjørelse.
5. Eventuelt andre saker nevnt i innkallingen.

Forslag som en aksjonær ønsker forelagt den ordinære generalforsamlingen, må være innlevert skriftlig til styret innen 4 uker før generalforsamlingen.

§ 6 ENDRING AV VEDTEKTENE

Disse vedtektene kan endres etter vedtak av generalforsamlingen med tilslutning fra minst to tredjedeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 7 OPPLØSNING

Selskapet kan oppløses etter vedtak av generalforsamlingen med tilslutning fra minst to tredjedeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 8 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Med min. 8 og max. 20 dagers varsel innkaller styret til ekstraordinær generalforsamling, når det finner det nødvendig eller revisor eller aksjonær som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Skjetnan Grendelag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
Felleskostnader driftsdel		1 680 000	1 680 000	1 680 000
Inntekter garasjer		16 200	18 700	19 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		877 998	809 310	899 304
Andre driftsinntekter	1	115 167	222 134	90 000
Sum driftsinntekter		2 689 365	2 730 144	2 688 504
Driftskostnader				
Personalkostnader	2	-26 662	-25 549	-22 183
Styrehonorar		-125 000	-125 000	-125 000
Forretningsførerhonorar		-46 107	-45 348	-45 320
Honorar administrative tjenester		-1 035	-500	0
Eksterne honorar	3	-3 250	-70 800	-4 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-23 503	-14 993	-428 000
Vaktmestertjenester		-427 144	-387 182	0
Løpende vedlikehold	5	-45 945	-58 887	-175 000
Periodisk vedlikehold	6	-1 606 471	0	-242 342
Elektroniske fellesavtaler		-891 379	-852 091	-899 304
Forsikring		-76 115	-72 491	-69 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-15 242	-49 844	0
Eiendomsavgifter		0	0	-57 680
Energi, felles		-225 913	-274 967	-300 000
Andre driftsutgifter	7	-14 661	-20 668	-324 475
Sum driftskostnader		-3 528 428	-1 998 319	-2 692 304
DRIFTSRESULTAT		-839 064	731 825	-3 800
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter		63 791	53 891	3 800
Finanskostnader		-34	0	0
Netto finansposter		63 757	53 891	3 800
Resultat før skattekostnad		-775 306	785 716	0
Ordinært resultat etter skatt		-775 306	785 716	0
ÅRSRESULTAT	8, 11	-775 306	785 716	0
Disponering av totalresultat:		-775 306	785 716	0
Overført til annen egenkapital		0	785 716	0
Overført fra annen egenkapital		-775 306	0	0

Skjetnan Grendelag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		63 900	63 900
Sum anleggsmidler		63 900	63 900
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	7 828	21 919
Periodiserte kostnader	9	232 684	224 678
Mellomregning Klare Finans	9	94 085	71 159
Opptjente renter	9	63 783	53 891
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 290 203	2 005 182
Sum omløpsmidler		1 688 583	2 376 829
SUM EIENDELER		1 752 483	2 440 729

Skjetnan Grendelag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	8, 11	600 000	600 000
Annen egenkapital	11	798 308	1 573 614
Sum egenkapital		1 398 308	2 173 614
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		211 687	153 261
Skyldig off. myndigheter		8	2 284
Forskudd kunder		106 428	89 231
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		420	360
Påløpte kostnader		28 856	21 979
Annen kortsiktig gjeld		6 776	0
Sum kortsiktig gjeld		354 175	267 115
Sum gjeld		354 175	267 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 752 483	2 440 729

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Flemming Iversen
Leder

Marita Mofoss Mathisen
Styremedlem

Elin Johanne Hitchman
Styremedlem

Thomas Vagle
Styremedlem

Per Erling Espnes
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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 verdsett 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 hvert kvartal budsjetterte felleskostnader til grendelaget. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Styret har ikke godkjent budsjettet for 2024, dette er dermed ikke med i regnskapet.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	88 646	196 018
Utleie av utstyr og areal	26 521	26 116
Sum andre inntekter	115 167	222 134

Utleie av utstyr og areal gjelder uteleie til Telenor.
Viderefakturerer strøm gjelder elbillading.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	18 742	18 189
Feriepenger	420	360
Andre lønnskostnader	7 500	7 000
Sum personalkostnader	26 662	25 549

Samlet antall årsverk: 0,00

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	3 250	46 875
Teknisk rådgivning	0	23 925
Sum eksterne honorarer	3 250	70 800

Fakturerte tjenester gjelder befarng sivilingeniør.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drift og kontroll port/garasje	7 899	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	15 604	14 993
Sum drifts- og serviceavtaler	23 503	14 993

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	17 694	20 716
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	12 226	6 594
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 713	11 875
Reparasjon og vedlikehold annet	6 313	19 702
Sum vedlikehold	45 945	58 887

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	80 348	0
Prosjektvedlikehold	1 526 123	0
Sum periodisk vedlikehold	1 606 471	0

Periodisk vedlikehold gjelder reparasjon av port.
Prosjektvedlikehold gjelder betongrehabilitering av garasjer.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 266	8 995
Drift maskiner	0	647
Gaver	1 029	0
Generalforsamling/årsmøte	1 000	1 000
Bankgebyrer	671	685
Andre gebyrer	4 895	2 663
Tilskudd bomiljø	1 451	1 910
Hjemmeside/internett/TV-abo	3 339	4 768
Andre kostnader	11	0
Sum andre driftsutgifter	14 661	20 668

Andre gebyrer gjelder i hovedsak banktranser og avregning fra Klare Finans.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	2 109 714	1 323 998
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-775 306	785 716
Årets endring i disponible midler	-775 306	785 716
Disponible midler i periodens slutt	1 334 408	2 109 714
Egenkapital avsatt til vedlikeholdsfond 01.01.	-600 000	-600 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-600 000	-600 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	734 408	1 509 714

Note 9 - 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 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	39	1 759
Bankinnskudd	1 290 164	2 003 423
Sum bankinnskudd	1 290 203	2 005 182

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 173 614	1 387 898
Annen egenkapital 01.01	1 573 614	787 898
Årets resultat	-775 306	785 716
Annen egenkapital 31.12	798 308	1 573 614
Vedlikeholdsfond 01.01	600 000	600 000
Vedlikeholdsfond 31.12	600 000	600 000
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 398 308	2 173 614

Tonstad Beboertjenester AS - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Tilskudd Sameiere		4 714 952	4 288 092	4 714 740	4 949 915
Andre driftsinntekter	1	540 079	319 991	120 000	158 797
Sum driftsinntekter		5 255 031	4 608 083	4 834 740	5 108 712
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 427 417	-3 390 839	-3 143 743	-3 572 932
Styrehonorar		-150 500	-130 000	-130 000	-158 000
Avskrivninger		-643 561	-547 684	-545 153	-615 008
Forretningsførerhonorar		-76 190	-73 542	-76 190	-78 700
Honorar administrative tjenester		-2 588	0	0	0
Eksterne honorar	3	-68 801	-44 580	-46 808	-52 300
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-8 400	0
Renholdstjenester		-10 542	-6 572	0	-8 100
Løpende vedlikehold	4	-122 063	-107 130	-130 000	-130 000
Forsikring		-108 336	-126 547	-137 936	-137 936
Kommunale tjenester og renovasjon		-19 725	-12 073	-6 000	-20 000
Eiendomsavgifter		-11 400	-11 164	-15 350	-11 970
Energi, felles		-53 061	-59 092	-91 936	-61 500
Andre driftsutgifter	5	-687 016	-604 388	-694 836	-567 500
Sum driftskostnader		-5 381 200	-5 113 612	-5 026 352	-5 413 946
DRIFTSRESULTAT		-126 169	-505 529	-191 612	-305 234
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		83 590	92 134	80 000	70 000
Finanskostnader		-139 987	-138 914	-138 027	-118 425
Netto finansposter		-56 397	-46 780	-58 027	-48 425
Resultat før skattekostnad		-182 566	-552 308	-249 639	-353 659
Skattekostnad	6	40 165	121 673	-40 000	-40 000
Ordinært resultat etter skatt		-142 401	-430 635	-289 639	-393 659
ÅRSRESULTAT	11	-142 401	-430 635	-289 639	-393 659
Disponering av totalresultat:		-142 401	-430 635	-289 639	-393 659
Overført fra annen egenkapital		-142 401	0	0	0

Tonstad Beboertjenester AS - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	71 828	31 663
Varige driftsmidler			
Garasjer	7, 12	891 404	967 810
Maskiner	7	1 121 428	1 590 175
Andre anleggsmidler	7	438 366	0
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	8	1 436 932	1 436 932
Sum anleggsmidler		3 959 959	4 026 580
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	53 906	43 142
Periodiserte kostnader		248 777	217 831
Opptjente renter		72 682	80 954
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 826 674	2 037 883
Sum omløpsmidler		2 202 039	2 379 810
SUM EIENDELER		6 161 997	6 406 390

Tonstad Beboertjenester AS - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	11	391 500	391 500
Egne aksjer	11	-6 000	-6 000
Overkurs	11	1 486 650	1 486 650
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 769 207	1 911 608
Sum egenkapital		3 641 357	3 783 758
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 13	1 500 156	1 719 732
Sum langsiktig gjeld		1 500 156	1 719 732
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		385 764	282 356
Skyldig off. myndigheter		327 389	332 123
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		299 534	277 576
Påløpte kostnader		7 332	10 493
Annen kortsiktig gjeld		465	352
Sum kortsiktig gjeld		1 020 484	902 899
Sum gjeld		2 520 640	2 622 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 161 997	6 406 390
Pantstillelser	12	1 500 156	1 719 732

Sted: _____, dato: _____

Aasmund Bergheim
Leder

Snorre Glørstad
Styremedlem

Kjell Magnar Dølmo
Styremedlem

Tone-Marie Eidem
Styremedlem

Robert Kvæven
Styremedlem

Steinar Sæther
Daglig Leder

Thomas Vagle
Styremedlem

Frode Helgheim
Styremedlem

Jørgen Engan Stamnes
Styremedlem

Geir Magne Sjørud
Styremedlem

John Sund
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet til 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er også utlignet og nettoført.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Salg anleggsmidler	27 000	0
Andre driftsinntekter	513 079	319 991
Sum andre inntekter	540 079	319 991

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	2 274 206	2 166 497
Refusjoner	-9 049	-9 242
Arbeidsgiveravgift	428 350	432 803
Feriepenger	289 452	275 476
Pensjonskostnader	252 504	395 415
AFP-premie	62 587	48 523
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	14 934	0
Personalopplæring	0	2 400
Reisekostnader	6 415	5 773
Andre lønnskostnader	108 019	73 194
Sum personalkostnader	3 427 417	3 390 839

Samlet antall årsverk: 3,3

En ansatt fungerer som daglig leder, men er ikke oppført i Brønnøysundregistrene.

Daglig leders lønn pr 31.12.24 utgjør kr 934 250,-

Elektronisk kommunikasjon og skattepliktig del av visse typer forsikringer utgjør til sammen kr 13 766,-

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er selskapet pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	68 801	44 580
Sum eksterne honorarer	68 801	44 580

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	1 969	578
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	337	687
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	1 275
Reparasjon og vedlikehold uteområde	87 989	66 008
Reparasjon og vedlikehold annet	31 768	38 582
Sum vedlikehold	122 063	107 130

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	187	5 328
Verktøy, driftsmateriell, inventar	107 539	42 558
Kontorrekvisita, trykksaker	4 284	2 555
Telefon og porto	493	321
Drift maskiner	541 913	524 339
Gaver	1 000	570
Generalforsamling/årsmøte	701	625
Kurskostnader	560	1 737
Bankgebyrer	1 104	1 151
Andre gebyrer	6 444	90
Tilskudd bomiljø	659	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	22 014	24 675
Dagligvarer	120	439
Sum andre driftsutgifter	687 016	604 388

Note 6 - SKATT

	2024	2023
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel		
Midlertidige forskjeller:		
Driftsmidler	14 627	217 031
Varebeholdning	0	0
Fordringer	0	0
Gevinst- og tapskonto	0	0
Pensjonsforpliktelse	0	0
Netto midlertidige forskjeller	14 627	217 031
Underskudd til fremføring	-341 118	-360 956
Grunnlag for utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-326 491	-143 925
22 % utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-71 828	-31 663
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt i balansen (+) / utsatt skattefordel (-)	-71 828	-31 663
Fordeling av skattekostnaden:		
Betalbar skatt	-40 165	-31 663
For mye (-) / for lite (+) avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	-40 165	-31 663
Endring i utsatt skatt	40 165	31 663
Skattekostnad	0	0

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Garasjer	Arbeidsmaskine	Arbeidsmaskine	Transportmidler	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 528 121	127 793	4 089 382	229 000	9 860
Årets tilgang :	0	0	0	536 775	0
Årets avgang :	0	0	0	229 000	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 528 121	127 793	4 089 382	536 775	9 860
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	636 717	127 793	2 967 953	327 409	9 860
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	891 404	0	1 121 429	438 366	0
Årets avskrivninger :	76 406	0	468 747	98 409	0
Antatt levetid i år :	20	3	5	5	5

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.
Arbeidsmaskiner avskrives med levetid 5år, og garasjer avskrives med levetid 20 år.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Note 8 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2024	2023
Langsiktige fordringer	1 436 932	1 436 932
Sum langsiktige fordringer	1 436 932	1 436 932

Gjelder Boligbyggelaget TOBB.

Note 9 - 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 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	183 495	154 219
Bankinnskudd	1 643 179	1 883 664
Sum bankinnskudd	1 826 674	2 037 883

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	3 783 758	4 214 394
Aksje-/grunnkapital 01.01	391 500	391 500
Aksje-/grunnkapital 31.12	391 500	391 500
Egne aksjer 01.01	-6 000	-6 000
Overkurs 01.01	1 486 650	1 486 650
Overkurs/annen innskutt EK 31.12	1 480 650	1 480 650
Annen egenkapital 01.01	1 911 608	2 342 244
Årets resultat	-142 401	0
Annen egenkapital 31.12	1 769 207	1 911 608
SUM EGENKAPITAL 31.12	3 641 357	3 783 758

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	891 404
Restgjeld 31.12	1 500 156

Tonstad Beboertjenester AS har 3 frivillige pantstillelser i løsreregisteret, i sum 4 500 000,-

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Traktor	Garasje
Lånenummer:	16366022086	12132351951
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2022	2016
Rentesats:	8.75 %	8.25 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	28.07.2029	29.02.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	807 232	912 500
Avdrag i perioden:	144 576	75 000
Lånesaldo 31.12:	662 656	837 500
Saldo 5 år frem i tid:	0	462 500



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: **B 456/83**
Nr. 119-125 (4L)

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Tonstad Utbyggingsselskap A/S
Nordre gt. 6

7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Moltmyra 119-125 4L
BYGGHERRE	Tonstad Utbyggingsselskap A/S
BYGGEGARBEIDETS ART	Rekkehus

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.
Arbeidet er besiktiget
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

.....19.4.1983

.....10.2.86.

- ☐ for nevnte:
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 11.2.86.



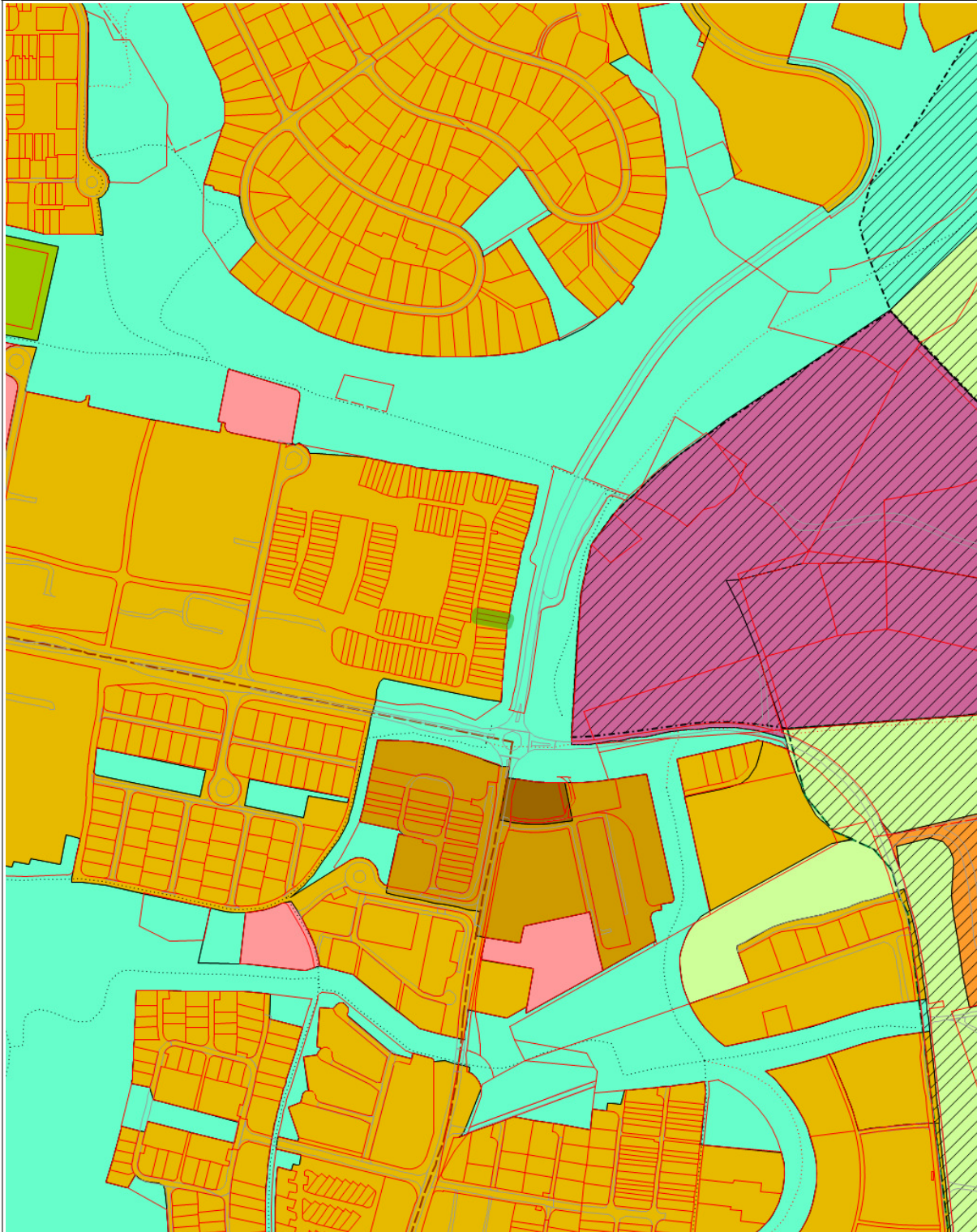
Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Gjerde		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Vegdekkekan på bru		Sti
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Overkjørbart areal avgrensning
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		Vegdekkekan på bru
	Sti		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Forsenkingskurve		Forsenkingskurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg på bru		Gang- og sykkelveg
	Veg		Bru		Trapp
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		





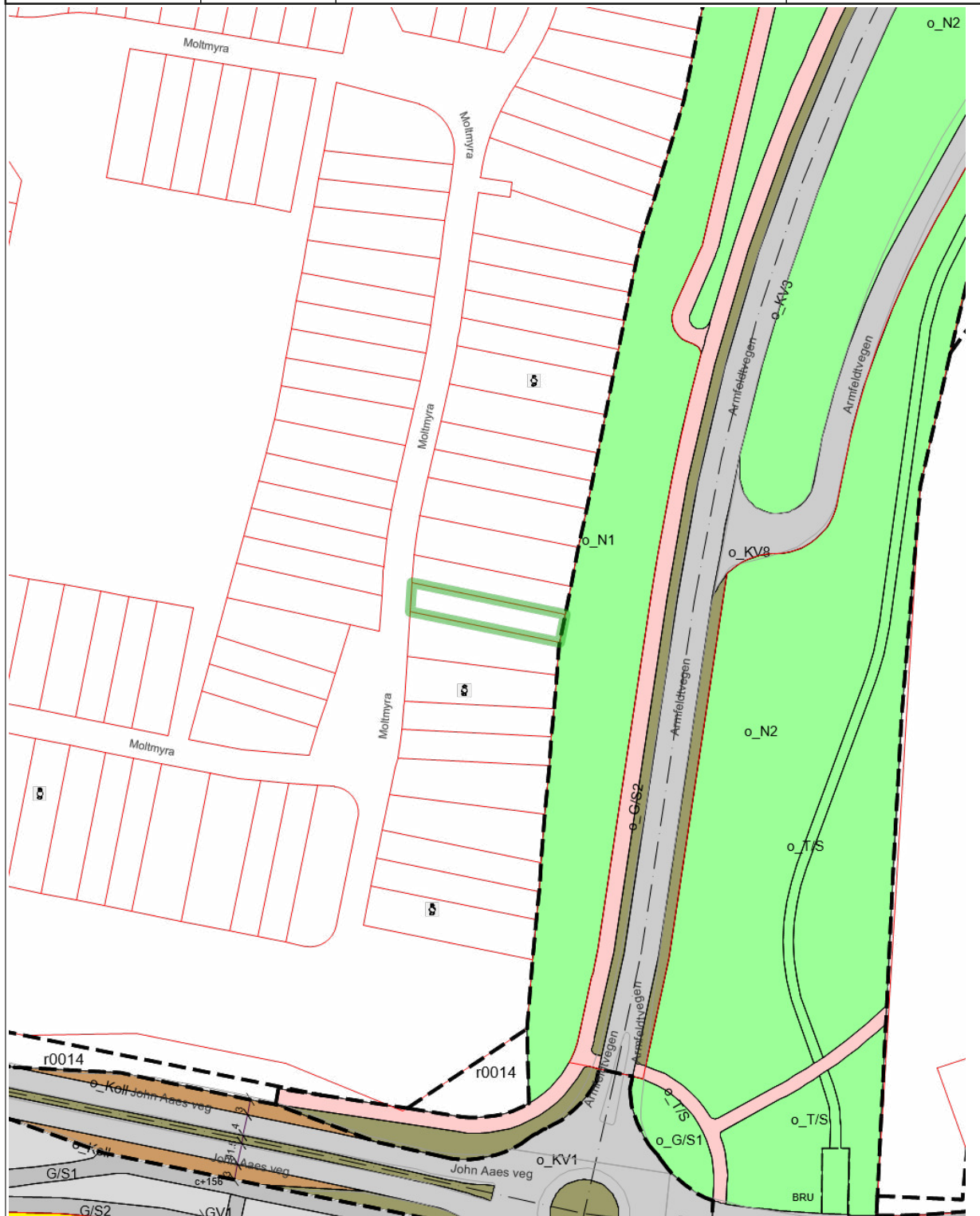
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 1236	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Moltmyra 121 7091 TILLER				
	Annen info:					



Tegnforklaring

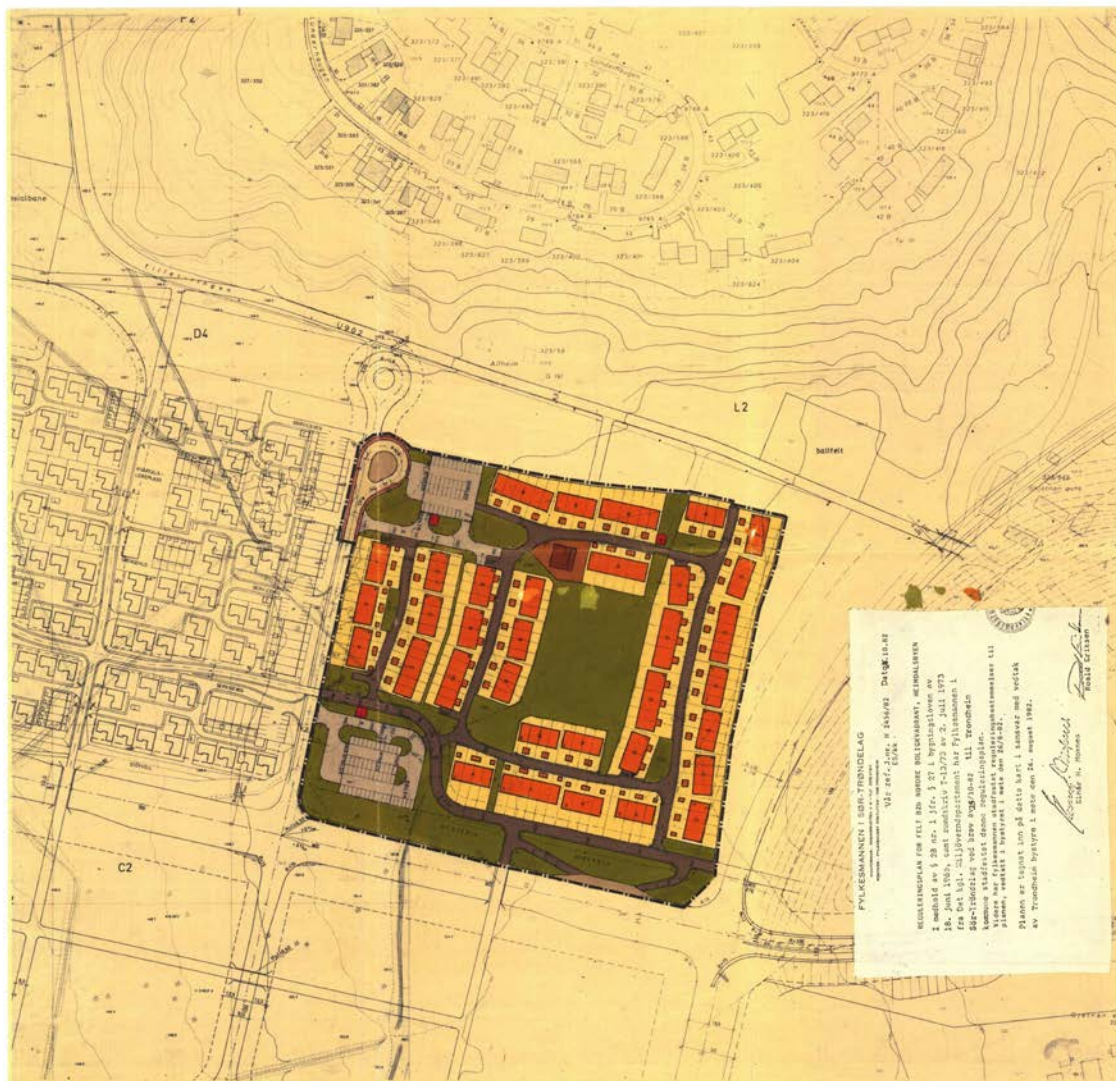
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg		Andre typer bebyggelse og anlegg		Grav og urnelund
	Blå/grønnstruktur		LNFR		

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 1236	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Moltmyra 121 7091 TILLER				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		Regulert senterlinje		Bru
	Måle- og avstandslinje		Bolig		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Kjøreveg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass
	Naturområde		Turveg		



PYLKESMANNEN I SØR-TRONDDEL
 VURDERING AV FORSLAG TIL
 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000.

TEGNFORKLARING

- BYGGEOMRÅDER**
 - BOLIGER U
 - BOLIGER U
 - FORMIDLINGER, KONTOR
 - INDUSTRI
 - OFFENTLIGE BYGNINGER
 - ALMENNUTYGG FORM
 - BLANDING AV REGULERINGSFORM
- LANDBRUKSOMRÅDER**
 - JORDBRUK
- TRAFIKKOMRÅDER**
 - KJØREVEG
 - areal for kjøretøls
 - gjenstrøpe, trafikkøy, skjæring, tylling, anlegg
 - skulder
 - PARKERING
 - GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, anlegg og f. f.)
 - JERNBANE, SPORVEG, KOLLEKTIVTRASSE
 - HAVNER
- FRILSOMRÅDER**
 - PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT
- FAREOMRÅDER**
 - HØRSPELINGSANLEGG
- SPECIALOMRÅDER**
 - FRILUFTSOMRÅDE
 - BEVARINGSOMRÅDE
 - GRØNDAHS

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEIKOMRÅDE, ANNET FELLESAREAL
- FELLES AKTIVITET, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggesgrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- senioritets, fraktklinje
- anlegg
- område av planlagte boliger, garasjer og boder
- område av annen planlagt bebyggelse
- område av eksisterende bygg som ligger i planen
- vann

Tillatt etasjehøyde for bygninger er angitt med tall på planen

Reguleringsplan for del av Nordre Boligkvadrant, Heimdalsbyen, B 25-101ef.

Trondheim 25.mars 1982

| SAKSBEHANDLING: | | ENDRET: | |
|-----------------|------------------------|---------|-----------------|
| 1 | 8.6.1982 Bygn./M | 1 | 20.5.82 4.8.82 |
| 2 | 9.7.1982 Off. etterlys | 2 | 20.7.82 20.7.82 |
| 3 | 27.7.1982 Bygn./M | | |

MALESTOKK: 1:1000 REGULERINGSPLAN: 13 r TEGNING: 13 r

Kartblad: T 25-30, U 25-30 Entusiast: 13 r Skrevet av: 13 r



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING**

R13r

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 25.10.82

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDRE BOLIGKVADRANT,
HEIMDALSBYEN. FELT B26**

§ 1

Reguleringsgrense, byggegrense.

Det regulerede område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

§ 2

I område B2b kan oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride $U = 0,5$.

§ 3

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og fargebruk.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Med byggemelding skal det vedlegges detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser interne kjøreveger, gangveger, garasjer, parkering, lekeplasser, tørkeplasser, plassering av søppelspann, postkassanlegg, elektrisitet - og televerkets anlegg etc.
- d) Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Gjerder bør fortrinnsvis unngås. Bygningsrådet kan tillate innhegning dersom spesielle grunner tilsier dette, og det tilligger bygningsrådet å godkjenne konstruksjon, høyde og farge på gjerde.
- f) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent beplantningsplan for vedkommende kvartal som viser bevaring av eksisterende vegetasjon, omplantning av eksisterende trær og nyplantninger.
- g) Interne gangveger må dimensjoneres for å tåle brannvesenets krav til akseltrykk.

- h) For de deler av planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstøy blir påkrevet, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.
- i) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og trafiksikker.
- j) I området mellom frisktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler, være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens §31).
- k) Fellesområdene er felles for alle boligenheter innenfor planområdet (borettslaget).

§ 4

Spesialområde.

I spesialområde skal det oppføres grendehus i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgrad fastlegges av bygningsrådet.

§ 5

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§ 6

I tillegg til disse reguleringsbestemmelsene gjelder kommunens vedtekter til bygningsloven.

000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Moltmyra 121
7091 TILLER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre