PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251099

Selger 1 navn
Britt Berger

Gateadresse
Martin Sæterhaugs veg 26A

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 164251099

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var lekasje fra leiligheten over min. Det ble gjort ting men husker ikke hva . Regner med at det var forsikringen til de som bodde opp . Det var i 2005 eller 2006 tror æ .

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

Beskrivelse: Da det var lekasje i fra de over

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

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

Document reference: 164251099

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251099

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: 164251099

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Berger	419befda09c5d4da57c3a9db51895f068ebfaad2	04.09.2025 16:12:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251099

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Martin Sæterhaugs veg 26 A

7056 RANHEIM

5001/19/369/3/0/0

Rapportdato

16.09.2025

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

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

Befaring utført den 16.09.2025 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.

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.

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

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.

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

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.

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

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.

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.

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

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.

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: Martin Sæterhaugs veg 26 A , 7056, RANHEIM

Matrikkel: 5001/19/369/3/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

Tomt: 648.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Britt Berger

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighetsbygg fra ca. 2005 med totalt 12 leiligheter. Støpt plate på mark. Bygget er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trepanel. Saltak som er tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass, trekarms-ytterdør og balkongdør med 2-lags glass. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert av takstmann da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

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

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

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.

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

1.etasje			
Primærrom 35 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 35 m^2	**BTA** 38 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.		**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.

1.etasje			
BRA-i 35 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 4 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Frittstående bodrekke			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 4 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** -

Sum areal			
BRA-i 35 m^2	**BRA-e** 4 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 4 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 39 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.

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales på sikt.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

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?
04.09.2025

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreliggger ferdigattest datert 29.12.2005 i kommunens saksdokumenter.

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

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

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 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-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:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

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.

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og folierte plater i himling.

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:
Noe moderat fall utenfor dusjsone. Lokalt jevnt fall i dusjsone. Det måles en høydeforskjell på 15 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

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?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

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, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales på sikt.

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?
Ja

Kommentar:
Ved hulltaking i tilstøtende vegg for dusjsone ble det ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen der hullet ble påført.

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

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:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved videre bruk av badet slik det står i dag anbefales installasjon av lukket dusjkabinett.

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

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. Fungerte som normalt.

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

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

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?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberedere på 120 liter, produsert i 2005 er installert i garderobeskap i entré. Det er ført rør fra sikkerhetsventil til avløpet. Anbefaler installasjon av automatisk vannstopper med lekkasjeføler.

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.
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.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Sentralt avtrekk på bad og kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

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:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger dokumentasjon på det elektriske som ble utført fra byggeåret.

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?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

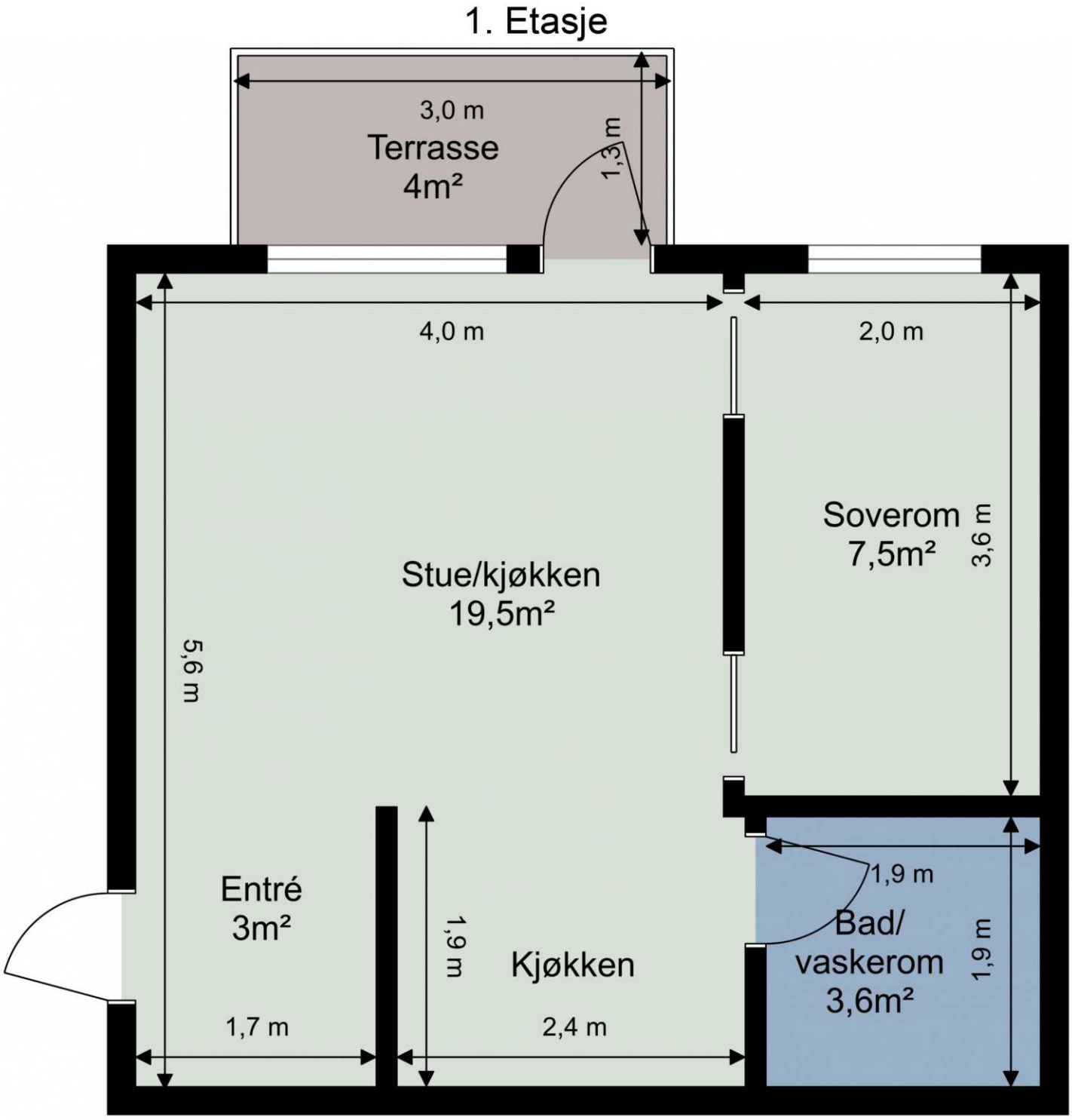
Bilde



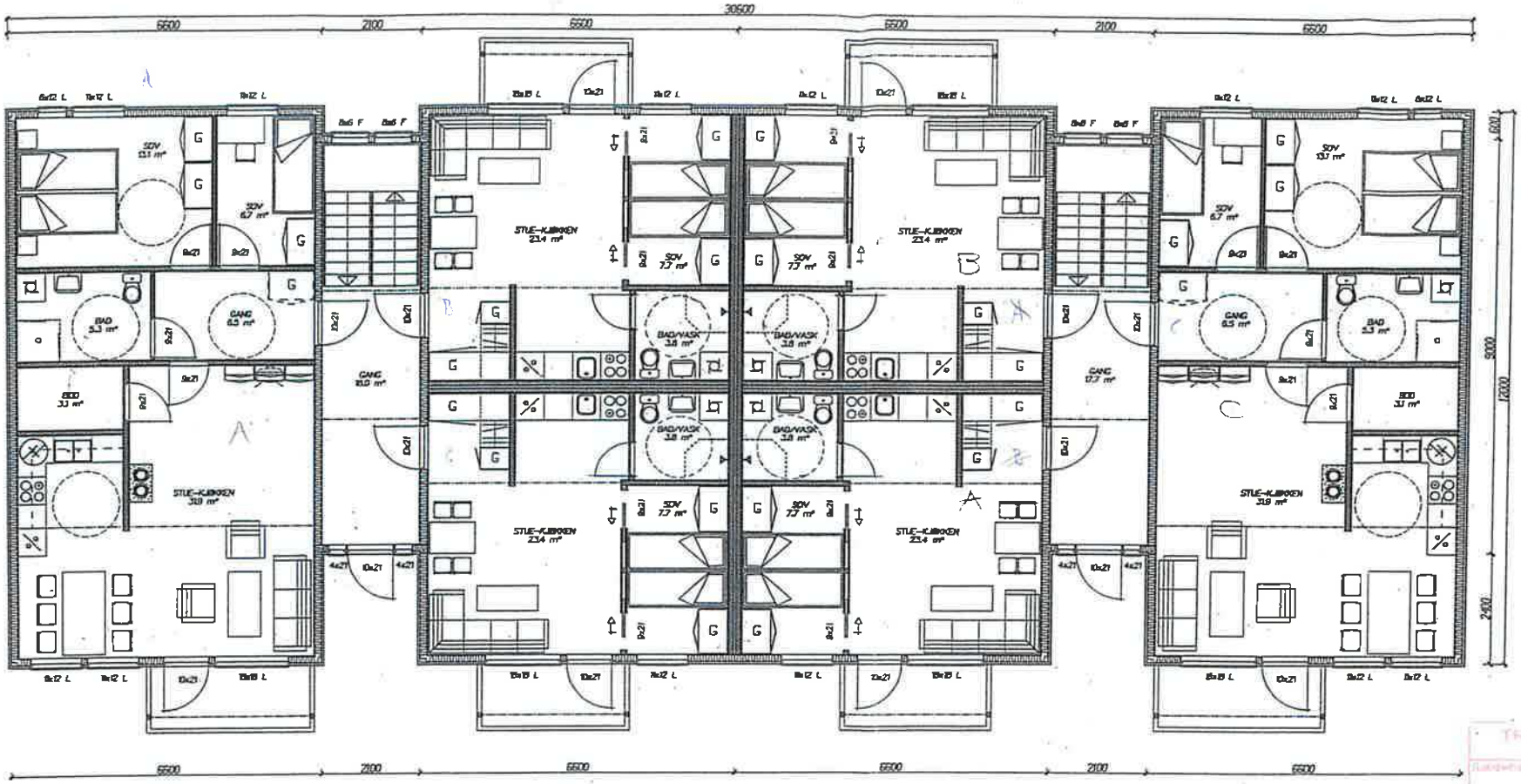
MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A - 5001/19/369/3/0/0

Gjetnes takst

Martin Sætherhaugs veg 26 A



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



HOVEDPLAN

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
- 9 JULI 2004
04/12378

BRA Leilighet 1: 73,4 m2 + andel fellesareal (18 m2)
BRA Leilighet 2: 35,8 m2 + andel fellesareal. (18 m2)

Flerfam. hus

AA 12.12.2020 KS Endret planløsning i små leiligheter

DATA DESIGN SYSTEM

Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Byggeplass: Olderdalen
Kommune: Trondheim
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Hovedplan

Dato: 05.12.2002
Tegn: KS
Prosjekt: 8man
Tegnnr: 503

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

[redacted] [redacted]

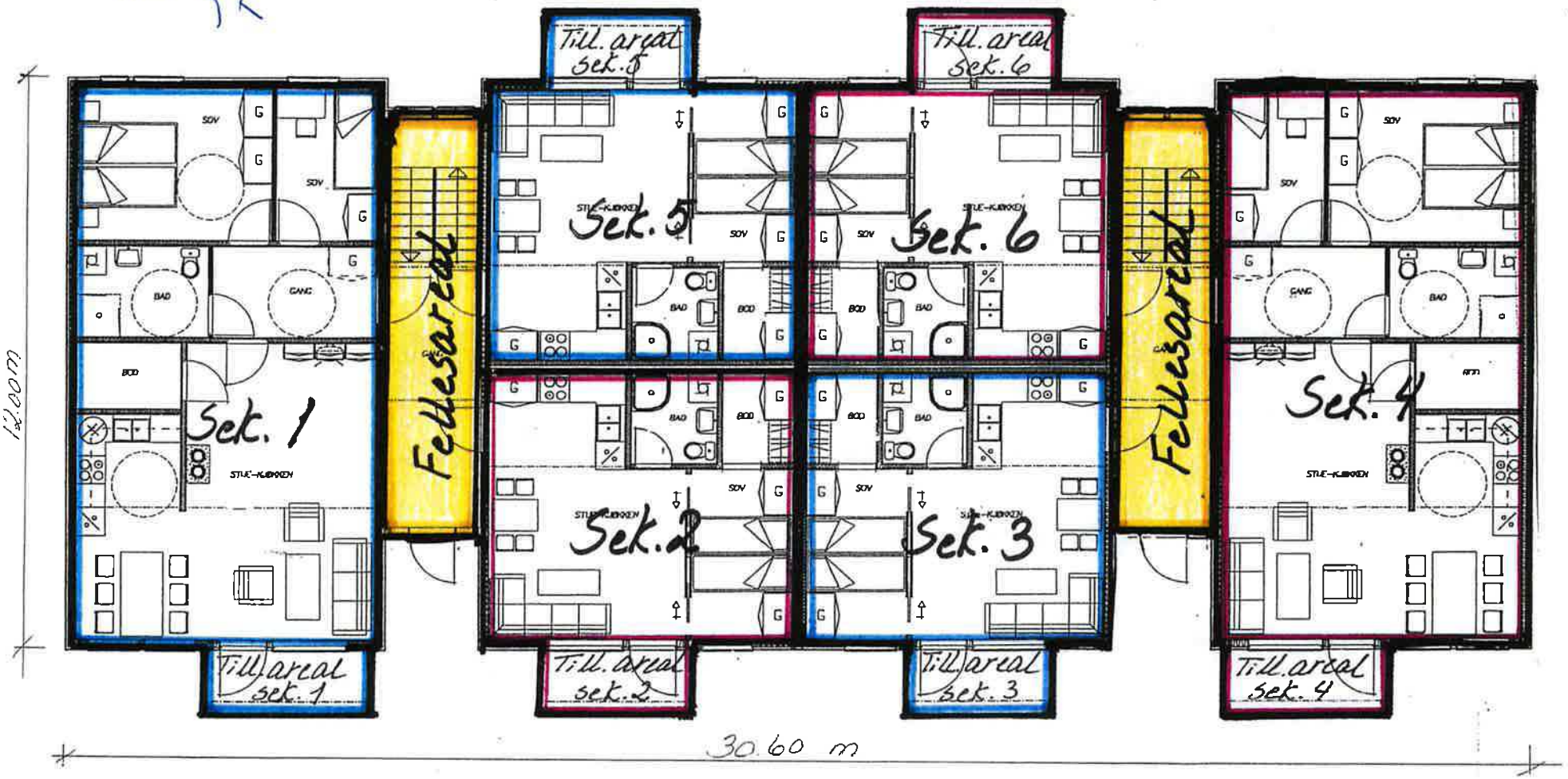
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr. 19 Bnr. 369

Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6

Felles

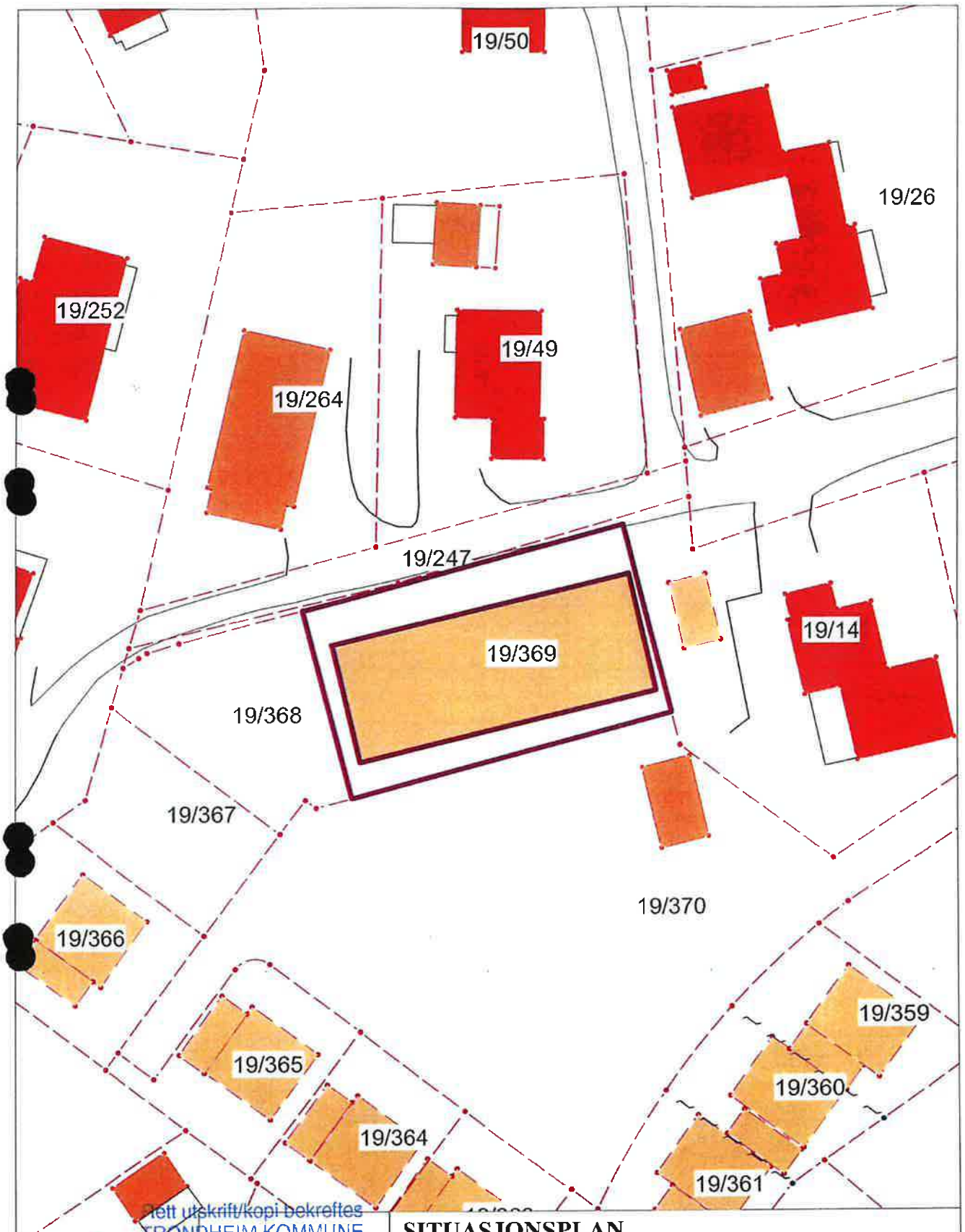
Rett avskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten



side 2

Plan 1. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6936/107
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 09:02



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

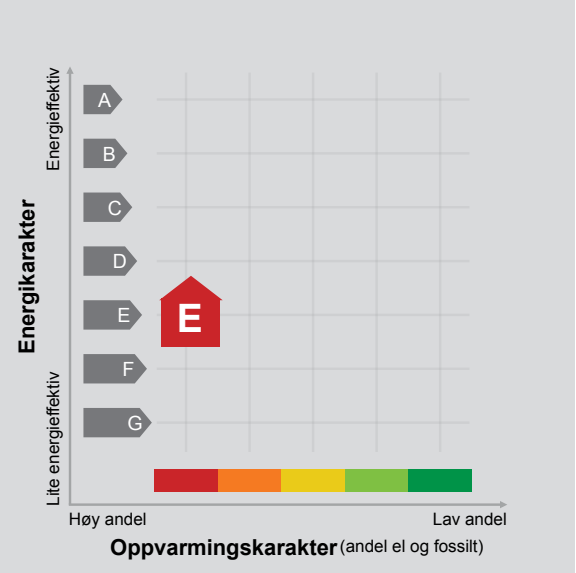
SITUASJONSPLAN
MARTIN SÆTERHAUGS VEG 24 G.NR. 19 B.NR. 369
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 05/04/05

Målestokk 1:500 side 1

Trondheim kommune, Plan- og bygningsenheten

ENERGIATTEST

Adresse	Martin Sæterhaugs veg 26A
Postnummer	7056
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	369
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21053929
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174874
Dato	30.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

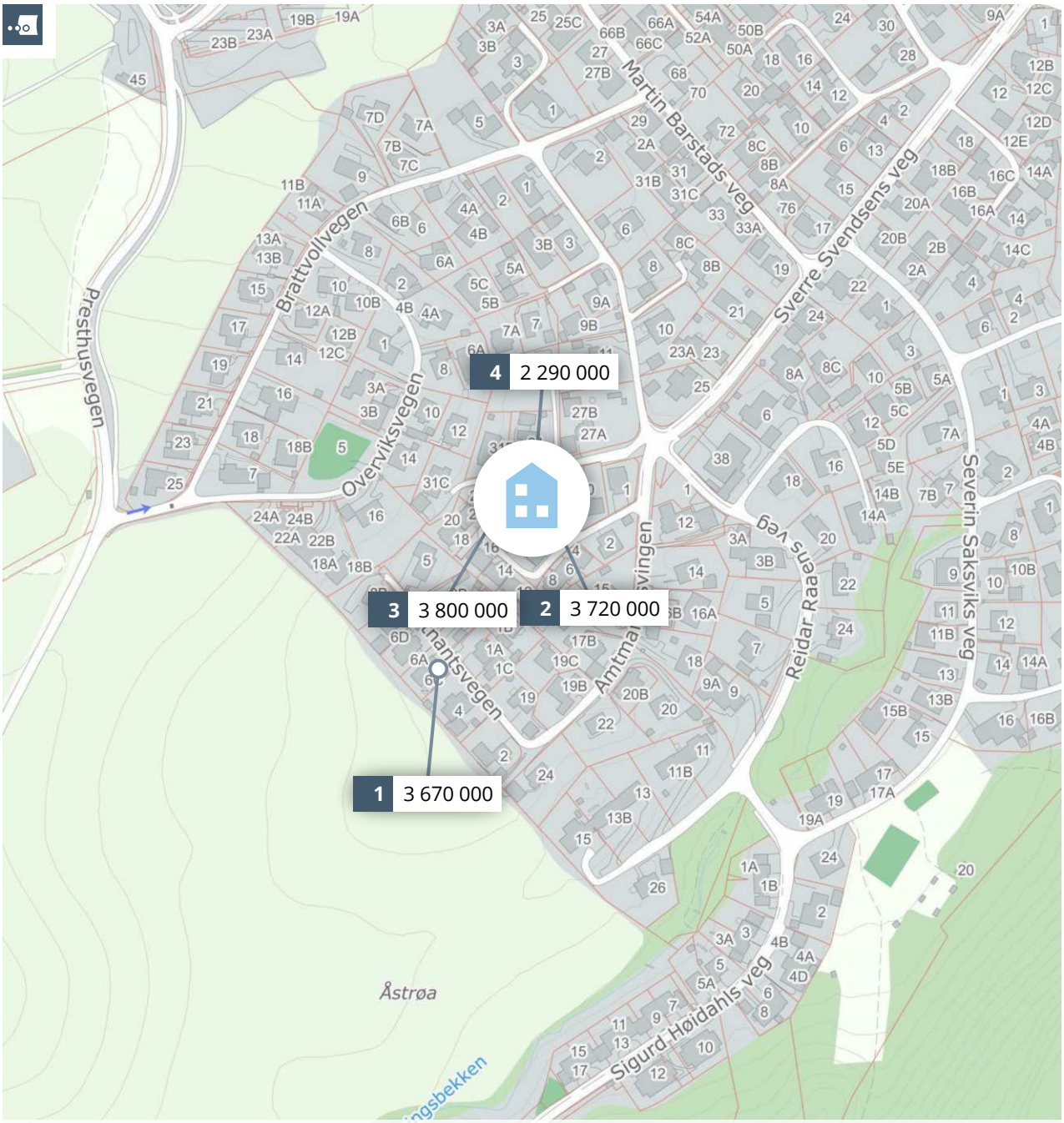
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Meglers verdivurdering

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 26 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 02.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magne Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Martin Sæterhaugs veg 26 A, 7056 RANHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 19 BNR 369 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS RANHEIM 8

Verdivurdert til

2 190 000

0	2 190 000	62 571
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	35 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

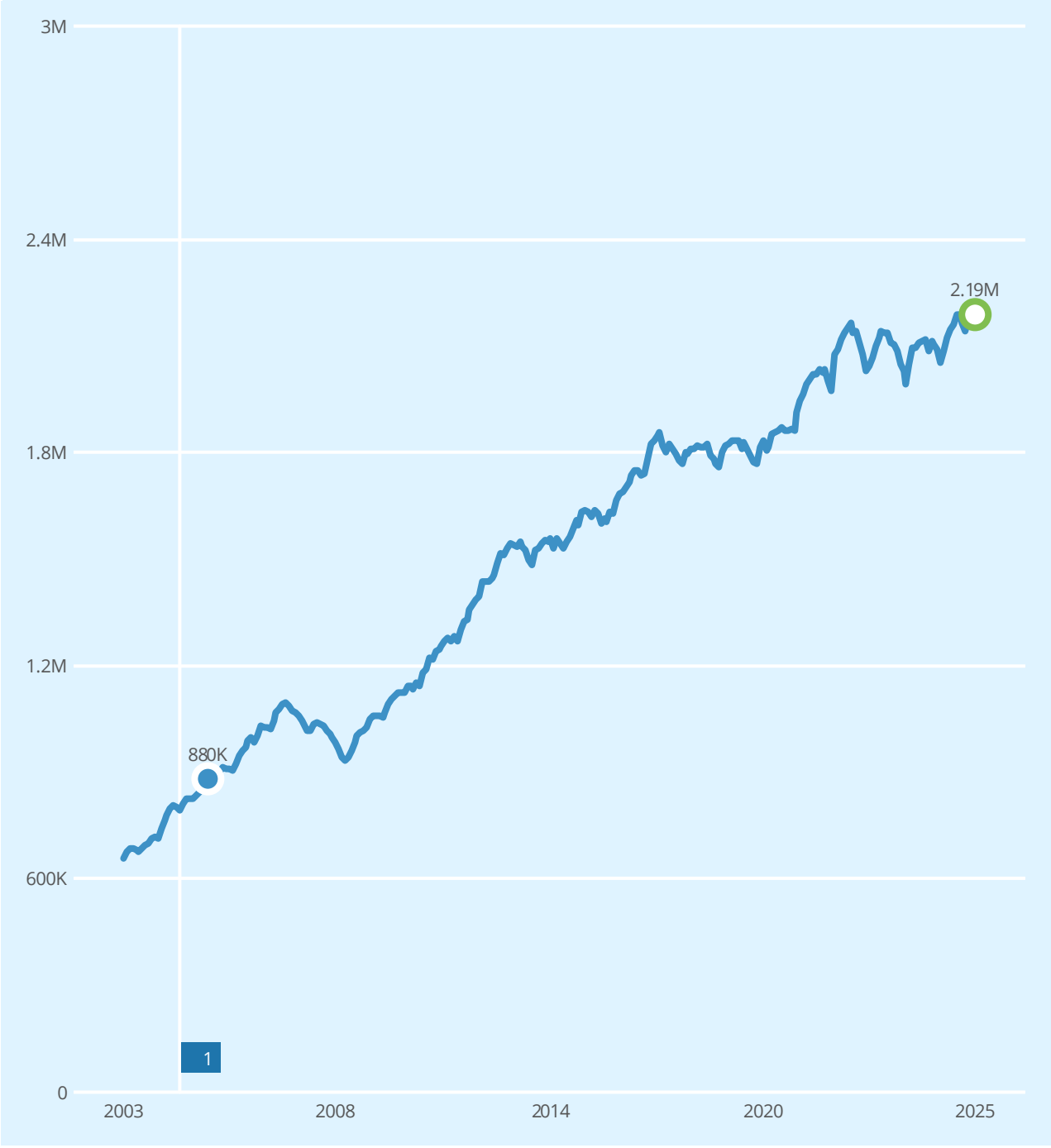
Fellesutgifter	750
Formue	0
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Løytnantsvegen 6 A 66 m² 1954 1. etg 3 sov	28.08.2025	3 790 000	**3 670 000**	0	3 670 000	**55 606**
2 Martin Sæterhaugs veg 26 C 70 m² 2005 1. etg 2 sov	10.05.2022	3 190 000	**3 720 000**	0	3 720 000	**53 143**
3 Martin Sæterhaugs veg 24 D 73 m² 2005 2. etg 2 sov	09.04.2025	3 790 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**52 055**
4 Martin Sæterhaugs veg 26 E 36 m² 2005 2. etg 1 sov	11.09.2024	2 290 000	**2 290 000**	0	2 290 000	**63 611**

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.04.2005		25.04.2005	-	880 000	-	880 000

Leiligheter til salgs i 7056 RANHEIM nå

6
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 605 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

Leiligheter solgt i 7056 RANHEIM siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

5 101 000 Salgspris i snitt
5 065 000 Prisantydning i snitt
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

68 835 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
67 041 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd
62 571 Martin Sæterhaugs veg 26 A Totalpris 2 190 000

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 19, bnr. 369, snr. 3 i Trondheim
Adresse: Martin Sæterhaugs veg 26A, 7056 RANHEIM
Onr. 164251099

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 750,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer: Bygn. forsikring, ytre vedlikehold, felles strøm. Se vedtekter.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 750,- pr 01.10.25

Forsikret i KLP Skadefors. Polisenr 322431 Forfall Betalt 01.04.25

Andel felles gjeld kr. pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingenting som er videreformidlet til regnskapsfører. Kontakt styreleder Iselin Hermansen.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Konferer styreleder

Eiendomsmegler Hanne Alstad Thoresen | +47 93 44 17 41 | hanne.thoresen@privatmegleren.no
Benum & Johansen AS | Fjordgata 31 | 7010 TRONDHEIM

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei, se vedtekter

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei, se vedtekter

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja, se husordensregler

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? 1 biloppstillingsplass. Se vedtekter

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	5.625,-
Innhenting av opplysninger	Kr	2.500,-
Evt. andre gebyrer	Kr	

Kontonummer for gebyrer: 4230.60.47064 ØkonomiBistand Trondheim AS

Styreleder i sameiet

Navn: Iselin Hermansen

Adresse: Martin Sæterhaugs veg 24A, 7056 Ranheim

Telefon: 45425431

Fax:

E-post: iselinhermansen@gmail.com

Send svar til: hanne.thoresen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 08.09.25 / Trondheim

ØkonomiBistand Trondheim AS/Elisabet Tydeman

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER
FOR
OLDERDALSTUNET SAMEIE

§ 1 FORMÅL

Olderdalstunet Sameie i Trondheim er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Olderdalstunet Sameie Trondheim gnr, 19, bnr. 369 i Trondheim kommune består av 12 leiligheter (eierseksjoner). Eierseksjonene er nummerert fra 1–12. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2
Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3
Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet jmf. lov om eierseksjoner av 23.05.1997.

§ 4 DISPOSISJONSRETT

§ 4.1
Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 4.2
Eierne har den fulle råderett slik at eierandelens kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 17.

§ 4.3
Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 4.4
Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 4.5
Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 4.6
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 4.7
Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuelt utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 5 FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 6 FORSIKRING

Seksjonssameiet mellom boligseksjonene og parkeringsseksjonen plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom fullverdiforsikring av bygningsmassen. Seksjonene som sameiet består av svarer for sin andelsmessige del av forsikringen. Forretningsfører har fullmakt til å inngå forsikringsavtaler på vegne av sameiet.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 7 PARKERING

Seksjonene 1, 4, 7 og 10 vil få tinglyst bruksrett til garasje med tilhørende utebod oppført på gnr. 19, bnr. 370. Forannevnte seksjonseiere svarer for alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av sin egen garasje med utebod. Øvrige seksjoner disponerer 1 oppstillingsplass.

§ 8 BOD

Seksjonseierne av seksjonene 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11 og 12 disponerer egen utebod som vist på delingskart. Drift og vedlikehold av utebodene svares i felleskap mellom forannevnte seksjoneseiere.

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1
Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leiligheten, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for egen vann- og avløpsledninger samt sterk og svakstrømskabler fram til avgreining på felles ledninger.

§ 9.2
Det ytre vedlikehold av bygningen og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader, heisanlegg og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

§ 9.3
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 9.4
Utvendig arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§ 9.5
Sameiets styre skal sørge for at det i fellesutgiftene kreves inn et beløp til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikehold fastsettes av sameiemøtet og fordeles etter sameiebrøken.

§ 10 FELLESUTGIFTER

§ 10.1
Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgifter – skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet – til dekning av disse utgifter
Kommunale avgifter, vann- og avløpsavgift, feieavgift, renovasjon og eiendomsavgift faktureres den enkelte sameier direkte fra Trondheim kommune.

Utgifter i forbindelse med parkering og bod dekkes av den berørte seksjonseier direkte, se §§ 7 og 8.

§ 10.2
Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiemøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over de ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt overfor.

§ 10.3
Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 10.4
Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet pantesikkerhet i den enkelte seksjon i hht. lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og senere endringer.

Ved vesentlig mislighold har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter

§ 11 MISLIGHOLD

§ 11.1
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløse.

§ 11.2
Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 16.1 om salg.

§ 12 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE

§ 12.1
Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 4 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. mars.

Sameiermøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 5 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiemøtet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

§ 12.2
I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1) Årsrapport fra styret.
2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
4) Saker som styret forelegger.
5) Innkomne forslag.
6) Valg på

a) leder
b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredende
c) 1 varamedlem
d) revisor
e) valgkomitè bestående av 2 personer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a) og b) gjelder for to år av gangen. Valg under punkt c) og e) gjelder for ett år. Regnskapsfører anses valgt inntil ny regnskapsfører velges.

Ved første gangs valg, velges ett styremedlem/leder for ett år.

§ 12.3
På årsmøtet har vær sameier en stemme. En sameier kan være representert med fullmakt som møter med datert skriftlig melding.

§ 12.4
Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art f.eks. låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5 % av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 12.5
Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av valgkomitèen eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

§ 12.6
Alle årsmøter/sameiemøter skal:
- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en sameier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 13 STYRET

§ 13.1
Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 13.2
Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13.3
Styremøter avholdes når dette er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

§ 13.4
Styrets medlemmer velges for to år av gangen.
Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

§ 13.5
Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 13.6
Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§ 13.7
Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 14 VELFORENING

Seksjonssameierne har pliktig medlemskap i Olderdalstunet Velforening Velforeningen vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke blir overtatt av det offentlige. Det offentlige vil overta deler av veier, gang- og sykkelbaner samt ledningsnett i hovedvei.

Seksjonssameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

§ 15 TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i borettslaget plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:

a. Noens personlige forhold eller
b. Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 16 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 16.1
Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves ¾ flertall blant de samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4. Endringer av vedtektenes § 7, kan ikke skje uten samtykke fra hjemmelshaverne av seksjon 1, 4, 7 og 10.

§ 16.2
Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 16 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§ 16.3
Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har relevans for långiver.

§ 17 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 17.1
Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiemøtet. Beslutninger om oppløsning krever minst ¾ flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 17.2
Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 17.3
Endringer i sameiets sammensetning, slik som endringer av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiemøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 18 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§ 18.1
Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (23. mai, 1997) alminnelige bestemmelser til full anvendelse for sameiet.

§ 18.2
Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

HUSORDENSREGLER FOR OLDERDALSTUNET SAMEIE

VELKOMMEN TIL OLDERDALSTUNET SAMEIE

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.
Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc i fellesarealer og ganger.

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23^{00} og 07^{00} skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Røde bokser for spesialavfall (batteri etc) vil bli satt langs veggen ved inngangen til bodene.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall benyttes nærmeste gjenbruksstasjon.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper ved hovedinngangen.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim 02.05.2005
Olderdalstunet sameie

Olderdalstunet sameie 2025 årsmøtet - Protokoll

Dato: 06.05.2025, kl.17 30, martin Sæterhaugsvei 24, 7056 Ranheim

Deltakere: Hans Olav Steen, Raymond Wahlberg, Anders Glad, Bjørn Martin Mathisen og Iselin Hermansen

Iselin er møteleder, Iselin og Hans Olav undertegner protokollen.

Økonomi :

- Årsregnskap leveres til beboere/møtedeltakere og Iselin/Anders går igjennom punktvis.
- Kontigenten oppjusteres ikke per nå for 2025. God balanse i likviditet.
- Iselin informerer om arbeid med overgang til nytt økonomisystem, Tripletex.
- Forsikring på garasje. Iselin sjekker med KLP (totalskade) da vi er usikre på hvordan forsikringen dekker dette området.

Ventilasjon :

- Gjennomgang av tilbud på ventilasjon og enighet og å innhente flere tilbud for å kunne vurdere saken på best mulig møte. Bjørn Martin jobber med ventilajson og informerer beboere om muligheter og type rens som kan utføres. Bjørn Martin får ansvaret for å innhente priser som så skal vurderes i fellesskap.

Lys og el.løsninger ved garasjer :

Det er per nå ingen som har fungerende lys på utsiden av garasjene. Dette undersøkes på møtet, men vi finner ikke svaret på hvorfor. Bjørn Martin skal undersøke dette videre og igangsette ventuelle tiltak.

Sinaturer :

Iselin Hermansen

Iselin Hermansen

Hans Olav Steen

Hans Olav Steen

Årsoppgjør for

OLDERDALSTUNET SAMEIE

988188093

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6

Årsregnskap for

OLDERDALSTUNET SAMEIE

988188093

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

OLDERDALSTUNET SAMEIE
988 188 093

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	146 556	135 217
Sum driftsinntekter		**146 556**	**135 217**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	-106 966	-212 681
Sum driftskostnader		**-106 966**	**-212 681**
Driftsresultat		**39 590**	**-77 464**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 035	3 904
Sum finansinntekter		**3 035**	**3 904**
Netto finans		**3 035**	**3 904**
Årsresultat		**42 625**	**-73 560**
Overføringer			
Annen egenkapital		42 625	-73 560
Sum overføringer		**42 625**	**-73 560**

OLDERDALSTUNET SAMEIE
988 188 093

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		8 189	662
Sum fordringer		**8 189**	**662**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	101 531	69 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**101 531**	**69 560**
Sum omløpsmidler		**109 720**	**70 222**
SUM EIENDELER		**109 720**	**70 222**

OLDERDALSTUNET SAMEIE
988 188 093

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	106 952	64 327
Sum opptjent egenkapital		**106 952**	**64 327**
Sum egenkapital		**106 952**	**64 327**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 018	0
Annen kortsiktig gjeld		750	5 895
Sum kortsiktig gjeld		**2 768**	**5 895**
Sum gjeld		**2 768**	**5 895**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**109 720**	**70 222**

Iselin Hermansen
styrets leder

Hans Olav Steen
styremedlem

Anders Glad
styremedlem

Andreas Leitvoll
varamedlem

OLDERDALSTUNET SAMEIE
988 188 093

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Annen Driftsinntekt

	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom	139 808	131 424
Strøm elbillader	6 434	0
Andre driftsinntekter	314	3 793
Sum andre driftskostnader	146 556	135 217

Note 2 - Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2024	2023
Godtgjørelse til styret	6 192	6 192
Strøm fellesareal	11 140,63	9 237
Maling utvendig	0	13 0610
Strøm Elbillader	3 027,71	0
Kostnadsført inventar	3 990	0
Programvare årlig vedlikehold	4 036	0
Rep. og vedlikehold	4 031	0
Regnskapsfører	22 376	21 376
Forsikring bygninger	47 799	41 126
Bankgebyrer	4 373	4 140
Sum andre driftskostnader	106 965	212 681

Note 3 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd
Posten inneholder egen konto for avsetning til vedlikehold som har en saldo på kr. 51.056,78 pr. 31.12.24.
Drfitskonto har pr. 31.12.24 en saldo på kr. 50.474,61

Note 4 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	64 327	64 327
Årsresultat	42 625	42 625
Egenkapital 31.12.2024	**106 952**	**106 952**

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Vedtekter for Olderdalstunets Velforening

§ 1 Navn, plikter og eierforhold

Olderdalstunets velforening er en uoppløselig velforening som har ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen gnr. 19, bnr. 14 i Trondheim kommune.

Eiendommen omfatter i sin helhet friområder som eies av beboerne med tilhørende ideell andel.

§ 2 Medlemskap

Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av eneboliger, kjedehus og eierseksjonsameiet Olderdalstunet bestående av 12 leiligheter forpliktet til å være medlemmer av velforeningen og rette seg etter de beslutninger som årsmøtet fastsetter.

§ 3 Formål

- Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.
- Velforeningen er ansvarlig for drift og vedlikehold av friområdene med grøntarealer, beplantninger, stier, felles adkomstvei, internveier, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- Velforeningen skal forestå oppgaver av felles interesse for beboerne i Olderdalstunets Velforening.

§ 4 Kontingent til huseierlaget

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales forskuddsvis hvert halvår. Hvis ikke velforeningen beslutter annet, foretas innbetalingen innen 1. januar og 1. juli med halvparten av stipulert beløp hver gang. Ved unnlatelse kan velforeningen gå til utpanting for å drive inn sitt tilgodehavende pluss omkostninger.

Kontingenten fordeles likt pr. husstand.

Velforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med lekeplasser, grøntarealer, beplantninger og fellesinnredninger av enhver art samt lagets forretningsførsel.

Vedlikehold av egen eiendom dekkes ikke over fellesbudsjettet og påhviler derfor den enkelte eier.

§ 5 Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter velforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Utvendige byggearbeider som må byggeanmeldes, skal forelegges styret for uttalelse før arbeidene igangsettes.

§ 6 Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge vedtekter samt vedtak fastsatt av årsmøtet og styre.

§ 7 Årsmøtet

Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av juni.

Ordinært årsmøte innkalles med minst 21 dagers varsel.

Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme. Eier en organisasjon/institusjon en eller flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Årsmøtet ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som nevnt i pkt. 10.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1) Årsmelding fra styret.
2) Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3) Driftsbudsjett – herunder fastsettelse av kontingent.
4) Valg av styremedlemmer og varamenn.
5) Eventuelle komiteer.
6) Innkomne saker.

Årsberetning, årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet. Forslag må være innsendt styret til den frist styret fastsetter.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 20 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det.

Den som krever ekstraordinært årsmøte, må angi hvilket emne som ønskes behandlet. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Saker som et medlem ønsker behandlet på ekstraordinært årsmøte, skal fremmes åtte uker før årsmøtet.

§ 8 Medlemsmøte

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og innkalles med samme frister som for årsmøtet.

§ 9 Styret

Velforeningen skal ha et styre på fem medlemmer. Styret skal bestå av en leder samt fire styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er 2 år, dog slik at 2 av medlemmene trer ut etter første driftsår. Styremedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger sin nestleder/kasserer og sekretær.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes.

§ 10 Vedtektsendringer

Endringer i velforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Endringene trer i kraft umiddelbart.

§ 11 Tvister

Eventuelle tvister mellom velforeningen og et medlem, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.

§ 12 Diverse bestemmelser

- Ved salg av eiendommer plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

- Styret har myndighet til å tilkalle borttauing av kjøretøy som står på fellesarealet utenfor oppmerkede plasser. De oppmerkede plassene på fellesarealet er forbeholdt parkering for beboere og besøkende til leilighetshuset. Borttauing kan også tilkalles dersom disse plassene blir benyttet av andre.

Vedtatt

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Maja Eiendom AS
Jarleveien 4

N-7041 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	04/12378/ oppgis ved alle henv.		29.12.2005

Martin Sæterhaugs veg 24. Anmodning om ferdigattest for flerfamiliehus

Byggested:	**Martin Sæterhaugs veg 24**	Gnr.: 19 Bnr.: 369
Bygningsnummer:		
Ansvarlig søker:	**Maja Eiendom AS**	
Tiltakshaver:	**Maja Eiendom AS**	
Arbeidets art:	**§93b. Oppføring m.m. av bygning m.m.**	
Tiltakets art:	**Boligblokk på 2 etasjer**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 01.12.05.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 1978/04.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 1978/04
IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Maja Eiendom AS
Jarleveien 4

N-7041 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	04/12378/ oppgis ved alle henv.		23.07.2004

MARTIN SÆTERHAUGS VEG 24, SØKNAD I ETT-TRINN FOR FLERFAMILIE HUS

Byggested: **Martin Sæterhaugs veg 24** Gnr.: **19** Bnr.: **369**
Ansvarlig søker: **Maja Eiendom AS**
Tiltakshaver: **Maja Eiendom AS**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt plan- og bygningsenheten 25.03.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 25.03.2004 samt supplerende materiale mottatt 30.03.04 og 09.07.04 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av flerfamiliehus.

Forhåndskonferanse er avholdt 24.02.04.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger ikke protester fra naboer eller gjenboere.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 444, "Reguleringsplan for Sverre Svendsens veg 40, Martin Sæterhaugs veg 42 og 44 og tilstøtende områder. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser §4.4. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Utrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen

skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

I planbestemmelsene er det angitt 4 treroms leiligheter i 1 etg med livsløpsstandard. Det omsøkte tiltaket inneholder en annen fordeling. I 1 etg søkes det om 2 treroms leiligheter og 4 toromsleiligheter med livsløpsstandard. Plan- og bygningsenheten vurderer denne justeringen av prosjektet å være i tråd med intensjonen i planen og sikrer at det blir et tilbud på leiligheter med livsløpsstandard for området.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten å kunne dispensere fra § 4.4 i reguleringsplanen for omsøkte flerfamiliehus.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

Plan- og bygningsenheten vil likevel bemerke følgende til utformingen av tiltaket:
Reguleringsplanens bestemmelse § 4.11 vedrørende fargevalg og takstein skal dokumenteres etterfulgt ved igangsetting av tømmerarbeider.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4.4. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- **Maja Eiendom AS,**
  SØK – Ansvarlig søker bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

- **Teknobygg AS**
  PRO – Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
  KPR – Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
  UTF – Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
  KUT – Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

- **NEAS Norsk Brannconsult**
  KPR – Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1, begrenset til brannsikkerhet.

Foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktig og kritiske områder.

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Utstikking og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 25.03.04 og 09.07.04 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen.

I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes plan- og bygningsenheten uten ugrunnet opphold.

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

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

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

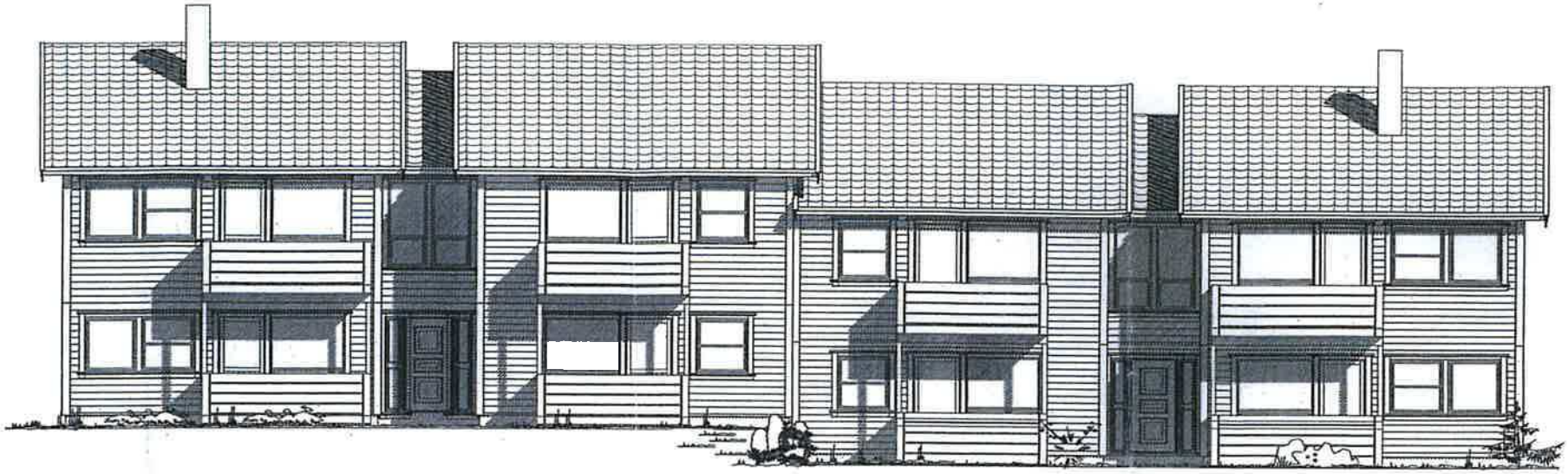
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

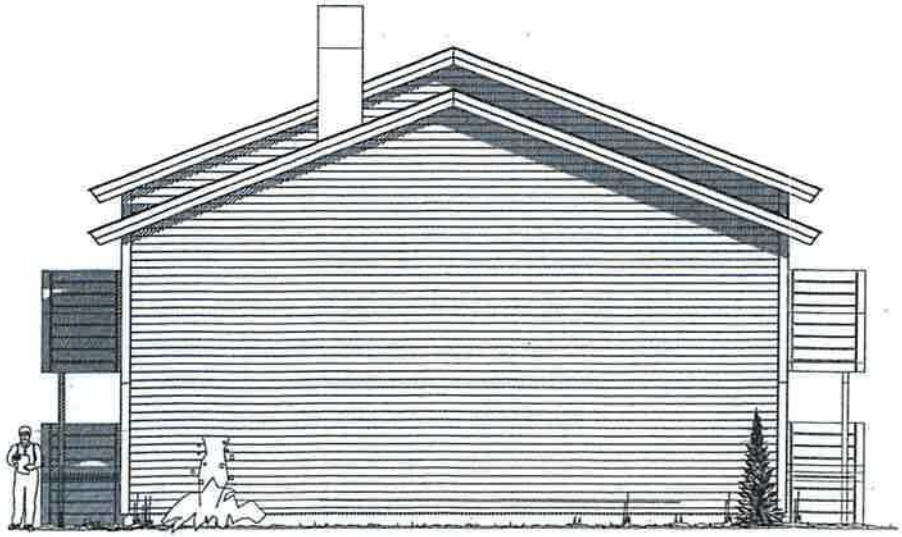
Bente Haugrønning
bygningssjef

Leif Inge Horten
Saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

E 3 s 1/7





TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kode
25 MARS 2004
Sakar | Dnr. | Løpe
Vedlegg til | Arkivkode | Utvalg

Hus 1

Flerfam. hus

AA 12.12.2003 KS Endret planløsning i små leiligheter

DATA DESIGN SYSTEM

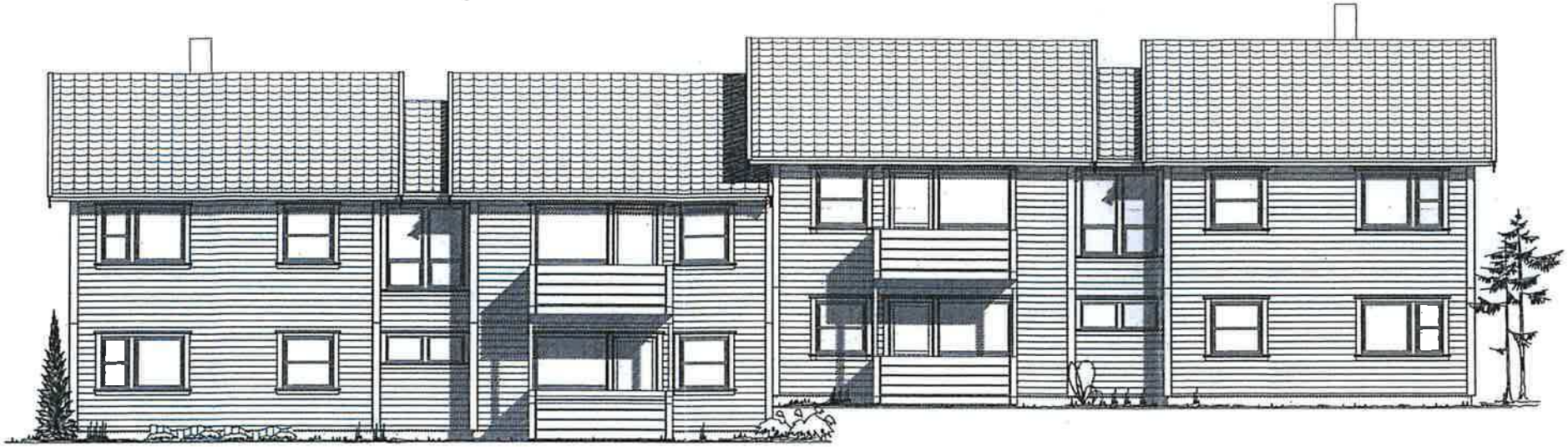
Nerland
Prosjektutvikling

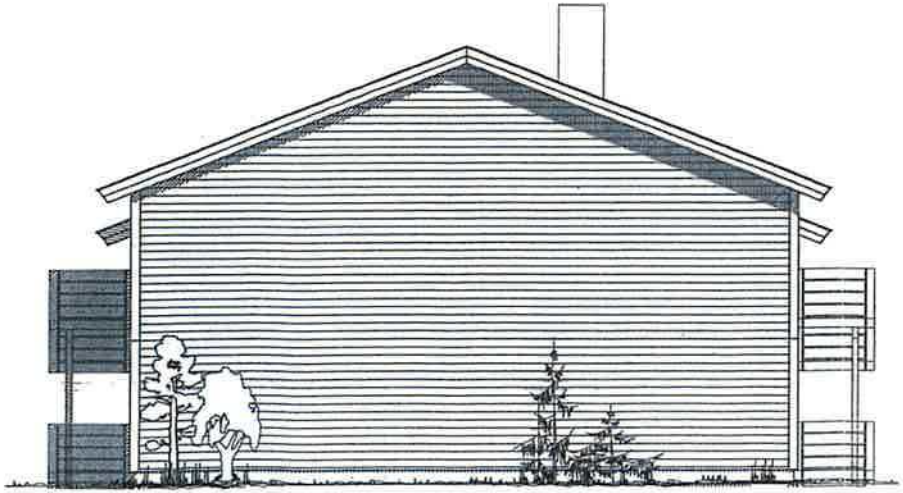
Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Byggested: Olderdalen
Kommune: Trondheim
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Fasader

Dato: 05.12.2002
Tegn: KS
Prosjekt: Bmap
Tegnnr: 501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

E3 s2/7





TRONDHEIM KOMMUNE
Plan og bygningsavdelingen
25 MARS 2004
04/2378

Hus 1

Flerfam. hus

AA 12.12.2003 KS Endret plantegning i små leiligheter

DATA DESIGN SYSTEM

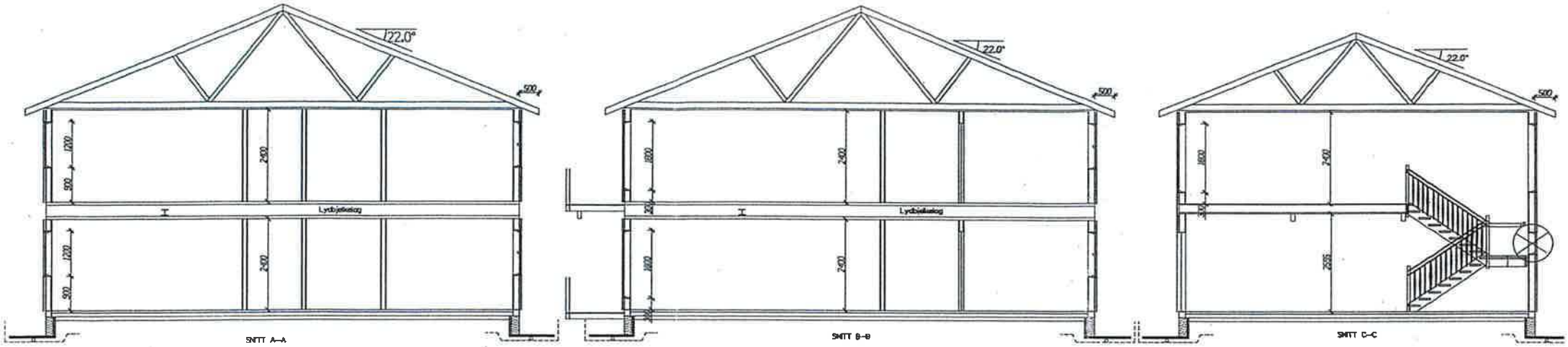
Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Byggeplass: Olderdalen
Kommune: Trondheim
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Fasader

Dato: 05.12.2002
Tegn: KS
Prosjekt: 8man
Tegnnr: 502

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

E3 s s/7



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kontor
25 MARS 2004
Saksnr
Dok.nr
Løpenr
Vedlegg
12378

Hus 1

Flerfam. hus AA 12.12.2003 KS Endret planløsning 1 små leiligheter

DATA DESIGN SYSTEM

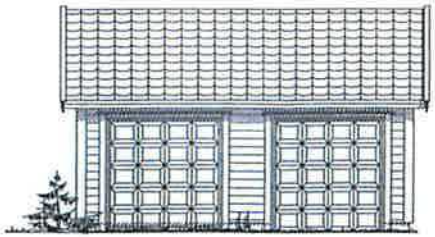
Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Byggeplass: Olderdalen
Kommune: Trondheim
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Snitt

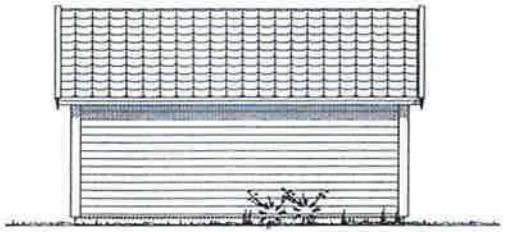
Dato: 05.12.2002
Tegn: KS
Prosjekt: Aman
Tegn.nr: 505

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

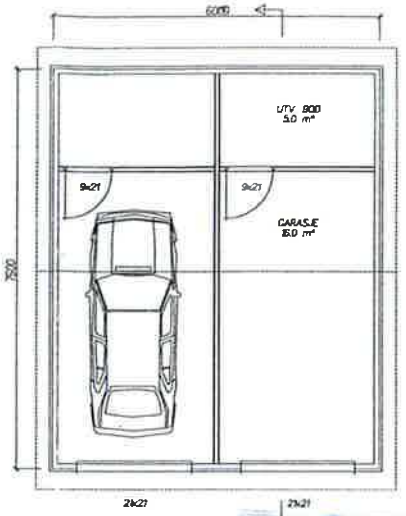
E3 s 6/7



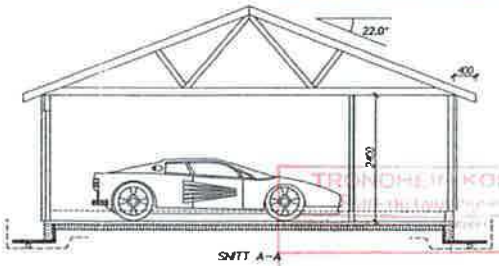








BYGGESAKSKONTORET
Nattoarest: 43
Bolkeanert:
Dato: Sign:



TRONDHEIM KOMMUNE
25 MARS 2004
04/12378

Garasjer

DATA DESIGN SYSTEM

Nerland
Prosjektutvikling

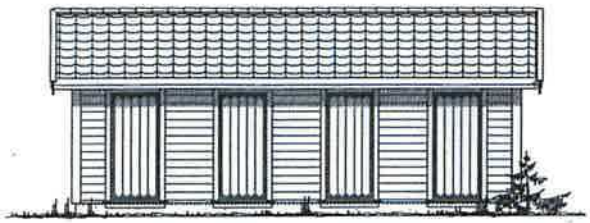
Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Byggeplass: Olderdalen
Kommune: Trondheim
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Plan, fasader og snitt

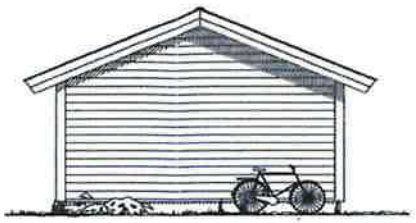
Dato: 05.12.2002
Tegn: KS
Prosjekt: Gara
Tegnnr: 501

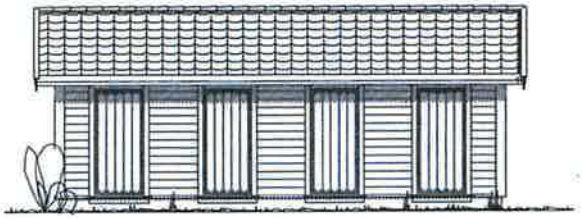
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

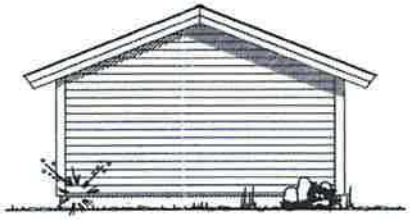
E 3 s 7/7

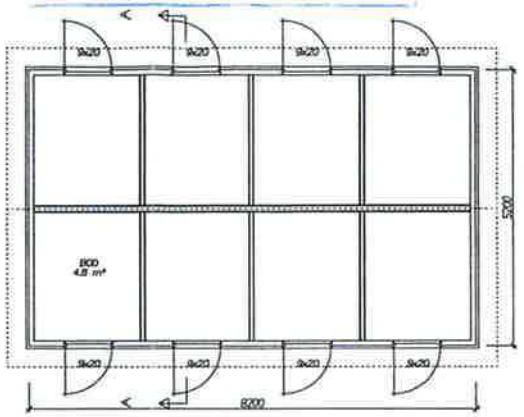
BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 40 Hus
Bruttoareal:
Dato: Sign:

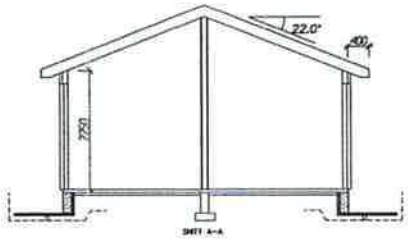












TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
25 MARS 2004
Saksnr Dok.nr Løpenr
04/12378

Utv. boder Olderdalen

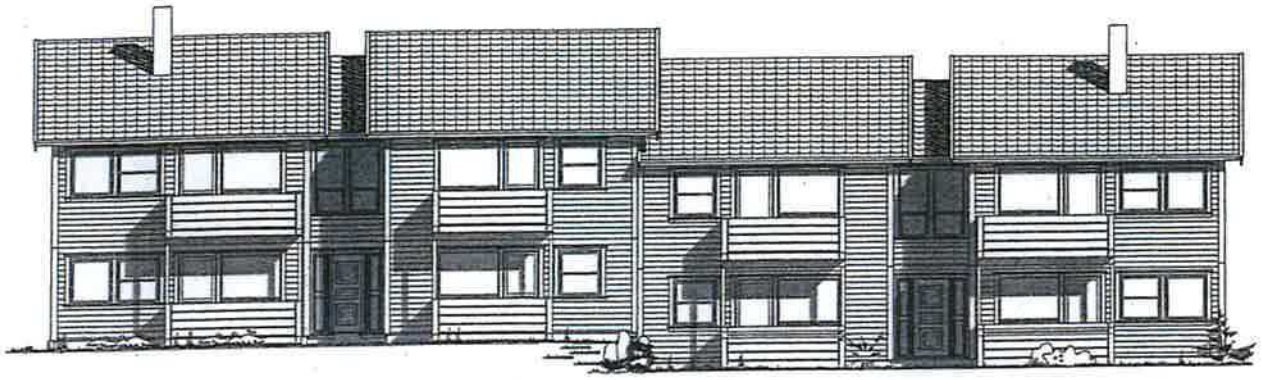
DATA DESIGN SYSTEM

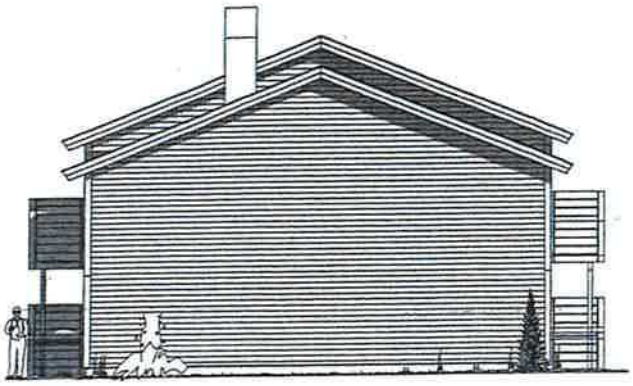
Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Byggested: Sverre Svendsensveg 40
Kommune: Trondheim
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

Dato: 11.03.2004
Tegn: PN
Prosjekt: Bod
Tegnnr: 501

C1 s 9/13



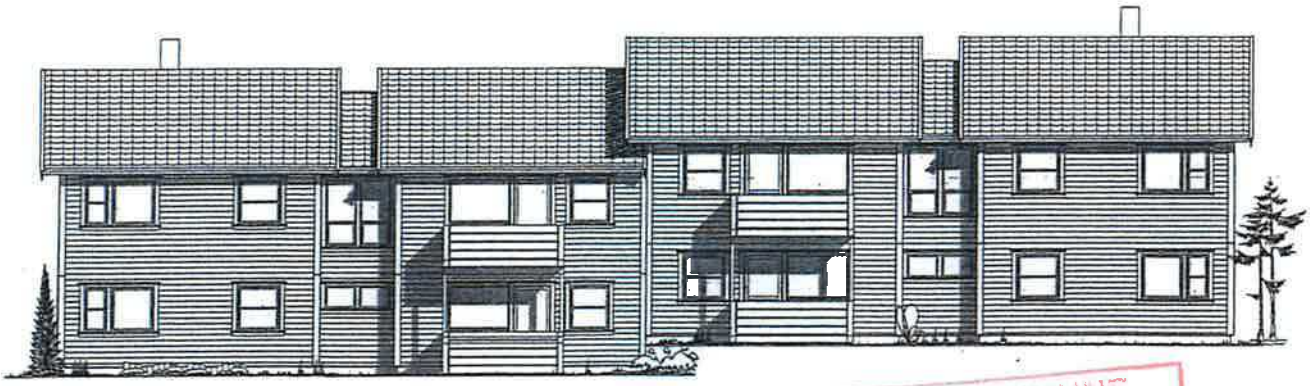


Flerfam. hus AA 12.12.2003 KS Endret planløsning i små leiligheter

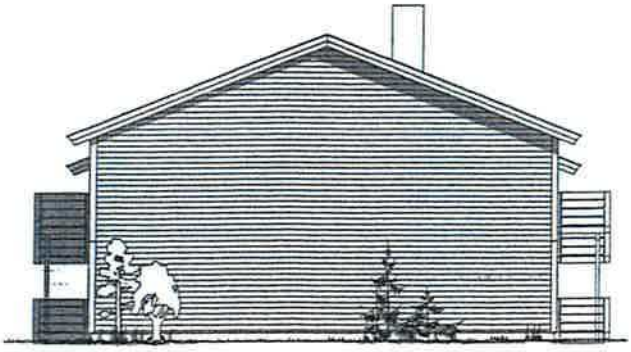
Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Bygningsnr: Olderdalen
Kommune: Trondheim
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Fagnder:

Dato: 05.12.2003
Tegnr: KS
Prosjekt: Rimon
Tegnnr: S01



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
25 MARS 2004
Saksnr | Dok nr | Løpenr
Vedlegg til | Arkivkode | Ut alt 6
04/12378



Flerfam. hus AA 12.12.2003 KS Endret planløsning i små leiligheter

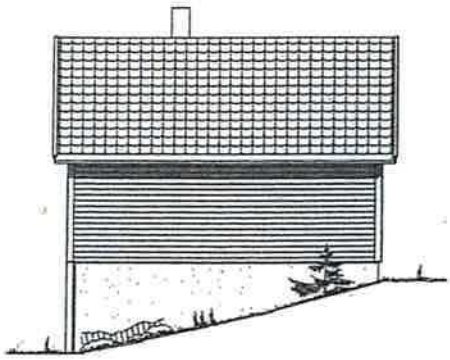
Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Bygningsnr: Olderdalen
Kommune: Trondheim
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Fagnder:

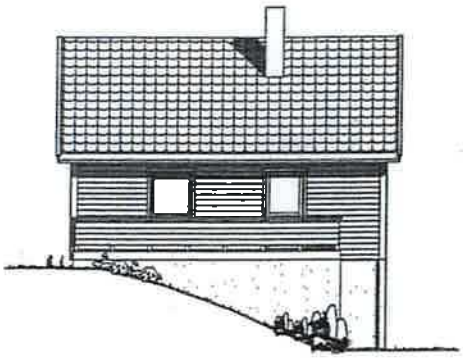
Dato: 05.12.2003
Tegnr: KS
Prosjekt: Rimon
Tegnnr: S02

C l s 10/13







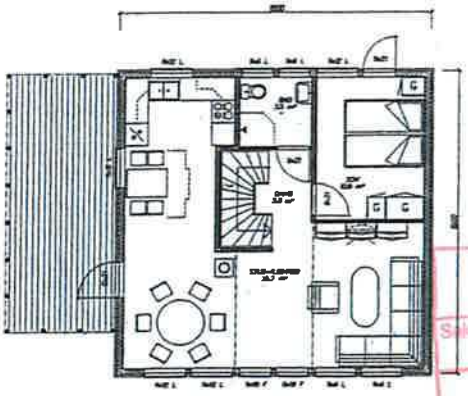


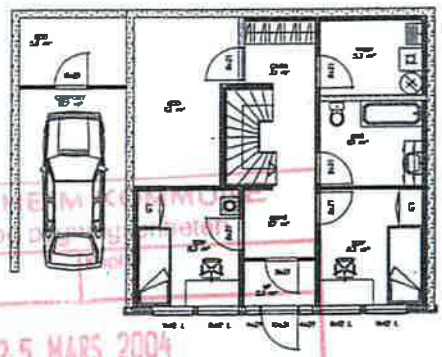
Hus 2–3–4 AA 12.12.2003 KS Endret plantegning på bad

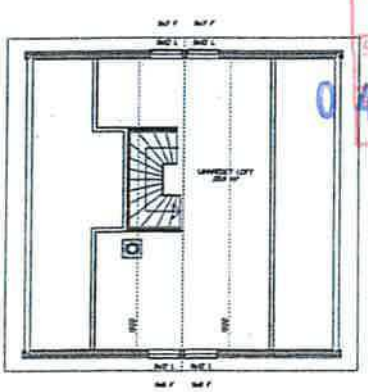
Nerland Prosjektutvikling

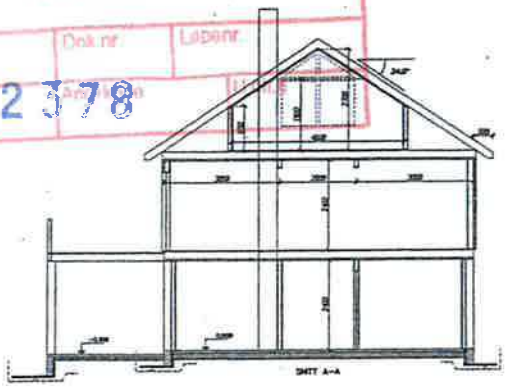
Tiltakshaver Maja Eiendom AS
Byggeplass Olderdalen
Kommune Trondheim
Gnr Bnr Målt 1 : 100
Fasader, hus 2–3–4

Dato 28.11.2002
Tegn KS
Prosjekt H234
Tegning 501









TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
25 MARS 2004
Saksnr Dok nr Løpenr
04/12378

	BRA	B/sat	BA	BRA-K
Underetasjen	57.90	0.5	28.95	57.90
Hovedplan	82.50	1.0	82.50	82.50
Etasjen	27.80	0.6	16.68	27.50
Utv. bod unntatt	5.00	0.5	2.50	0
Sum i m²	151.70		108.63	146.79

Hus 2–3–4 AA 12.12.2003 KS Endret plantegning på bad

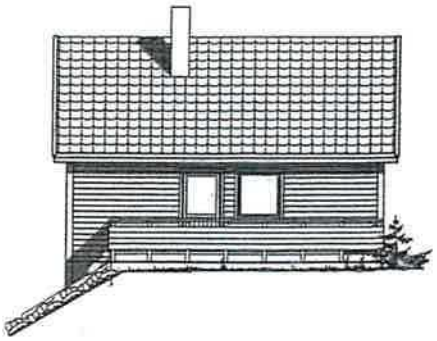
Nerland Prosjektutvikling

Tiltakshaver Maja Eiendom AS
Byggeplass Olderdalen
Kommune Trondheim
Gnr Bnr Målt 1 : 100

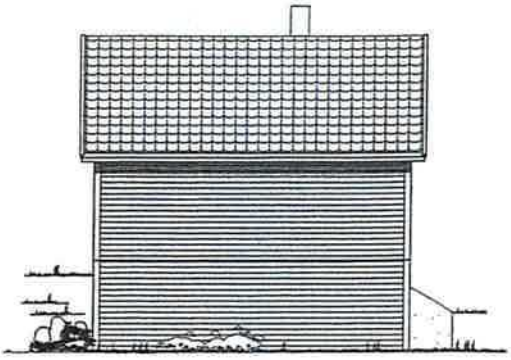
Dato 28.11.2002
Tegn KS
Prosjekt H234
Tegning 502

C1 s11/13









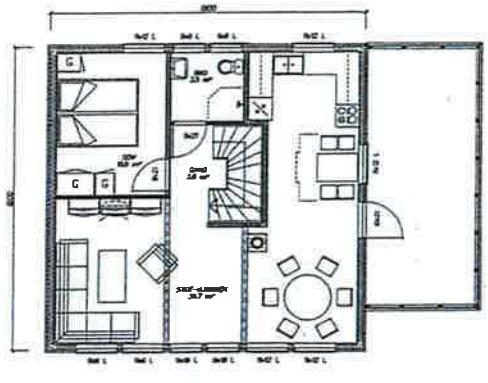
Hus 5-6-7-8 AA 12.12.2003 KS Endret planløsning bad

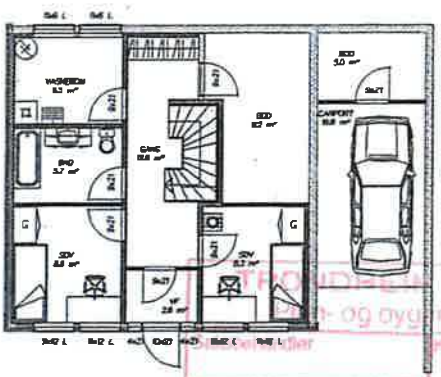
Nerland
Prosjektutvikling

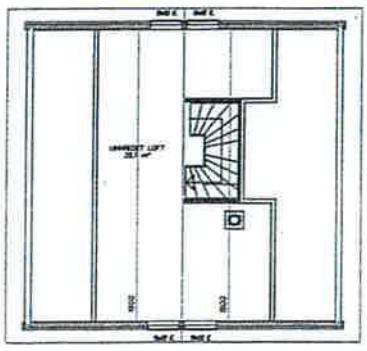
Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Byggested: Olderdalen
Kommune: Trondheim
Gnr: Bnr: Målt 1 : 100
Formater:

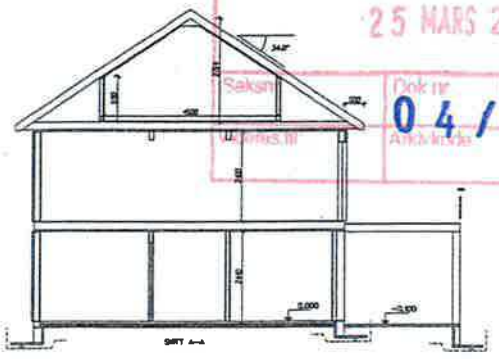
Dato 02.12.2003
Tegn KS
Prosjekt H-5-8
Tegning 501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett









TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
25 MARS 2004
Saksnr Dok nr 04/12378 Løpenr

	BRA	B/takt	BA	BRA-K
Underetgplan	58.50	0.5	29.25	58.50
Hovedplan	64.10	1.0	64.10	64.10
Etgplan	27.80	0.6	15.68	27.80
Utv. bad underetg.	5.00	0.5	2.50	0
Sum 1 m²	155.80		112.73	150.80

Hus 5-6-7-8 AA 12.12.2003 KS Endret planløsning bad

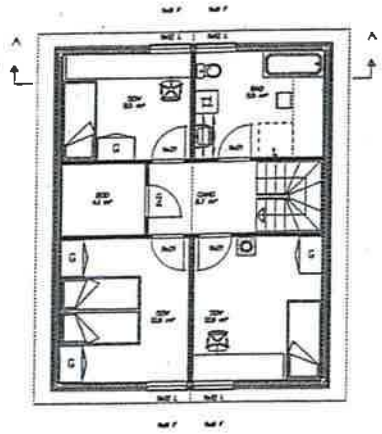
Nerland
Prosjektutvikling

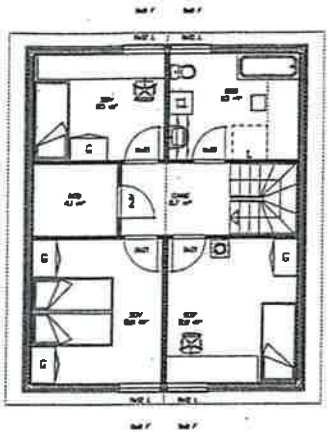
Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Byggested: Olderdalen
Kommune: Trondheim
Gnr: Bnr: Målt 1 : 100
Planer og snitt

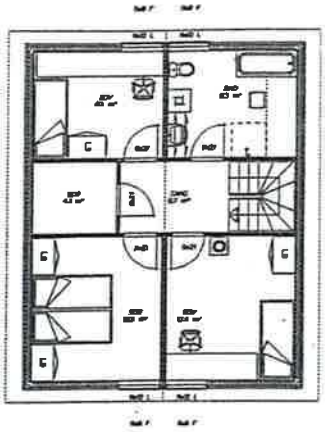
Dato 02.12.2003
Tegn KS
Prosjekt H-5-8
Tegning 502

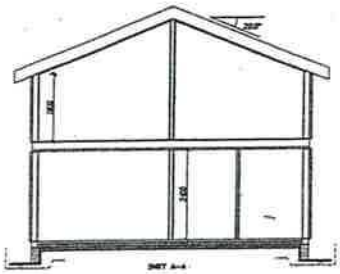
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

Cl s 12/13









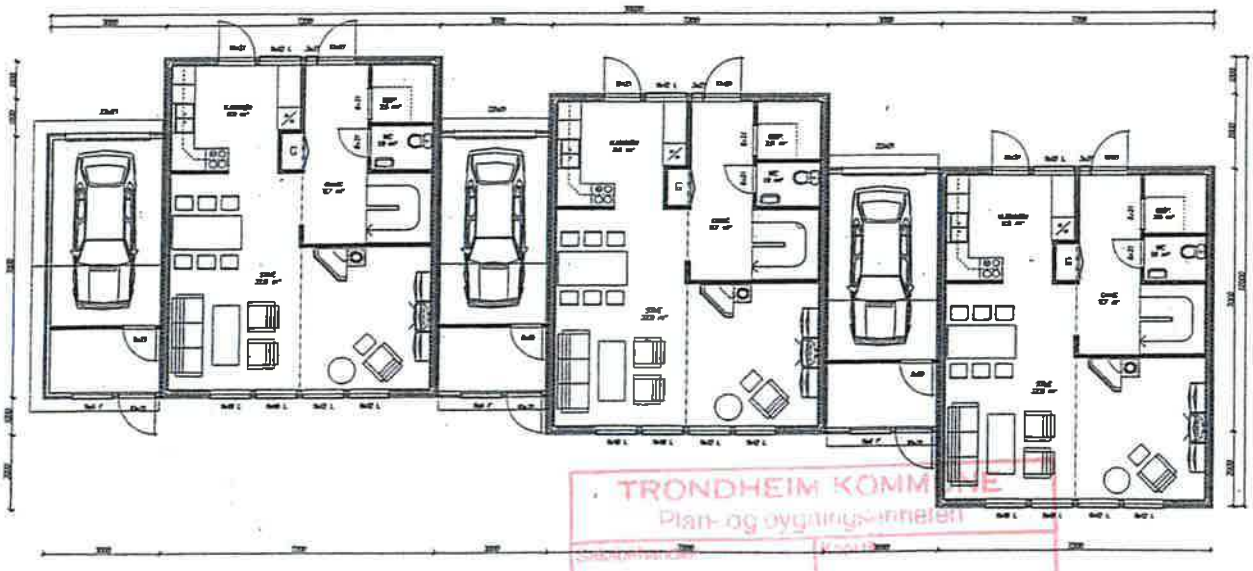
Hus 9–10–11 AA 12.12.2003 KS Fjernet i bolita endr. WC/ gard. og bad

Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Boligfelt: Olderdalen
Kommune: Trondheim
Gnr: Bnr: Målv 1 : 100
Plan 2. etg. og snitt

Dato: 03.01.2003
Tegn: KS
Prosjekt: Hus9
Tegnenr: 503

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
25 MARS 2004
Saksnr 04/12578
Dok nr
Løpenr
Videres til
Arkivkode
Dok gr

Hus 9–10–11 AA 12.12.2003 KS Fjernet i bolita endr. WC/ gard. og bad

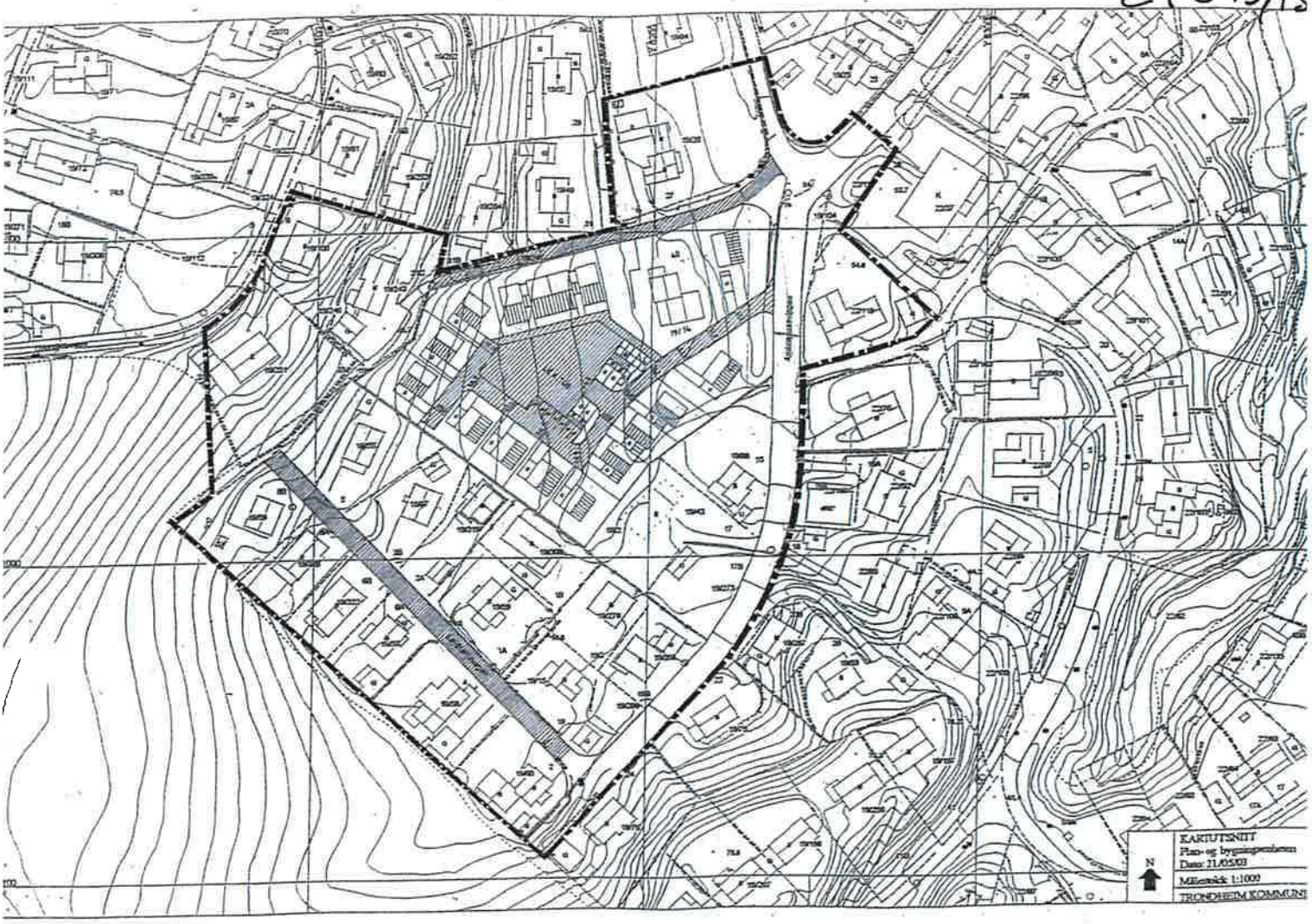
Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Boligfelt: Olderdalen
Kommune: Trondheim
Gnr: Bnr: Målv 1 : 100
Hovedplan

Dato: 03.01.2003
Tegn: KS
Prosjekt: Hus9
Tegnenr: 502

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

C1 S 13/13





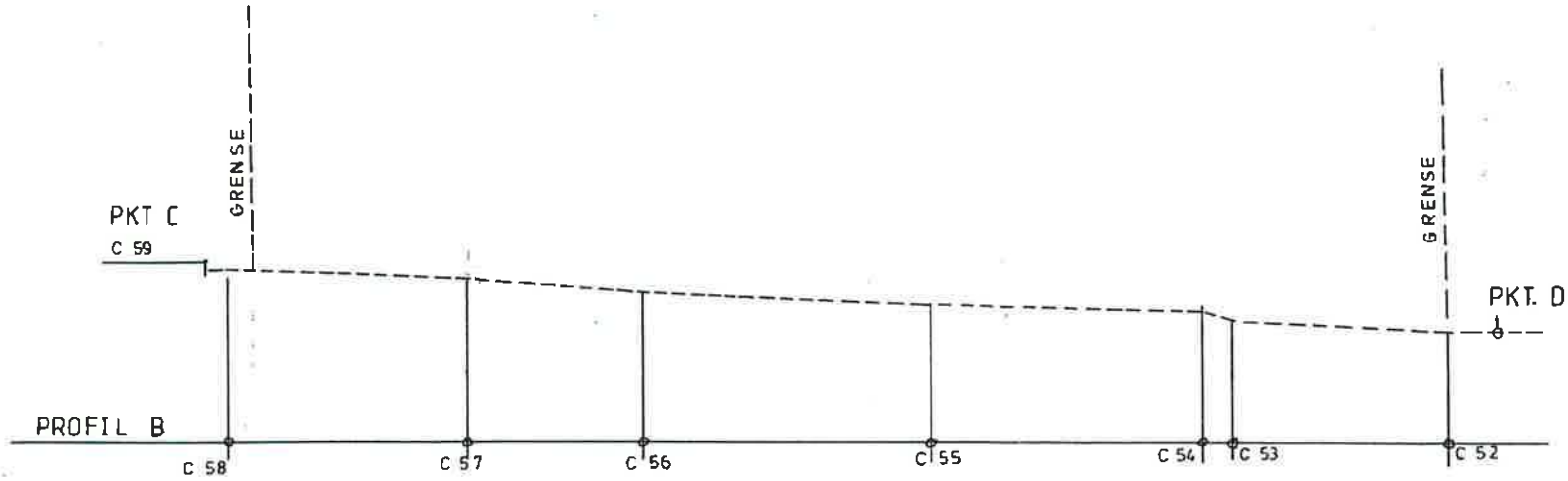
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
25 MARS 2004
04712378

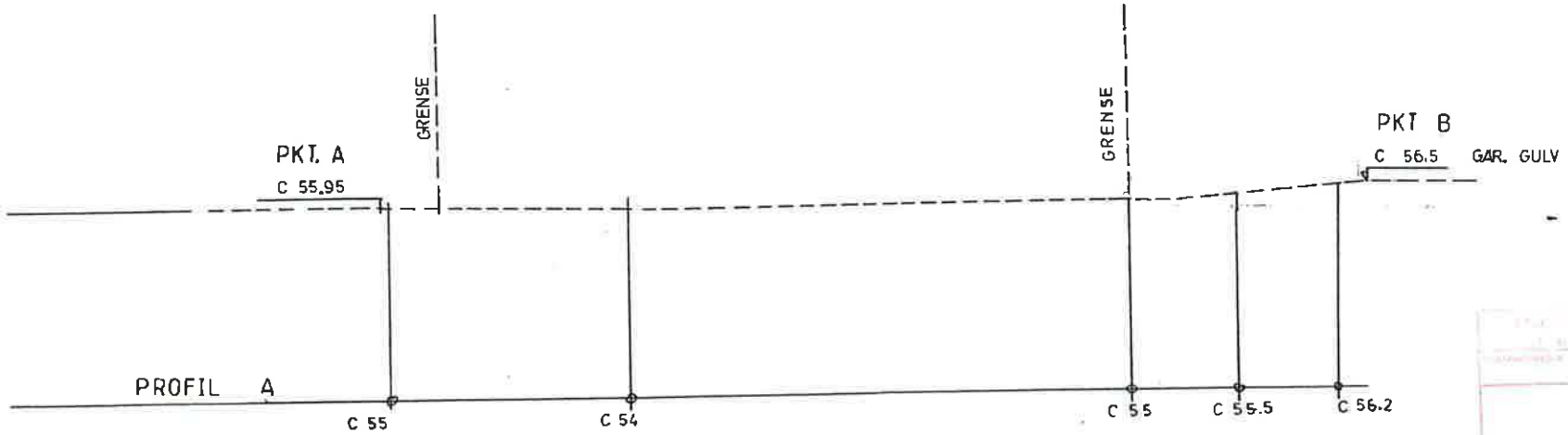
Hus 9–10–11 AA 17.12.2003 KS Fjernet i bolias endr. WC/ gard. og bod

Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Byggested: Olderdalen
Kommune: Trondheim
Gnr. Bnr. Målt 1 : 100
Fasader

Dato: 03.01.2003
Tegn: KS
Prosjekt: Hus9
Tegnnr: 501





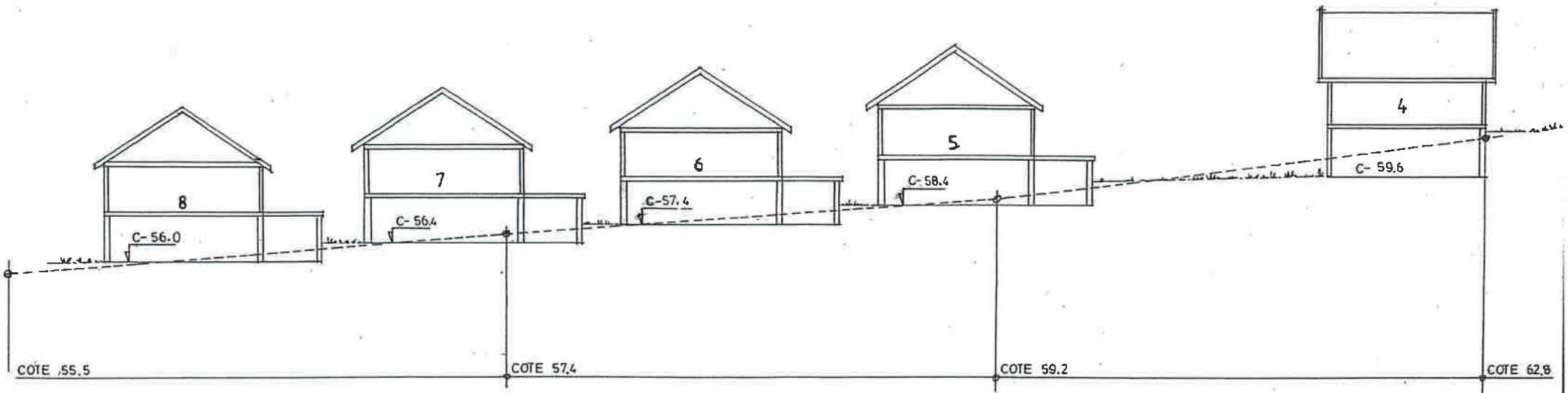
- 9 JULI 2004
04/12378

OLDERDALEN RANHEIM

TERRENGPROFILER

M 1:500 DATO 30.06.04

Nerland Prosjektutvikling
Gildheimsveien 3
7044 Trondheim



- 9 JULI 2004
04/12378

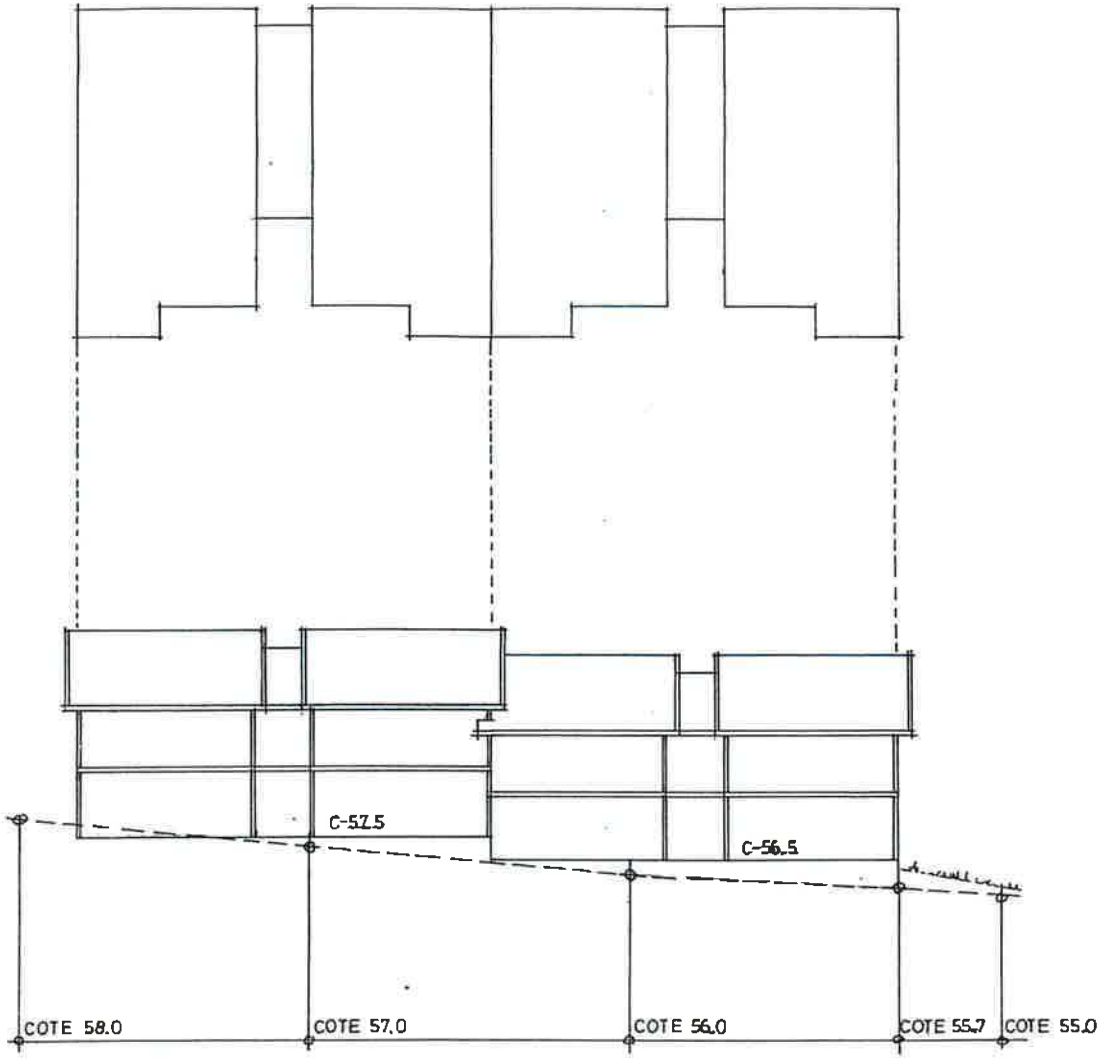
Boligprosjekt Olderdalen Ranheim

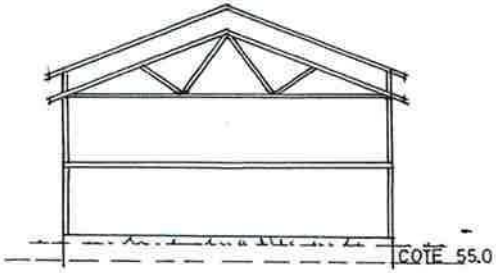
M 1:200 DATO 30.08.02 REV. 30.06.04

HØYDESETTING AV BOLIGER

TEGN. PALMER NERLAND

Nerland Prosjektutvikling
Gildheimsveien 3
7044 Trondheim



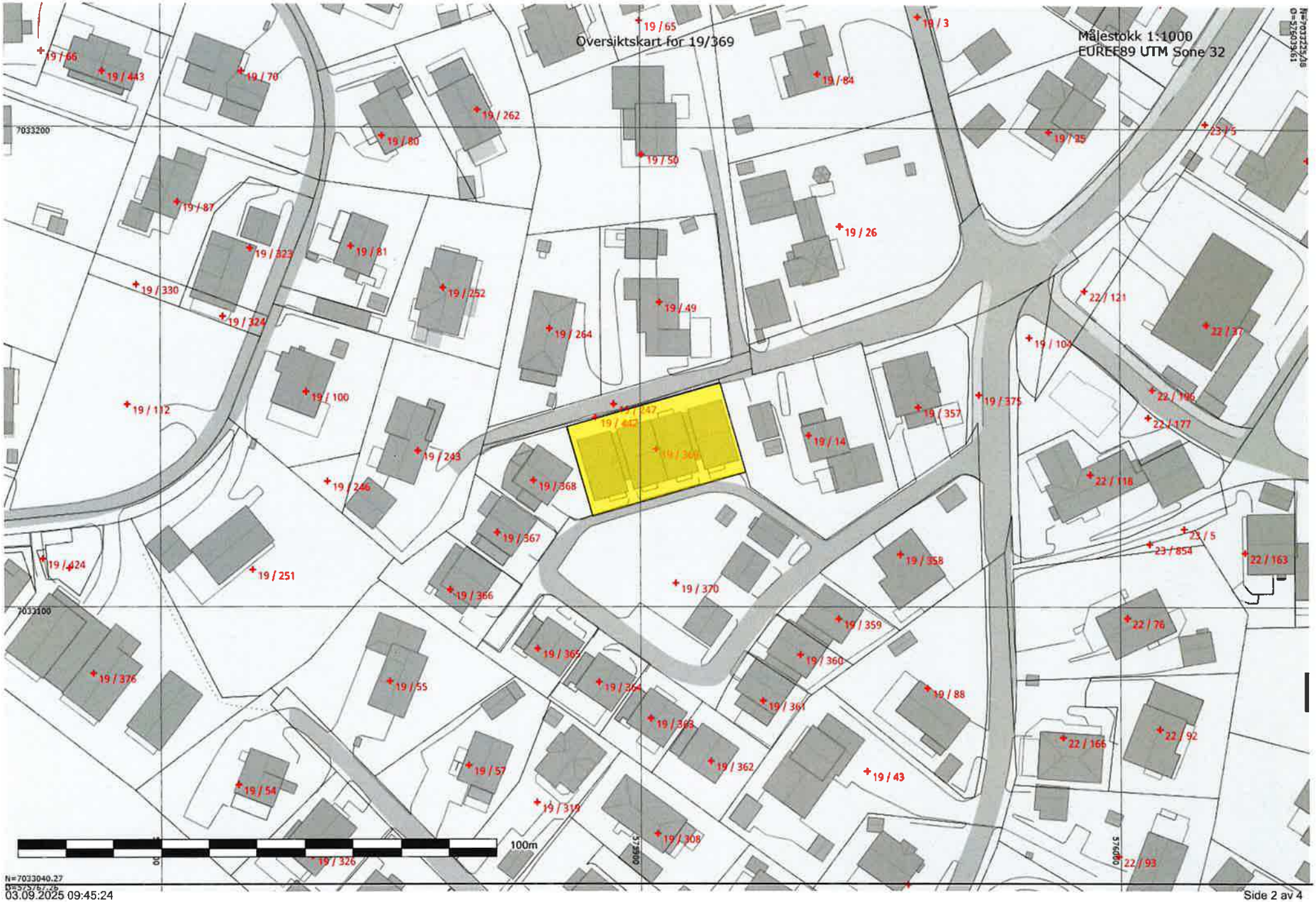


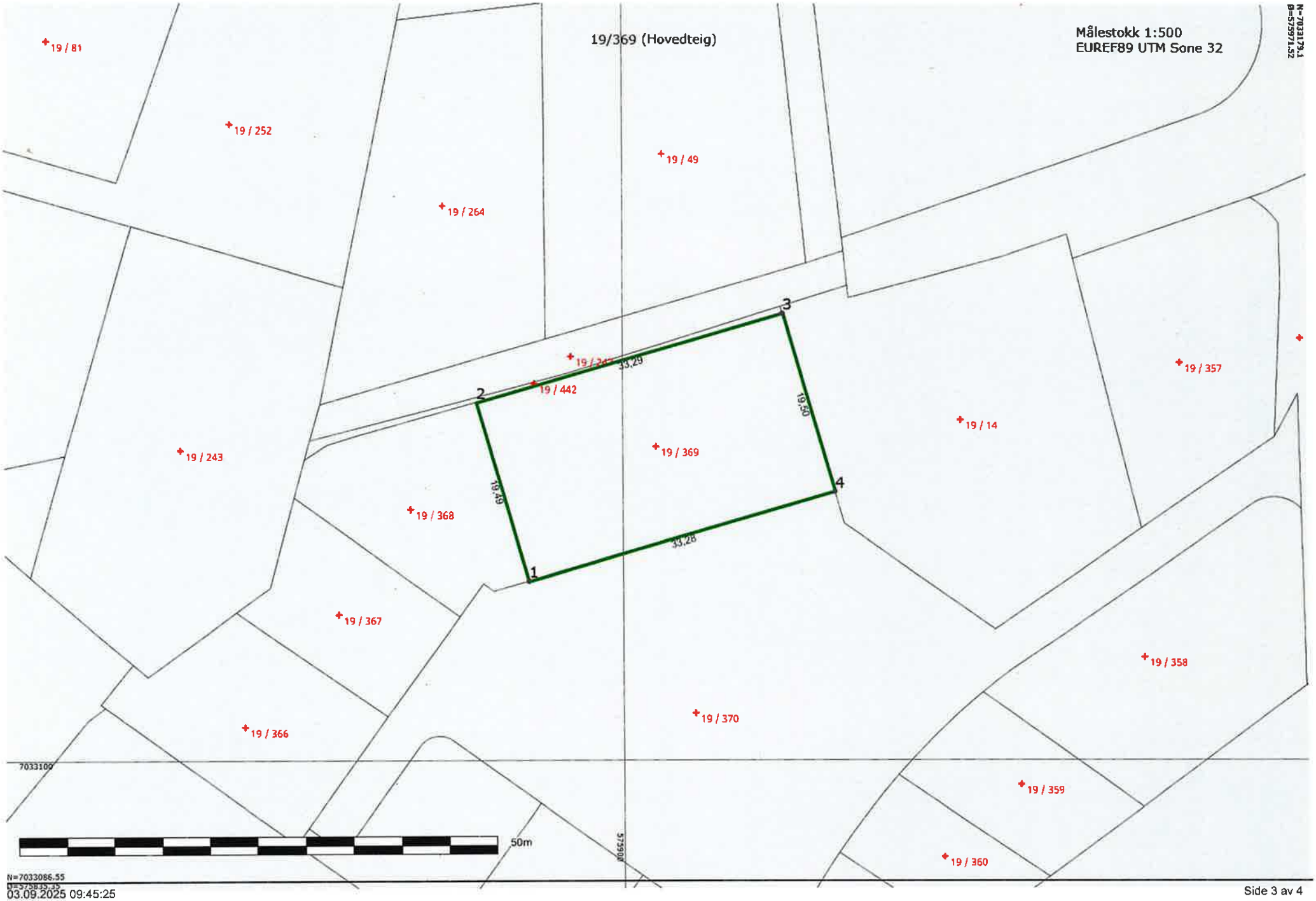
- 9 JULI 2004
04/12378

Boligprosjekt Olderdalen Ranheim

M 1:200 DATO 30.08.02
HØYDESETTING AV BOLIGER

TEGN. PALMER NERLAND


Oversiktskart for 19/369
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
19 / 369
19 / 442
19 / 247
19 / 65
19 / 3
19 / 66
19 / 443
19 / 70
19 / 262
19 / 80
19 / 84
19 / 25
23 / 5
19 / 50
19 / 87
19 / 323
19 / 81
19 / 26
19 / 330
19 / 252
19 / 49
22 / 121
19 / 324
19 / 264
22 / 37
19 / 104
19 / 112
19 / 100
19 / 375
19 / 357
22 / 196
22 / 177
19 / 14
19 / 243
19 / 246
19 / 368
22 / 118
19 / 567
23 / 5
23 / 854
19 / 424
19 / 251
19 / 358
22 / 163
19 / 366
19 / 370
19 / 359
22 / 76
19 / 365
19 / 360
19 / 376
19 / 55
19 / 364
19 / 361
19 / 88
19 / 363
22 / 166
22 / 92
19 / 362
19 / 57
19 / 43
19 / 54
19 / 319
19 / 308
19 / 326
22 / 93
100m
7033200
7033100
N=7033040.27
03.09.2025 09:45:24


19/369 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7033179.1
Ø=575971.52
19 / 81
19 / 252
19 / 49
19 / 264
19 / 357
19 / 442
19 / 14
19 / 243
19 / 369
19 / 368
19 / 367
19 / 358
19 / 370
19 / 366
19 / 359
19 / 360
1
2
3
4
33,29
19,50
19,49
33,28
7033100
575900
50m
N=7033086.55
Ø=573835.25
03.09.2025 09:45:25

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R444

Arkivsak:02/25693

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SVERRE SVENDSENS VEG 40, MARTIN SÆTERHAUGS VEG 42 OG 44 OG TILGRENSENDE OMRÅDER

Planen er datert	: 01.04.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 22.09.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 22.09.2003
Dato for Bystyrets vedtak	: 06.11.2003

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Nerland Prosjektutvikling, datert 01.04.2003, sist endret 22.09.2003.

2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

- Byggeområde, boliger
- Offentlige trafikkområder, veg og fortau
- Fellesområder, felles avkjørseler, felles parkering og felles lekeareal

3 Rekkefølgebestemmelser

3.1
Krysset Amtmannssvingen/ Sverre Svendsens veg skal være opparbeidet som vist i planen før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

3.2
Fortau langs Amtmannssvingen, fra innkjøring til det nye området til Sverre Svendsens veg, skal være opparbeidet som vist i planen før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

3.3
Tilfredstillende skoleveg til Vikåsen skal være etablert før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan gis.

4 Byggeområde, boliger

4.1
Utvidelse av bebyggelse på eksisterende boligeiendommer kan tillates, i tråd med strøkets karakter

og plan- og bygningsloven med vedtekter.

4.2
Nye boliger skal i hovedsak plasseres og ha maks. størrelse som vist i planen.

4.3
Det i planen viste nye byggeområde, kan bebygges med 9 eneboliger, 3 boliger i kjede og en flerleilighetsbolig.

4.4
Flerleilighetsboligen skal ha 4 treroms leiligheter i første etasje og 8 småleiligheter i annen etasje.

4.5
Leilighetene i første etasje i flerleilighetsboligen skal ha livsløpsstandard.

4.6
Nye boliger kan oppføres i maks. 2 etasjer, hvorav 1 etasje skal være sokkel der terrenget tilsier det. Loft i eneboligene kan tillates innredet til beboelsesrom.

4.7
De nye boligene kan ha maks. gesimshøyde 6m.

4.8
Flerleilighetsboligen og boliger i kjede skal ha takvinkel på 22 grader. Eneboligene skal ha maks. takvinkel 34 grader.

4.9
Det kan ikke innredes ekstraleiligheter i eneboligene og boligene i kjede.

4.10
Nye boliger skal fundamenteres på mineralsk grunn eller på annen forskriftmessig måte som ivaretar grunnforholdene.

4.11
Nye boliger skal ha dempet fargevalg og takstein, som harmonerer med hverandre og omgivelsene.

4.12
Boligene skal ha god terrengtilpasning.

4.13
Garasjene i tunet er for treromsleilighetene i flerleilighetsboligen. Eneboligene og kjedeboligene skal ha garasje og parkering på egen tomt.

4.14
Sammen med søknad om tiltak skal følge detaljert utomhusplan.

5 Fellesområder

5.1
Fellesavkjørselen lengst mot nord skal være felles for eiendommene Sverre Svendsens veg 27, 29, 31, 31b og 31c.

5.2
Fellesavkjørselen til det nye feltet skal være felles for alle de nye boligene.

5.3
Den sørligste fellesavkjørselen (Løynantsvegen) skal være felles for de eiendommene som har atkomst til vegen i dag.

5.4
Felles lekeareal skal være felles for de ny boligene.

5.5
Felles parkeringsplasser skal være felles for den nye flerleilighetsboligen.

5.6
Felles avkjørsel, felles lekeareal og felles parkering for det nye feltet skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boligene kan gis. Plan for opparbeidelse av disse arealene skal følge søknad om tiltak.

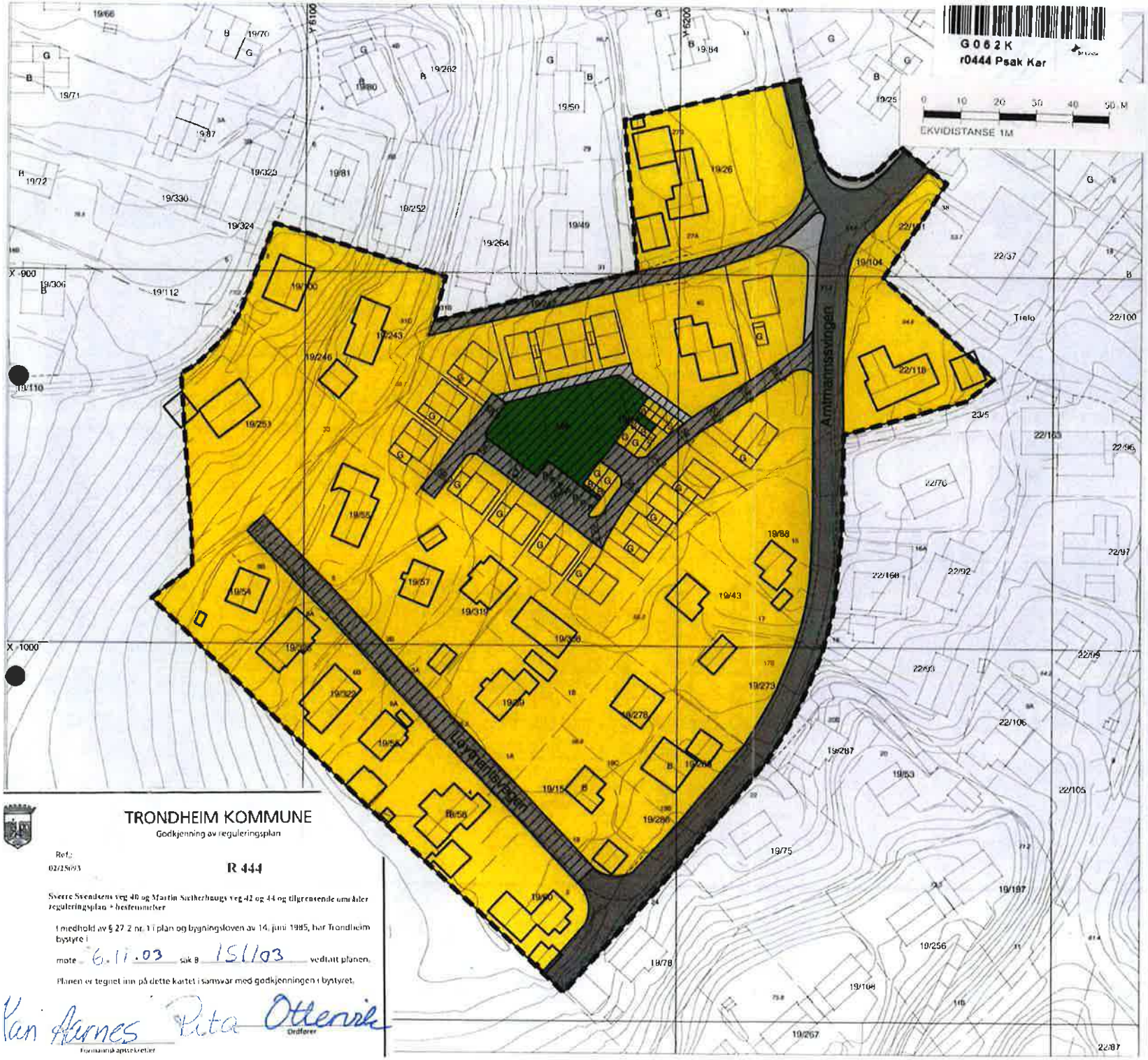
Bystyrets vedtak av 06.11.2003 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Sverre Svendsens veg 40, Martin Sæterhaugs veg 42 og 44 og tilgrensende områder.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Nerland prosjektutvikling, datert 01.04.2003, sist endret 22.09.2003. Bestemmelsene er sist endret 22.09.2003.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25. REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Gate/veg med fortau
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel/parkering
- Felles gangveg
- Felles lekeareal

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
27 AUG. 2004
02125601

444

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser for
Sverre Svendsens veg 40, Martin Sæterhaugs veg 44, 42 og tilgrensende områder.

MÅLESTOKK 1:1000
ARKIVKODE H40

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
	03.06.03	P.N		
	22.09.03	P.N.		

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Delegasjonsvedtak	17.07.2003	
Offentlig ettersyn	18.07.03-01.09.03	
Bygningsrådet/Planutvalget	14.10.2003	
Miljø- og byutviklingskomiteen	23.10.2003	
Godkjent i Bystyret	05.11.2003	

Planen er utarbeidet av: Norland Prosjektutvikling
Planen er fremmet av: Majt Eiendom AS

REGULERINGSPLAN NR. r0444

TEGNET P.N. SAKSBEH.

DATO:01.04.03

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 02/25693

R 444

Sverre Svendsens veg 40 og Martin Sætherhaugs veg 42 og 44 og tilgrensende områder reguleringsplan + bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i

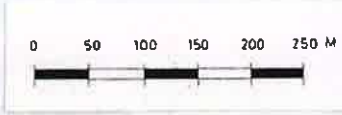
møte 6.11.03 sak 8 151/03 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Ordfører

Formannskapssekretær

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000



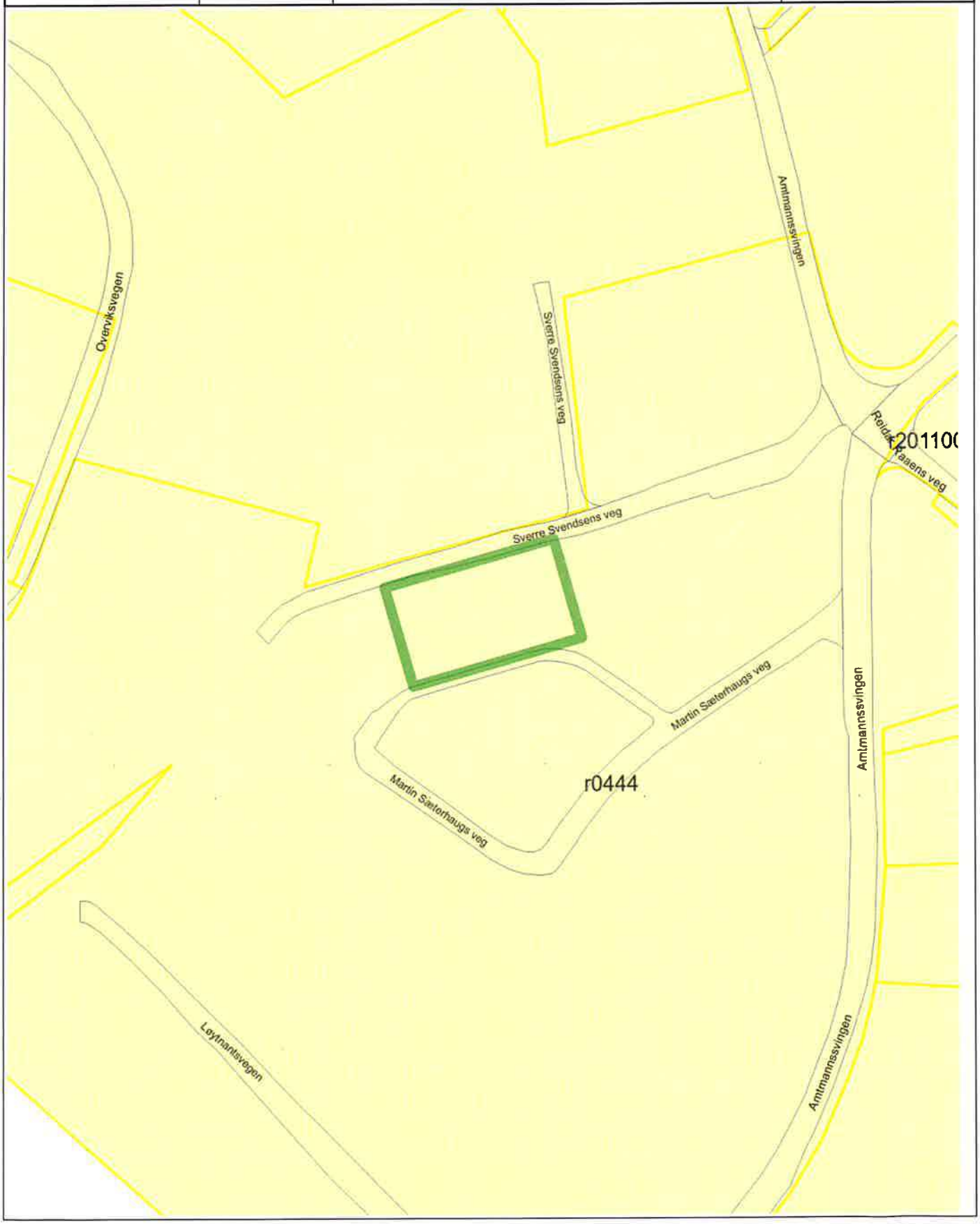

r1035
r1035
r1035

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 369	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Martin Sæterhaugs veg 26A 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

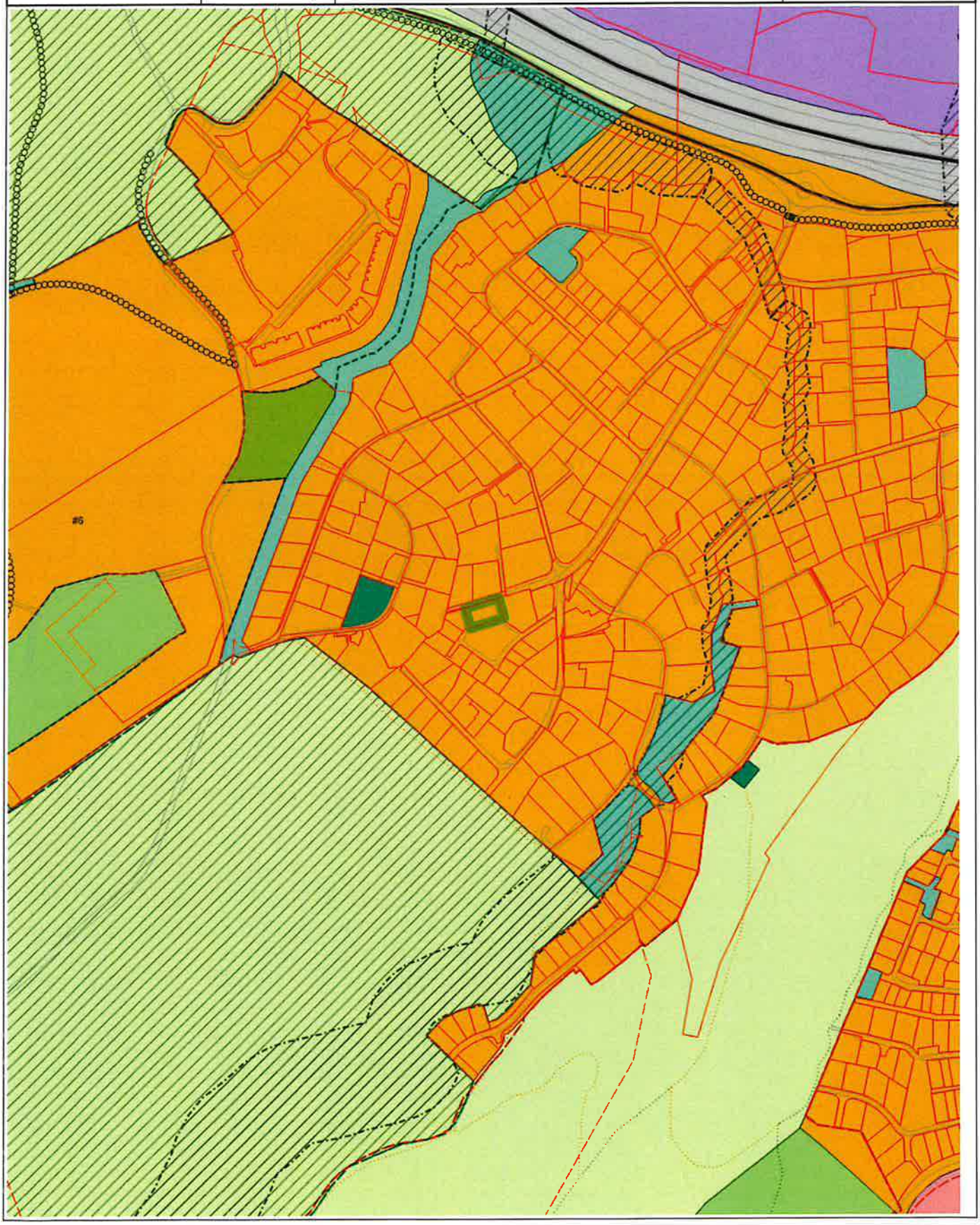
Privatveg gatenavn .

Trondheim

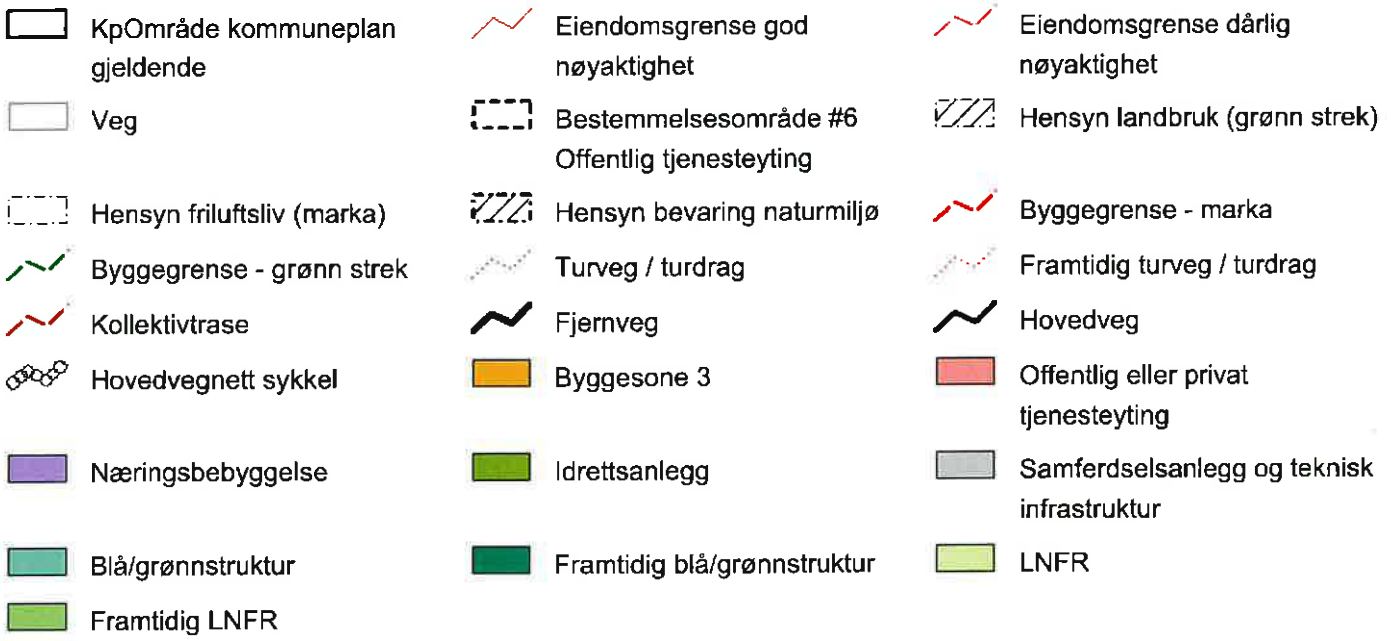
Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 369	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Martin Sæterhaugs veg 26A 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

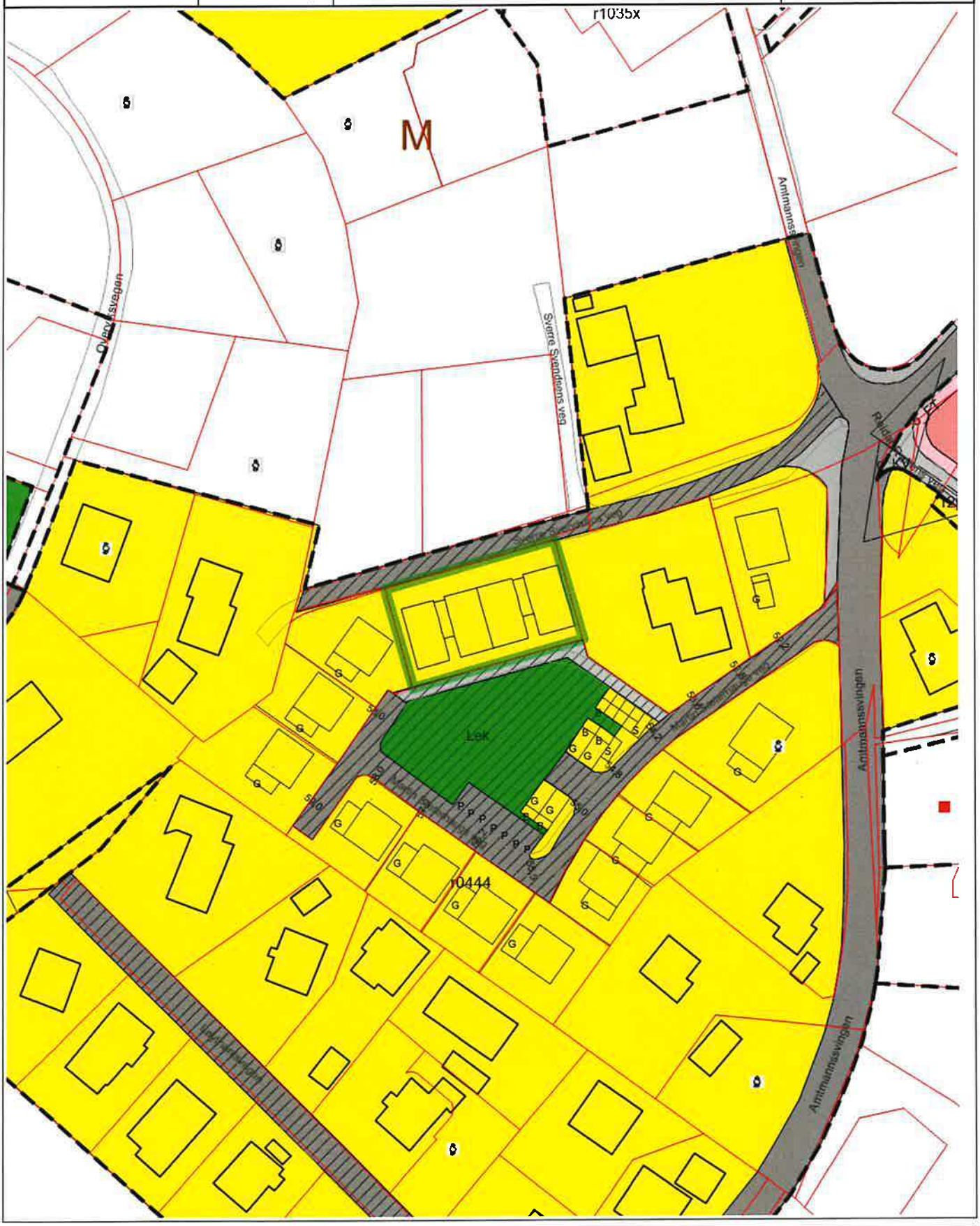


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 369	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Martin Sæterhaugs veg 26A 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

Avslag dispensasjon

Plan mindre endring

RpFormålGrense

RpGrense

Regulert tomtegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Bolig

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Anlegg for lek

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal

Offentlig eller privat tjenesteyting

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - tekniske anlegg

TINGLYST
09 NOV. 2004
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 24065

SERVITUTTERKLÆRING

I forbindelse med stiftelse av Olderdalstunet vel og salg av eiendommene som oppføres på gnr 19, bnr. 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369 i Trondheim kommune, påtar de nye eierne seg følgende forpliktelser som er bindende for oss og fremtidige eier av de eiendommer og seksjoner som oppføres.

1. Garasjebygg oppført på eiendommens fellesareal gnr. 19, bnr. 370 skal vedlikeholdes av gnr. 19, bnr. 369, seksjon 1, 4, 7 og 10 i Trondheim kommune.

   SENERE

   Felles vegg i grenselinje skal være uten åpning fra sokkel til taktro. Det kan heller ikke på senere tidspunkt foretas endringer som fører til at kravene til innvendig bærende vegg og lydisolasjon etter gjeldende byggeforskrifter ikke blir tilfredsstillende.

2. Felles teknisk anlegg så som ledningsnett for vann, kloakk, spillvann, kommunikasjonsanlegg til telefon, radio og fjernsyn, ansees som fellesanlegg frem til forgrening inn til den enkelte boenhet. Fellesanleggene vedlikeholdes av Olderdalstunet vel. Fra forgreningspunktet og inn til den enkelte boenhet påviler vedlikeholdsansvaret den enkelte hjemmelshaver.

3. Eierne har gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for vedlikehold og eventuell reparasjon av alle egne anlegg, hus, vegger, tak, gjerder og tekniske anlegg nevnt under pkt. 2.

4. Trondheim kommune har rett til å ha liggende vannledninger, overvannsledninger og kloakkledninger over eiendommen samt rett til å vedlikeholde forannevnte ledningsnett.

   På samtlige eiendommer har styret i Olderdalstunet vel rett til å bestemme at det skal legges kabler for strøm, telefon og evt. fjernsyn samt vann- og avløpsledninger i den utstrekning dette er nødvendig for hensiktsmessig fremføring til øvrige tomter. Dette omfatter også adkomst for senere, nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeid.

   Skade oppstått ved slik anleggs-, vedlikeholds- eller reparasjonsarbeid skal erstattes av skadevolderen etter de vanlige erstatningsrettslige regler.

5. Hjemmelshaverne i sameiet vedlikeholder bygningens fasader og fellesareal i fellesskap. Kostnader til slikt vedlikehold svares av den enkelte sameier med 1/12 del av den totale kostnad. Eierne av de kjedede eneboligene vedlikeholder hver sin enhet, dog skal fargesetting og taktekking samt eksteriørmessige anliggender være lik. Eierne av de frittliggende eneboligene vedlikeholder hver sin enhet.

6. Dersom noen av eierne av eneboligene har til hensikt å vesentlig endre bebyggelse i form av utbygging/tilbygging, forandring av eksteriør, skal dette godkjennes av Trondheim Bygningsråd. Når det gjelder endringer av vesentlig art, vedrørende utbygging, tilbygging forandring av eksteriør når det gjelder eierseksjonssameiet, er dette en beslutning som krever enstemmig vedtak i sameiet samt godkjennelse fra Trondheim Bygningsråd.

7. Fellesarealet gnr. 19, bnr. 370 i Trondheim kommune skal eies, opparbeides og vedlikeholdes av hjemmelshaverne i fellesskap.

Maja EIENDOM AS

Doknr: 24065 Tinglyst: 09.11.2004 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8. Samtlige eiendommer har medlemsplikt i Olderdalstunet velforening.

9. Fra det tidspunkt hvor Olderdalstunet velforening er stiftet, plikter medlemmene å betale den årlige/månedlige andel/avgift til velforeningens drift innenfor vedtatte budsjett. Styret i velforeningen fastsetter kontingenten. Kostnader vedrørende pålegg fra offentlige myndigheter eller andre uforutsette kostnader, når disse kan sies å være vesentlige, skal forelegges årsmøtet for godkjenning. Ellers avgjør styret bruken av lagets midler innenfor budsjettet.

10. Eventuelle tvister som måtte oppstå om forståelse av gjennomføringen av bestemmelsene i denne erklæring og som ikke lar seg løse ved mellomkomst av styret i huseierlaget avgjøres ved voldgift i samsvar med tvistemålslovens kapittel 32. Voldgiftsrettens formann oppnevnes av justitiarius ved Trondheim tingrett.

Denne servitutterklæring blir å tinglyse på gnr.19, bnr. 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369 i Trondheim kommune.

Denne servitutterklæring blir å tinglyse på samtlige forannevnte eiendommer for så vidt angår pkt. 1, 2, 3, 4 og 8

TRONDHEIM, den 01.11.2004
P.P. MAJA EIENDOM A/S

Maja Eiendom AS i henhold til
Fullmakt datert 25.02.2004

Maja EIENDOM AS

Samt.OK

TINGLYST
18 AUG. 2004
Trondheim tingrett
Dok.nr.: 17014

I henhold til Trondheim kommune, Plan- og bygningsenhetens vedtak nr. 1167/04 av 12.05.2004 gis følgende

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr 19 bnr 370 og 19/14 gir eiere av gnr 19 bnr fra og med 357 til og med bnr 369 rett til adkomst over vår eiendom samt rett til å legge, knytte seg på og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på vår eiendom.

Eiere av gnr 19 bnr fra og med 357 til og med 370

Jan Skogrand
Jan Skogrand

Sigmund Skogrand
Sigmund Skogrand

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
BStorhaug

Samtykke OK

Doknr: 17014 Tinglyst: 18.08.2004 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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:
Martin Sæterhaugs veg 26A, 7056 Ranheim
Gnr. 19, Bnr. 369, Snr. 3, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251099

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@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.
