PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

KAREN AUNES VEG 25A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Karen Aunes veg 25A

Nabolaget Presthus/Olderdalen - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	14 min 1.3 km
Hansbakken skole (1-7 kl.) 187 elever, 12 klasser	6 min 2.4 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	6 min 2.5 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 k... 467 elever, 27 klasser	6 min 2.5 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	7 min 4 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	7 min 4.3 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Presthus Linje 25, 54, 70, 107, 116	5 min 0.5 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	19 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 7.3 km
Trondheim Værnes	22 min

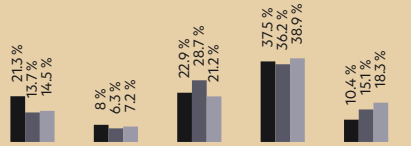
BARNEHAGER

Presthus Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år... 80 barn	13 min 1.2 km
Grilstad Fus barnehage (1-5 år) 87 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Olderdalen	11 min
Rema 1000 Ranheim	15 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Ranheim idrettsanlegg	12 min
Ranheimshallen	16 min
3T-Ranheim	14 min
Impuls Treningssenter Grilstad	23 min

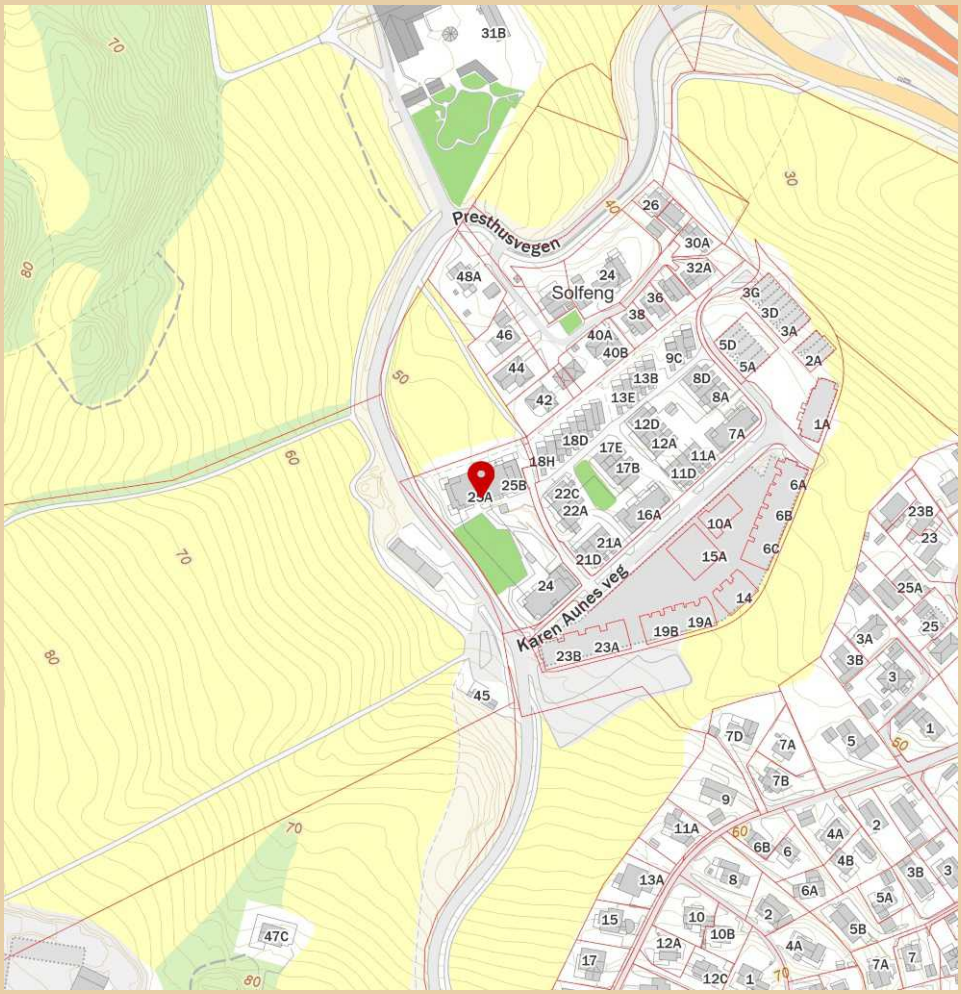
«Trivelig nabolag med kort vei til marka, sjøen og byen. Området er i vekst, og tilflyttingen stor. Nydelig utsikt og fantastisk plass!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

Karen Aunes veg 25A

Nabolaget Presthus/Olderdalen - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	14 min 1.3 km
Hansbakken skole (1-7 kl.) 187 elever, 12 klasser	6 min 2.4 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.... 596 elever, 38 klasser	6 min 2.5 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ... 467 elever, 27 klasser	6 min 2.5 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	7 min 4 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	7 min 4.3 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Presthus Linje 25, 54, 70, 107, 116	5 min 0.5 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	19 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 7.3 km
Trondheim Værnes	22 min

BARNEHAGER

Presthus Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 å... 80 barn	13 min 1.2 km
Grilstad Fus barnehage (1-5 år) 87 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Olderdalen	11 min
Rema 1000 Ranheim	15 min

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

VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	23 min
Vitusapotek Ranheim	22 min
Valentinlyst Vinmonopol	10 min

SPORT

Ranheim idrettsanlegg	12 min
Ranheimshallen	16 min
3T-Ranheim	14 min
Impuls Treningssenter Grilstad	23 min

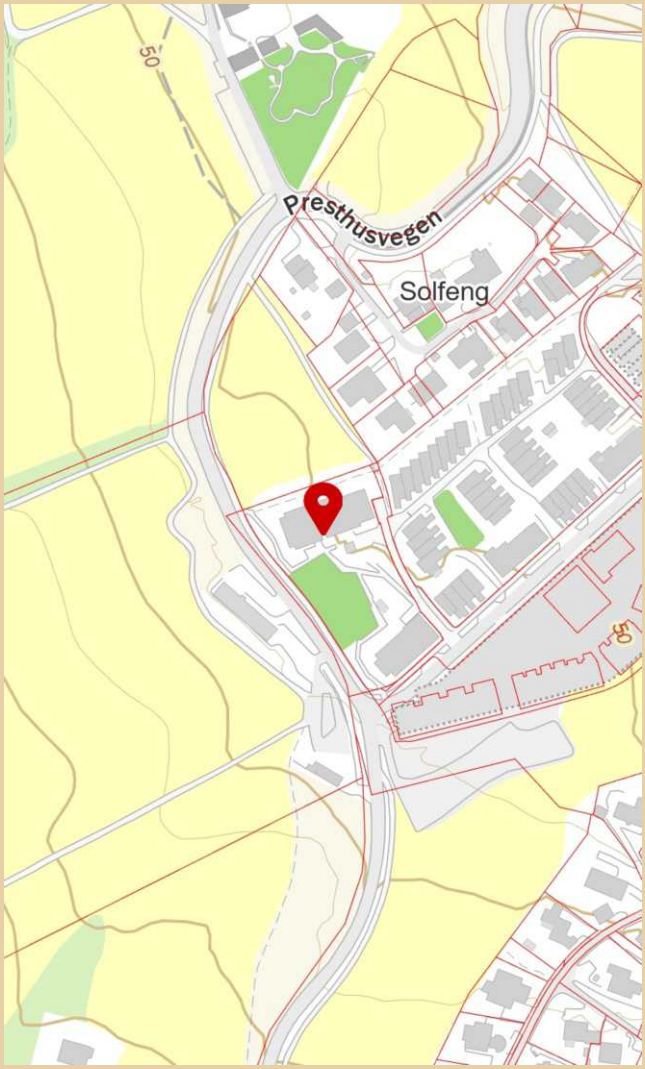
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Karen Aunes veg 25A

Nabolaget Presthus/Olderdalen - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	14 min 1.3 km
Hansbakken skole (1-7 kl.) 187 elever, 12 klasser	6 min 2.4 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.... 596 elever, 38 klasser	6 min 2.5 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ... 467 elever, 27 klasser	6 min 2.5 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	7 min 4 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	7 min 4.3 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Presthus Linje 25, 54, 70, 107, 116	5 min 0.5 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	19 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 7.3 km
Trondheim Værnes	22 min

BARNEHAGER

Presthus Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 å... 80 barn	13 min 1.2 km
Grilstad Fus barnehage (1-5 år) 87 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Olderdalen	11 min
Rema 1000 Ranheim	15 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	23 min
Vitusapotek Ranheim	22 min
Valentinlyst Vinmonopol	10 min

SPORT

Ranheim idrettsanlegg	12 min
Ranheimshallen	16 min
3T-Ranheim	14 min
Impuls Treningssenter Grilstad	23 min

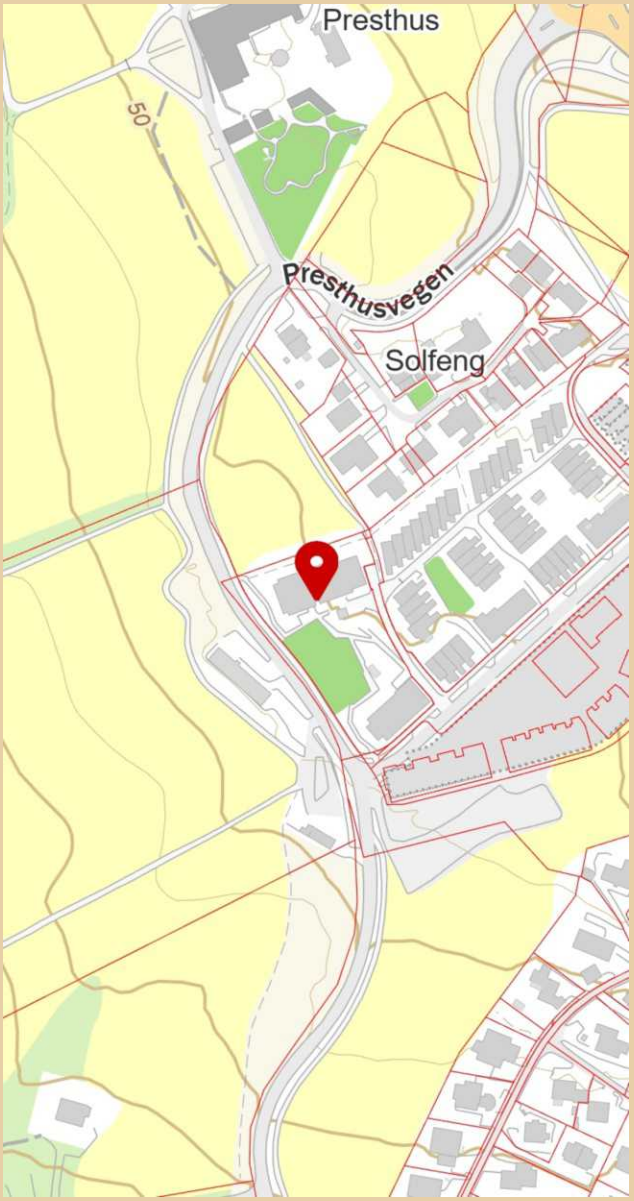
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311251004

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maren J Schanke Strømsnes	Fredrik Stensen Lier

Gateadresse
Karen Aunes veg 25A

Poststed	Postnr
RANHEIM	7056

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 311251004

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har el lader i kjeller

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

Document reference: 311251004

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: 311251004

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 311251004

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maren Strømsnes	88feab782ed1221427e870f b31f13256406d66c3	07.05.2025 14:47:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Stensen Lier	8ab4ff69d0a5322cd149399 834d90004491fbf8a	12.05.2025 07:11:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 311251004

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

nets

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Karen Aunes veg 25 A

7056 RANHEIM

5001/20/111/0/55/0

Rapportdato

12.05.2025

TG 0	7
TG 1	0
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

Befaring utført den 30.04.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Karen Aunes veg 25 A , 7056, RANHEIM

Matrikkel: 5001/20/111/0/55/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

Tomt: 4 473.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Maren J. Schanke Strømsnes

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Boligblokk bestående av 5 etasjer over sokkeletasje/ kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/ tre, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

4.etasje			
Primærrom 44 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 44 m^2	**BTA** 47 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

4.etasje			
BRA-i 44 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 10 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 3 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

Sum areal			
BRA-i 44 m^2	BRA-e 3 m^2	BRA-b 0 m^2	Åpent areal 10 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 47 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
07.05 og 12.05.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.10.2023.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

3 Vinduer / dører

TG 0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje. Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegger og malt slet himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

5 Kjøkken

TG 0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk stoppekran med lekkasjeføler er installert i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Over stekesone på kjøkken.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på badet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

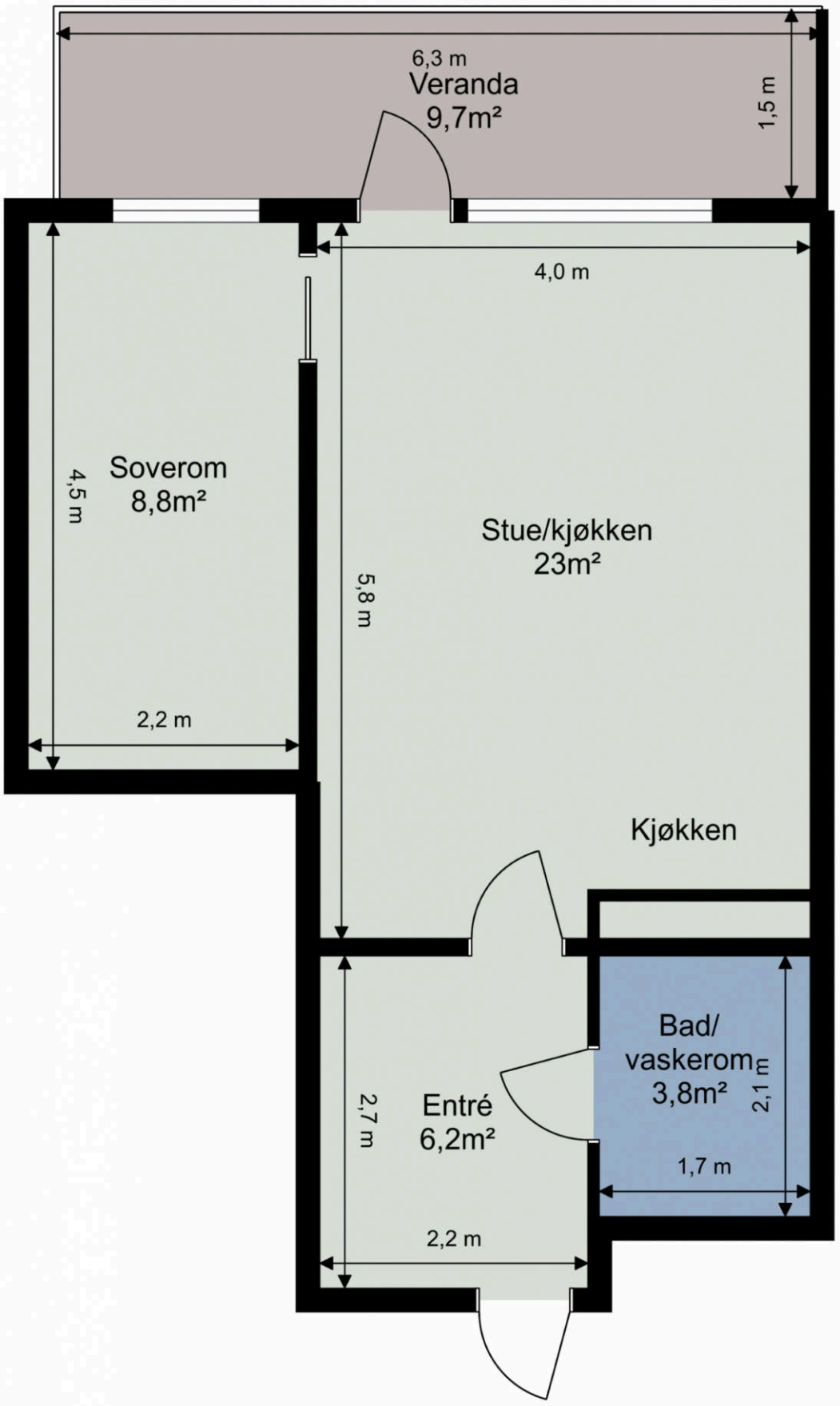
Bilde



KAREN AUNES VEG 25 A - 5001/20/111/0/55/0

Karen Aunes veg 25 A

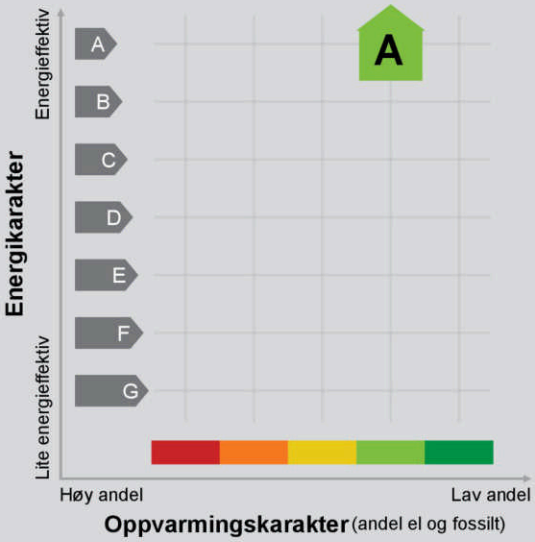
4. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

ENERGIATTEST

Adresse	Karen Aunes veg 25A
Postnummer	7056
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300973621
Bruksenhetsnummer	H0406
Merkenummer	548672a2-568c-4511-a79e-382610c75629
Dato	29.11.2023
Innmeldt av	COWI v/ JOHN ØVREGÅRD



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Overvik Park

Tid: Mandag 07.04.2025 - kl. 18:00
Sted: Presthus gård i lokalene til frivilligsentralen

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Ending i vedtekter for funksjonstid

Vi ønsker å fjerne pkt 8-1 (2) Styret.

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

Dette ønsker vi å fjerne da det gir generalforsamlingen muligeten til å velge leder og/ eller medlem for ett år om det skulle være nødvendig.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøte.

Forslag til vedtak: Foreslås vedtatt.

5.2 Fast bytte av ventilasjon årlig

Vi har under 1-årsinspeksjonen fått bytta filter. Håper dette kan være en fast greie da det sikrer at alle enheter i blokka bytter filter når de skal. Dette sikrer god luftkvalitet i hver leilighet!

Forslag til vedtak: Fast bytte av ventilasjonsfilter årlig.

Styrets innstilling: Saken legges inn som et tillegg i borettslagets vedtekter pkt 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Tekst: Borettslaget skal påse at filter i alle ventilasjonsanlegg blir byttet årlig.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøte.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.
Denne innstillinga forutsetter at foreslåtte endring i vedtektene på styrets funksjonstid blir vedtatt.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Elin Kyllo

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bernt Rickard Dolmseth

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lotte Lind
Eva Anita Størseth

6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

18.03.2025
Borettslaget Overvik Park
styret

Borettslaget Overvik Park - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 595 292	202 125	1 595 329	1 860 583
Inntekter garasjer		90 600	11 288	88 800	91 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		365 268	45 807	365 268	370 000
Andre tillegg	1	129 564	13 770	128 100	131 150
Andre driftsinntekter	2	645 007	0	0	0
Sum driftsinntekter		**2 825 731**	**272 990**	**2 177 497**	**2 452 933**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-3 384	0	-6 785	-8 601
Styrehonorar		-24 000	0	-48 115	-61 000
Forretningsførerhonorar		-108 027	-32 325	-129 299	-133 567
Honorar administrative tjenester		-10 154	-1 992	-17 350	-17 800
Eksterne honorar	4	-32 750	0	-16 000	-16 000
Kontingent boligbyggelag		-24 050	0	-18 300	-21 350
Kontingent/felleskostnader		0	0	-73 200	-73 200
Drifts- og serviceavtaler	5	-246 952	-2 936	-122 650	-124 800
Vaktmestertjenester		-114 510	-50 500	-75 000	-75 000
Renholdstjenester		-163 084	-14 066	-185 000	-187 000
Løpende vedlikehold	6	-68 645	-17 159	-216 900	-80 000
Elektroniske fellesavtaler		-372 346	0	-365 268	-370 000
Forsikring		-197 565	-217	-198 250	-193 665
Kommunale tjenester og renovasjon		-435 720	-120 042	-324 130	-514 000
Eiendomsavgifter		-393 629	-8 258	-305 000	-413 300
Energi, felles		-172 944	-40 000	-61 000	-110 000
Andre driftsutgifter	7	-51 212	-848	-15 250	-76 650
Sum driftskostnader		**-2 418 970**	**-288 343**	**-2 177 497**	**-2 475 933**
DRIFTSRESULTAT		**406 761**	**-15 353**	**0**	**-23 000**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		31 101	22 511	0	15 000
Finanskostnader		0	-1 597	0	0
Netto finansposter		**31 101**	**20 914**	**0**	**15 000**
Resultat før skattekostnad		**437 862**	**5 561**	**0**	**-8 000**
Ordinært resultat etter skatt		437 862	5 561	0	-8 000
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**437 862**	**5 561**	**0**	**-8 000**
Disponering av totalresultat:		437 862	5 561	0	-8 000
Overført til annen egenkapital		437 862	5 561	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	269 330 000	269 330 000
Sum anleggsmidler		**269 330 000**	**269 330 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	8 326	32 741
Forskutterte kostnader MBU	10	80 848	187 265
Periodiserte kostnader	10	183 104	109 779
Andre fordringer	10	17 394	0
Mellomregning Klare Finans	10	47 282	321 314
Opptjente renter	10	31 148	22 265
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 005 096	483 084
Sum omløpsmidler		**1 373 199**	**1 156 448**
SUM EIENDELER		**270 703 199**	**270 486 448**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	610 000	610 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	389 179	-48 683
Sum egenkapital		**999 179**	**561 317**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	13, 14	269 330 000	269 330 000
Annen langsiktig gjeld	13	0	84 454
Sum langsiktig gjeld		**269 330 000**	**269 414 454**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		179 699	278 107
Forskudd kunder		47 194	37 475
Forskutterte inntekter MBU		71 928	35 964
Påløpte kostnader		75 199	159 131
Sum kortsiktig gjeld		**374 020**	**510 677**
Sum gjeld		**269 704 020**	**269 925 131**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**270 703 199**	**270 486 448**
Pantstillelser	13	269 330 000	269 330 000

Sted:_____, dato:_____

Elin Kyllo Leder	Ann-Mari Veiseth Styremedlem	Bernt Rickard Dolmseth Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg bod	36 600	4 591
Kontingent	92 964	9 179
Sum andre tillegg	**129 564**	**13 770**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	645 007	0
Sum andre inntekter	**645 007**	**0**

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	3 384	0
Sum personalkostnader	**3 384**	**0**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	20 250	0
Juridisk rådgivning	12 500	0
Sum eksterne honorarer	**32 750**	**0**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	2 936
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	25 000	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	214 506	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	7 446	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**246 952**	**2 936**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	40 793	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	13 276	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	7 126	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	7 450	17 159
Sum vedlikehold	**68 645**	**17 159**

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	12 146	0
Kontorrekvisita, trykksaker	743	0
Generalforsamling/årsmøte	14 011	0
Kurskostnader	16 780	0
Bankgebyrer	668	847
Andre gebyrer	5 399	0
Tilskudd bomiljø	225	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 238	0
Andre kostnader	1	1
Sum andre driftsutgifter	**51 212**	**848**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**645 772**	**728 302**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	437 862	5 561
Tilgang av anleggsmidler	0	-273 718 237
Nedskrivning anleggsmidler	0	38 264 993
Opptak lån	0	271 794
Avdrag lån	-84 454	-34 236 642
Innbetalt innskudd	0	269 330 000
Årets endring i disponible midler	**353 407**	**-82 530**
Disponible midler i periodens slutt	**999 179**	**645 772**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**999 179**	**645 772**

Avdrag lån gjelder oppgjør utbygger etter ferdigstillelse.

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 000 000	234 330 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 000 000	234 330 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 000 000	234 330 000

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Bygninger er anskaffet i 2023

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 005 096	483 084
Sum bankinnskudd	**1 005 096**	**483 084**

Bankinnskudd og øremerkede

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**561 317**	**555 756**
Andelskapital 01.01	610 000	610 000
Andelskapital 31.12	**610 000**	**610 000**
Annen egenkapital 01.01	-48 683	-54 244
Årets resultat	437 862	5 561
Annen egenkapital 31.12	**389 179**	**-48 683**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**999 179**	**561 317**

Andelskapitalen er kr 610 000,- fordelt på 61 andeler à kr 10 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**269 330 000**
Restgjeld 31.12	**269 330 000**

Pålydende pantstillelser var 269 330 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	269 330 000	269 330 000
Sum innskudd	**269 330 000**	**269 330 000**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Overvik Park.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Overvik Park

Styreleder	Elin Kyllo (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Bernt Rickard Dolmseth (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Ann-Mari Veiseth (sign.)	04.03.2025

Årsmelding 2024 for Borettslaget Overvik Park

Styrets beretning

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Overvik Park for 2024.

Styret har i perioden hatt 13 styremøter.

Budsjett og regnskap kan leses i innkalling og behandles på generalforsamling.

Det foreligger ingen vedlikeholdsplan pr dags dato da vi er innenfor garantitid på det meste av vår bygningsmasse. Vi utfører løpende vedlikehold og vil se på behovet for å ettergå leveranser som vi kanskje mener ikke tilfredsstiller de krav vårt boområde krever. Dette gjelder spesielt dører i inngangspartiene i begge blokker.

Vi har offentlig overtakelse av våre uteområder i mai 2025. Det vil ved denne overtagelsen bli diskutert tilstand på våre uteområder.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Elin Kyllo
Styremedlem, Bernt Rickard Dolmseth
Styremedlem, Ann-Mari Veiseth
Varamedlem, Eva Anita Størseth
Varamedlem, Lotte Lind

Styrets arbeid i siste periode

Året har vært lærerikt, bydd på diverse utfordringer og det har i perioder vært travelt. Styret har naturlig nok måttet sette seg inn i gjeldende lover og regler. Vi har med utgangspunkt i dette også utarbeidet ordensregler, sett på eventuelle endringer i vedtekter og hatt jevnlig møter og telefonkontakt med forretningsfører for å påse at vi utøver vårt mandat innenfor de riktige rammene. Vi har deltatt på diverse kurs i regi av TOBB for å øke vår kunnskap og ha en god tilnærming til styrets oppgaver.

Styret har løpende behandlet søknader og henvendelser fra beboere. Vi har godkjent nye eiere og leietakere. Tobb Overvik 2 Utbygging AS har nå 4 leiligheter for utleie i vårt borettslag. Trondheim kommune har 1 leilighet for utleie.

Svært mange henvendelser går på parkering. Parkering er primært et privat anliggende og dermed den enkeltes ansvar. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i de regler som gjelder for vårt område. Disse finnes på offentlig og privat skilting, i vedtekter og ordensregler. Styrets ansvar for regulering av parkering begrenser seg til de 5 plassene i vår parkeringskjeller som er merket 5,6,7,8,9. Dette ansvaret forankres i borettslagets vedtekter pkt 1-4 «Borettslaget disponerer 5 parkeringsplasser for korttidsutleie til de små leilighetene som ikke disponerer egen parkeringsplass. Styret i borettslaget administrerer utleie av disse parkeringsplassene.»

Vi har fått utført service på ventilasjon og vann og sprinkleranlegg. Dette var store oppdrag med mange involverte som krevde god logistikk og nok informasjon. Vi håper og tror at de aller fleste fikk utført service på en god nok måte og at alle fikk med seg informasjon rundt disse oppdragene.

Vi har også hatt 1.års befaring på vår bygningsmasse. Alt vi har oppdaget er meldt inn i APEX for å kunne ha en god nok oversikt over alle saker. Arbeid med disse sakene går kontinuerlig.

Det ble opprettet en sosialkomite på beboermøte i forbindelse med generalforsamling i 2024. Det fulgte ingen budsjetterte tilskudd for aktiviteter for 2024, noe som kanskje

gjorde arbeidet til denne komiteen mer krevende enn nødvendig. Vi har derfor for budsjettåret 2025 lagt inn en bevilgning på 5000,- som støtte for aktiviteter i 2025. Vi håper at dette hjelper for at det skal bli flere felles aktiviteter for beboerne i Overvik Park.

Borettslagets økonomi er god og styret har vært forsiktige med bruk av midler utenfor budsjett. Vi vil i 2025 se på mulighetene for å få bedre avkastning på våre innestående midler. Dette for å sørge for å ha midler til større kostnader senere samtidig som vi ivaretar et mål om god likviditet. Dette vil skje i samråd med vår økonomi kontakt i TOBB.

Styret tilstreber å sende ut tilstrekkelig informasjon til beboerne. Dette vil skje via SMS, mail, oppslag på "Min side" og trykte oppslag der det er nødvendig. Vi oppfordrer alle til å holde seg informert.

Vi prioriterer å besvare henvendelser til Overvikpark@styrepost og meldinger inn til styret via tobb.bbl.no/minside/. All kommunikasjon mellom styret og beboere bør skje via disse kanalene da henvendelser til privat mail lett kan havne i søppelpost eller komme bort i mengden.

Styret takker alle beboerne for deres samarbeid og engasjement i året som har gått. Vi ser frem til et nytt år med nye muligheter og utfordringer.

Styret i Borettslaget Overvik Park

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2025

Valgkomiteens innstilling til styret ved Overvik Park 2025

Verv	Navn	Relevant erfaring	Periode
Leder (1 år)	Elin Kyllo	• Styremedlem i BL Munkvold 1. • Styremedlem i Sameiet Selsbakkveien 47. • Fylkesleder ved ATL (Autorisert trafikkskolers Landsforbund). • Tillitsvalgt ved Utdanningsforbundet avd. Nord Universitet Trafikkfag. • Leder i styret v/Overvik Park i perioden 2023-2025.	2025 -2026
Styremedlem (2 år)	Ann-Mari Veiseth	Ikke på valg	2024 - 2026
Styremedlem (2år)	Bernt-Richard Dolmseth	• Styreleder Soltun Borettslag 2014 -2016. • Styremedlem v/Overvik Park i perioden 2023-2025.	2025 - 2027
Varamedlem (1 år)	Eva-Anita Størseth	• Kontrollkomiteen Røde Kors i perioden 2006 - 2008. • Varamedlem i styret v/Overvik Park i perioden 2023 – 2025.	2025 - 2026
Varamedlem (2 år- vedtas v/Generalforsamlingen)	Elisabeth Aasprang	• Leder i styret v/ Ålvundfjord ungdomslag 2010-2012.	2025 - 2027

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Overvik Park mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Presthus gård i lokalene til frivilligsentralen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås TOBB

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås TOBB

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Eva Anita Størseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 19

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 19

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 61 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Ending i vedtekter for funksjonstid

Vi ønsker å fjerne pkt 8-1 (2) Styret.

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

Dette ønsker vi å fjerne da det gir generalforsamlingen muligeten til å velge leder og/eller medlem for ett år om det skulle være nødvendig.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøte.

Vedtak:
Foreslås vedtatt.

Vedtektsendring enstemmig vedtatt.

5.2 Fast bytte av ventilasjon årlig

Vi har under 1-årsinspeksjonen fått bytta filter. Håper dette kan være en fast greie da det sikrer at alle enheter i blokka bytter filter når de skal. Dette sikrer god luftkvalitet i hver leilighet!

Vedtak:
Forslag om å ta teksten "Borettslaget skal påse at filter i alle ventilasjonsanlegg blir byttet årlig" legges inn som nytt punkt 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt er enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Elin Kyllo

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år ble: Elin Kyllo

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bernt Rickard Dolmseth

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Bernt Rickard Dolmseth

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lotte Lind
Eva Anita Størseth

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Eva Anita Størseth

Valgt som varamedlem for 2 år ble:
Elisabeth Aasprang

6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Elin Kyllo

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Ann Mari Veiseth

Protokoll for Borettslaget Overvik Park

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kathrine Monsås (sign.)	08.04.2025
Sekretær	Kathrine Monsås (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Eva Anita Størseth (sign.)	08.04.2025

Vedtekter
for
Borettslaget Overvik Park

(org. nr. 930 143 812)

vedtatt på stiftelsesmøtet den 26.09.22. Sist endret ved ordinær generalforsamling 07.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
(1) Borettslaget Overvik Park er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består totalt av 61 andeler. Det tas forbehold om at TOBBs modell «Leie -før-eie» benyttes for noen av andelene. «Leie-før-eie» gir TOBBs medlemmer mulighet til å leie bolig med opsjon på å kjøpe. Dette innebærer at disse andelene i borettslaget vil være eid og utleid av utbygger. Formålet er at boligene etter leieperioden kjøpes av leietakerne, slik at utbygger etter hvert selger alle sine andeler. Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut boliger kan ikke begrenses.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim Kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

1-3 Realsameiet
(1) Andelseiere i Borettslaget Overvik Park er sammen med øvrige sameier/borettslag som etableres i området, sameiere i Realsameiet Overvik Park Fellesarealer (org.nr. xxxxxxx), gnr. 20 bnr. 112/xx i Trondheim kommune. Org.nr, gnr. og bnr. tilføres vedtektene når dette er klart.

(2) Realsameiet er et sameie der andelseiere i Borettslaget Overvik Park har eiendomsrett til en ideell andel. Eiendomsretten i realsameiet følger med ved salg av andelen og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at boligen følger med.

(3) Realsameiet består av utendørs fellesarealer og felles infrastruktur (som felles adkomstveg, intern veg, parkeringsplasser, lekeareal og ledningsanlegg).

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

1-4 Parkering og boder
Alle andelseiere disponerer en bod i parkeringskjeller.

Andelseiere som har kjøpt rett til parkeringsplass(er) har eksklusiv bruksrett. Parkeringsplassen kan kun avhendes til andre andelseiere i borettslaget. Ethvert salg skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret og forretningsfører.

Noen andelseiere kan gis rett til flere parkeringsplasser.

Utleie av parkeringsplassen kan skje til andelseiere eller leietakere i Borettslaget Overvik Park og Borettslaget Overvik No.1.

Tildeling av plass og merking foretas av utbygger før innflytting.

Følgende andeler har eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass: 2, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 18, 20, 26, 27, 30, 31, 34, 35, 38, 39, 40, 43, 47, 50, 51, 52, 53, 58, 59

Følgende andeler har eksklusiv bruksrett til 2 parkeringsplasser: 19, 46, 54, 57

Følgende andeler har eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser i Borettslaget Overvik No.1, org. nr 924 318 740:

17, 28, 42, 45 og 55.

Samtlige parkeringsplasser skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Oversikt over bruksretter skal oppdateres ved første ekstraordinære/ordinære generalforsamling.

Borettslaget disponerer 5 parkeringsplasser for korttidsutleie til de små leilighetene som ikke disponerer egen parkeringsplass. Styret i borettslaget administrerer utleie av disse parkeringsplassene.

Borettslaget disponerer parkeringsplasser i parkeringskjeller for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Andelseiere med nedsatt funksjonsevne har fortrinnsrett til slik plass såfremt andelen har bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret tildeler tilrettelagt plass etter skriftlig søknad fra andelseier og administrerer evt. plassbytter. Styret kan pålegge andelseiere som er tildelt HC-plass å bytte parkeringsplass.

Det er ikke tillat å oppbevare gassflasker og bensinkanner i garasjen.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 10000,-.

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett, bruksrett og bruksoverlating

4-1 Borett og bruksrett

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(2) Parkering og sportsboder ligger i egen parkeringskjeller. Det henvises til pkt 1-4.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget skal påse at filter i alle ventilasjonsanlegg blir byttet årlig.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. borettslagsloven § 5-23.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

(2) Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk.

(4) Med samtykke fra de andelseiere det gjelder kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i 7-1 (1).

(5) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller og fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned.

(6) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to andre medlemmer. Utbygger har rett til å utpeke 1 styremedlem inntil borettslaget står ferdig og alle andeler er solgt. Varamedlemmer kan velges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og oppbevares på forsvarlig måte.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelser om Leie -før-eie pkt. 1-1 (2)
- bestemmelse om Realsameiet Overvik Park Fellesarealer, jf. pkt. 1-3
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Norgeshus as

Per Bortens vei 3
7223 MELHUS

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sigrid Daae Alstad	BYGG-20/90911 oppgis ved alle henvendelser	Iren Hansen	26.10.2023

Karen Aunes veg 24, 25A, B og C, midlertidig brukstillatelse for 2 boligblokker med tilhørende areal, Overvik felt B1 sør

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	20/111/0/0
Bygningsnummer:	300973592, 300973621
Ansvarlig søker:	Norgeshus as
Tiltakshaver:	TOBB Overvik 2 Utbygging AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TOBB Overvik 2 Utbygging AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 09.10.2023. Søknaden er komplettert 23.10.2023.

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

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

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest, som opplyst fra søker:

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:

- 3 Kløver AS
  - Beplantning og flikk plen
- Spennarmering AS – UTF (Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner)
  - Montering og komplettering av innvendige dører med listverk leiligheter og i felles-arealer.
- Glassbygg AS – UTF
  - Glass i baldakiner
- Energima AS – UTF
  - Noe innregulering
  - Avtrekksvifte kjeller

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 10.06.2024.

Krav til dokumentasjon til søknad om ferdigattest
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Bekreftelse på at gjenstående arbeid som nevnt over er ferdigstilt.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i

forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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

202002 **AD20-04**

Sak nr. Tegn nr. Rev.

3-roms
D4-2
A: 83,3 m²

3-roms
D4-3
A: 52,6 m²

3-roms
D4-4
A: 52,6 m²

4-roms
D4-5
A: 114,9 m²



BTA 610,8 m²

BRA-bolig
A: 568,9 m²

4-roms
D4-1
A: 86,6 m²

2-roms
D4-7
A: 43,1 m²

2-roms
D4-6
A: 44,2 m²

Rev	Rev. gjelder:	Dato:	Pro:	Kgr:
E				
D				
C				
B				
A				

Prosjekt:
Overvik B1-SØR
Leilighetsbygg

TRONDHEIM KOMMUNE

Tiltakshavere

Entreprenør:
-
-

Tlf: 00 00 00 00
Fax: 00 00 00 00
E-post: xxxx

Tlf: 00 00 00 00
Fax: 00 00 00 00
E-post: xxxxxxxxxx

SKIBNES ARKITEKTER AS
MNAL
Lilleakerveien 2 gate 55, 0212 Oslo
Tlf: 23 18 89 00
www.skibnes.no
Org nr: 979 888 147 MVA

Fase:
BYGGEMELDING

HUS D, Plan 4. Etasje

Målestokk (skrevet i A3): 1:125

Dato: 04.05.20

Pro: Kgr:

Filnavn:

Sak nr: 202002

Tegn nr: **AD20-04**

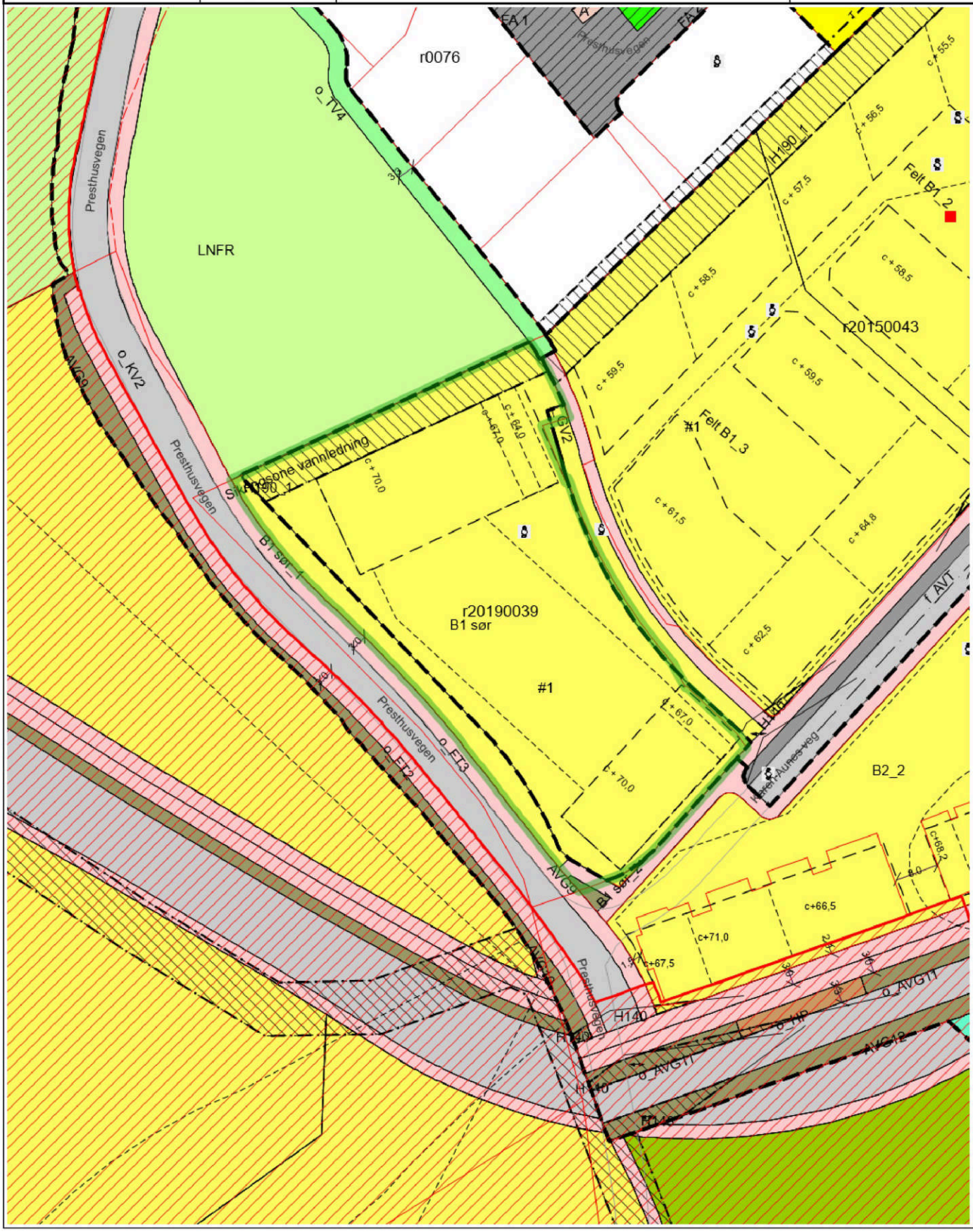
Rev:

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Karen Aunes veg 25A 7056 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

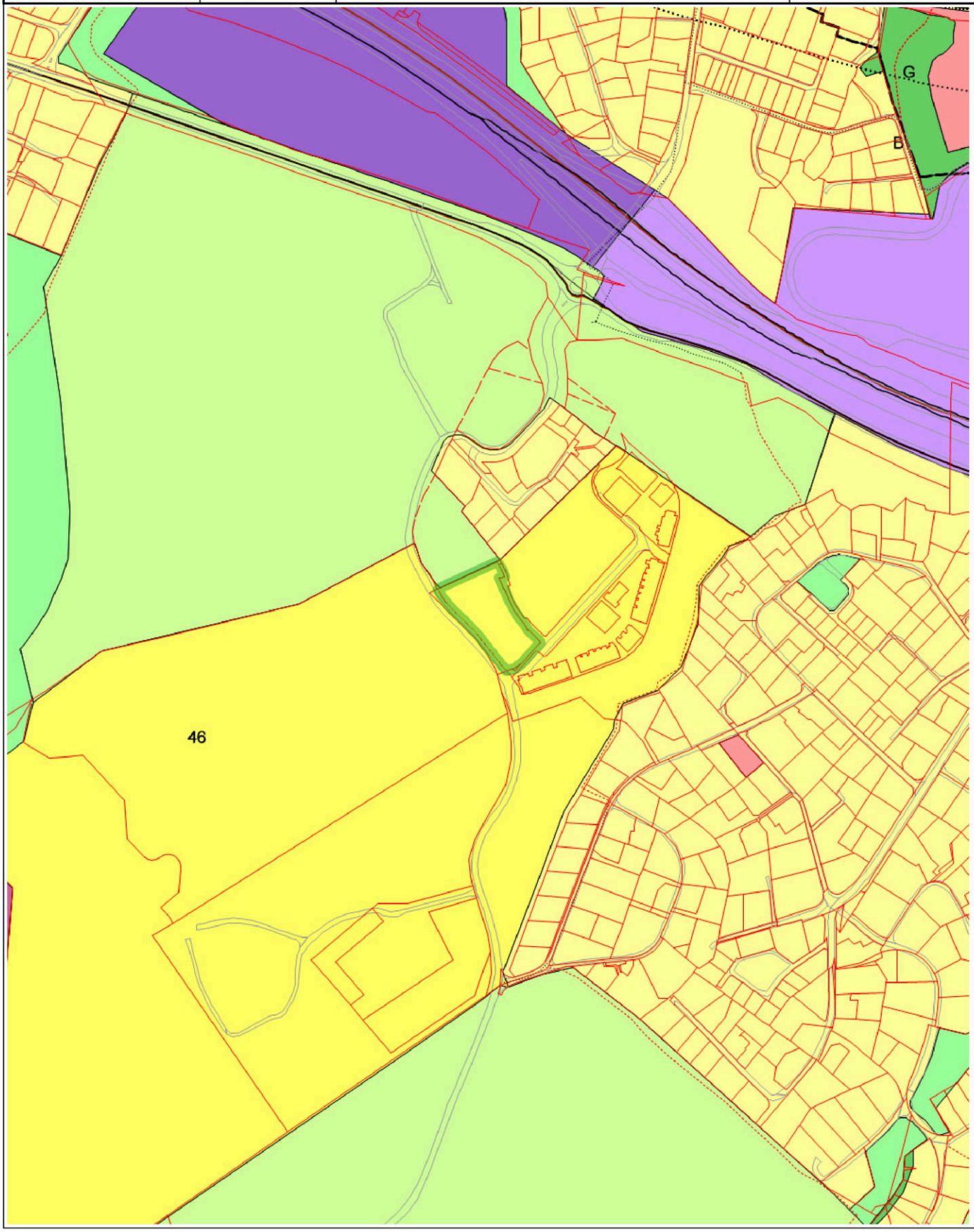
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Nærmiljøanlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur
- Turveg
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

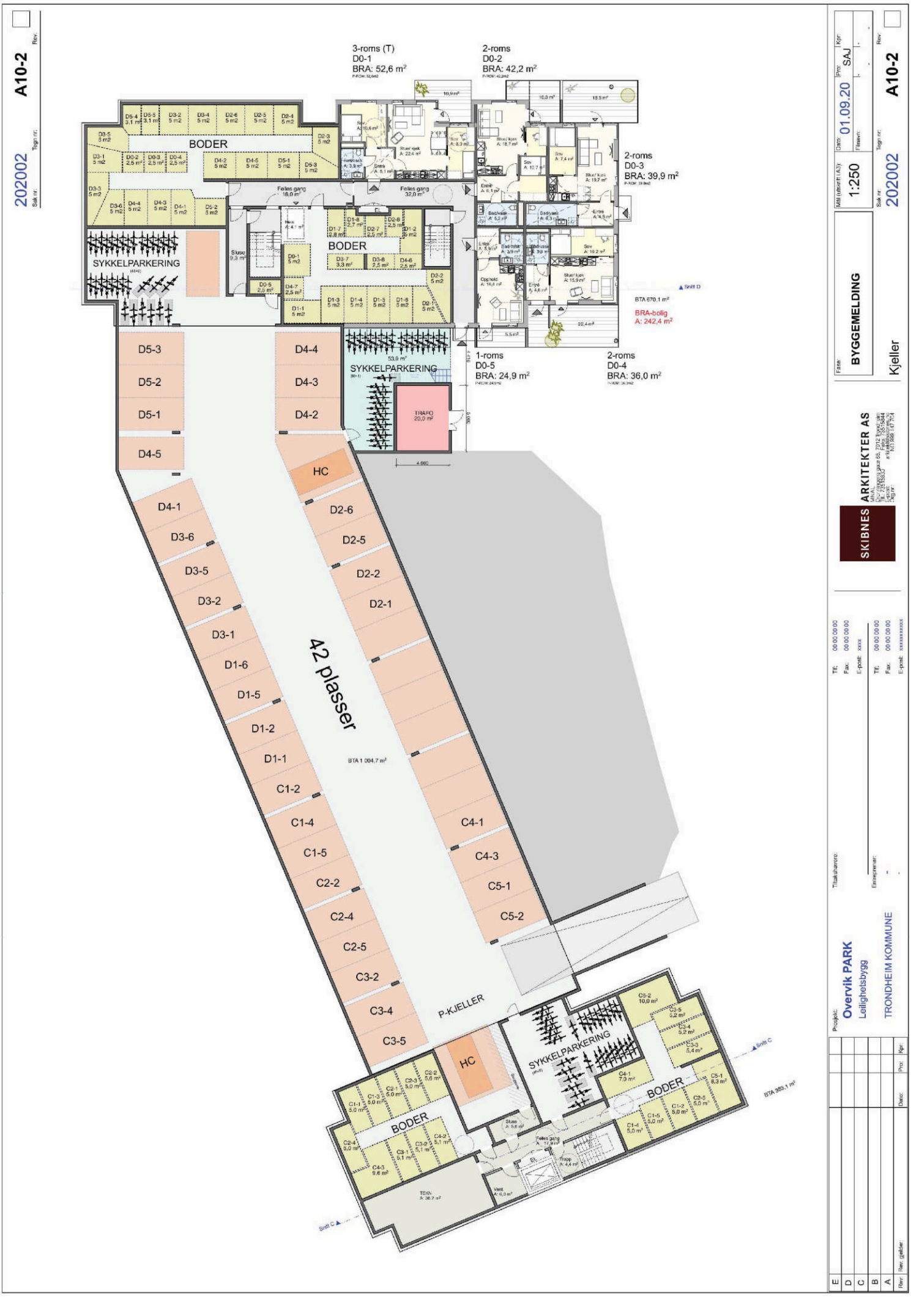
Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Karen Aunes veg 25A 7056 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				

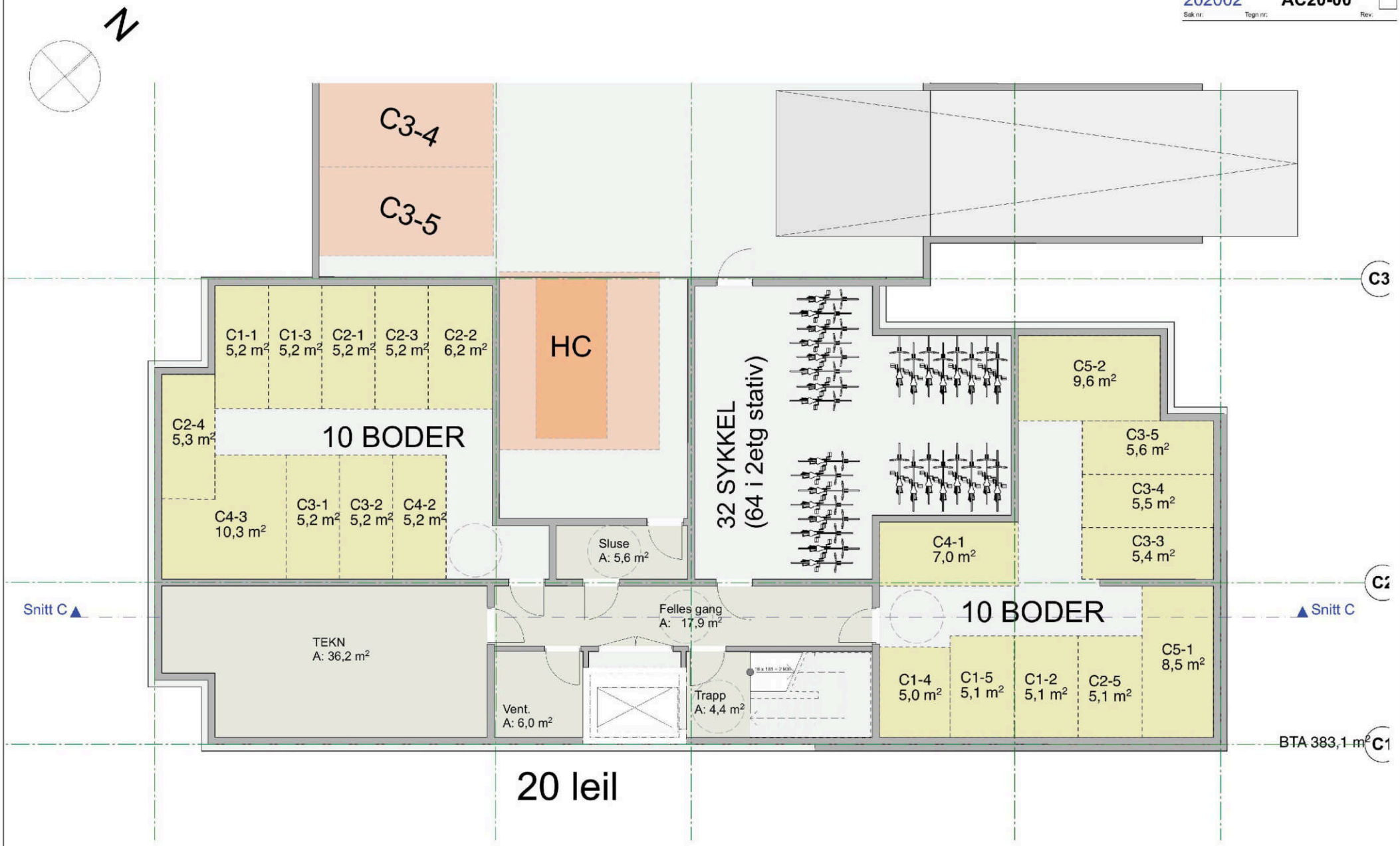
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- A Påskrift kommuneplan
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Næringsvirksomhet - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende


A10-2
Rev.
202002
Tegn nr:
Sak nr:
3-roms (T)
D0-1
BRA: 52,6 m²
2-roms
D0-2
BRA: 42,2 m²
2-roms
D0-3
BRA: 39,9 m²
BODER
SYKKELPARKERING
Felles gang
18,0 m²
Felles gang
32,0 m²
Sluse
9,3 m²
BODER
BTA 670,1 m²
BRA-bolig
A: 242,4 m²
1-roms
D0-5
BRA: 24,9 m²
2-roms
D0-4
BRA: 36,0 m²
SYKKELPARKERING
TRAFO
20,0 m²
D5-3
D5-2
D5-1
D4-5
D4-4
D4-3
D4-2
HC
D4-1
D3-6
D3-5
D3-2
D3-1
D1-6
D1-5
D1-2
D1-1
C1-2
C1-4
C1-5
C2-2
C2-4
C2-5
C3-2
C3-4
C3-5
42 plasser
BTA 1 004,7 m²
D2-6
D2-5
D2-2
D2-1
C4-1
C4-3
C5-1
C5-2
P-KJELLER
HC
SYKKELPARKERING
BODER
BODER
BTA 383,1 m²
Snitt C
Snitt C
Snitt D
4 000
Fase:
BYGGEMELDING
Mål (utskrift i A3):
1:250
Dato:
01.09.20
Pro:
SAJ
Kjeller
Sak nr:
202002
Tegn nr:
A10-2
Rev.
SKIBNES
ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:
Prosjekt:
Overvik PARK
Leilighetsbygg
TRONDHEIM KOMMUNE
Ansvarlig prosjekterende:
Tlf:
Fax:
E-post:
Entreprenør:
Tlf:
Fax:
E-post:
Rev:
Rev. gjelder:
Dato:
Pro:
Kpr:



Rev:	Rev. gjelder:	Dato:	Pro:	Kpr:
E				
D				
C				
B				
A				

Prosjekt:
Overvik B1-SØR
Leilighetsbygg

TRONDHEIM KOMMUNE

Tiltakshavere:

Entreprenør:
-
-

Tlf: 00 00 00 00
Fax: 00 00 00 00
E-post: xxxx

Tlf: 00 00 00 00
Fax: 00 00 00 00
E-post: xxxxxxxxxx

SKIBNES ARKITEKTER AS
MNAL
Dronningens gate 68, 7012 Trondheim
Tlf. 73515830 Faks: 73515844
E-post: arkitekt@skibnes.no
Org.nr: NO 986 147 704

Fase:
BYGGEMELDING

Mål (utskrift i A3): 1:100

Dato: 04.05.20 Pro: Kpr:

Filnavn:

Sak nr: 202002 Tegn nr: AC20-00 Rev:

HUS C, Plan kjeller

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Karen Aunes veg 25A, 7056 Ranheim
Gnr. 20, Bnr. 111, andelsnr. 55 i BORETTSLAGET OVERVIK PARK, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
311251004

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal

Saksbehandler: Torstein Nordby

Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 452 11 938

E-post: torstein.nordby@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
