



04

Velkommen til Innherredsveien 61C

06

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

29

Plantegning

32

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter



Velkommen til Innherredsveien 61C!

INNHERREDSVEIEN 61C

Velkommen til Innherredsveien 61C, gledelig presentert av Lokalmegleren & partners v/Cathrine Sæther. Dette er en moderne og praktisk 2-roms selveier med en sentral beliggenhet på Lademoen. Leiligheten ligger tilbaketrukket fra hovedveg som gjør at en blir godt skjermet fra trafikkstøy. Et svært sentralt boligstrøk og en utsøkt plassering med både Solsiden, Lademoparken, Ladestien, Bakklandet og sentrum innen 5-10 min gange.

- Urban og sjarmerende 2-roms selveier
- Svært praktisk planløsning med store, luftige rom
- Parkering i felles garasjekjeller
- Fellesområdene som takterrasse og bakgård.
- Privat bod i kjeller målt til 8 kvm
- Pent kjøkken og bad, kjøkken vurdert til TG1 fra takstmann
- Ypperlig kollektivtilbud med holdeplass rett utenfor bygget.

Velkommen til ei trivelig visning!

INNHERREDSVEIEN
61C

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	83 742
Totalpris	3 073 742
Fellesutgifter	3 460 pr. mnd.
P-rom	49 m2
Bruksareal	49 m2
Soverom	1
Bad	1
Etasje	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2003



Cathrine Sæther

Eiendomsmegler

94 24 02 79 / cathrine.saether@partners.no



Gryta 2B 7010 Trondheim



Flott leilighet med fin og tilbaketrukket beliggenhet fra hovedveg.

STANDARD

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Frittstående oppvaskmaskin. Ventilator i overskap som drives av separat aggregat. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte flater i himling. Gulvstående servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.

Vegg- og himlingsflater i malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Elektrisk oppvarming.

Lettstelt og sjarmerende 2-roms selveier.







Fransk balkong gjør at man lett slipper inn lys og sol.



Stuen har en god romfølelse og har parkett på gulv og lyse overflater.



Stuen er av den størrelsen at det er plass til flere sittegrupper.









Flott flislagt bad som er vurdert til TG1 fra takstmann.





BELIGGENHET

Boligen har utmerket beliggenhet! Buran, som ligger nord for Møllenberg og Rosenberg og vest for Bakkaunet, består hovedsakelig av mur- og teglsteinsgårder fra tidlig 1900-tallet og er i ferd med å bli et av Trondheims mest populære boområder. Den sentrumsnære beliggenheten og gangavstanden til både Solsiden og bykjernen tiltrekker mange unge førstegangsetablerere samt eldre som vil tilbake til en enklere hverdag. Her bor du svært sentralt men samtidig skjermet, i skillet mellom urbane Buran og fredelige Rosendal - og boligen gir deg det beste av begge verdener.

Buran er et område i konstant utvikling, og kan per nå by på spennende restauranter og barer - Taqueros, Ladejarlen, Thuy og Mellomveien for å nevne noen. Flere søndagsåpne butikk er innen gangavstand, det er også en døgnåpen Shell 7-Eleven. Ca. 6 minutters gange til hyggelige Solsiden har man et bugnende utvalg av dagligvare, klesbutikker, apotek, bakeri, flere treningssentre, vinmonopol, flotte restauranter og kaféer på dagtid, og muligheten for et flott uteliv på kveldstid. I motsatt retning finner man Sirkus Shopping med en gangavstand på ca 15 minutter.

Rett over gaten fra Buran finner man vakre Lamoparken som har vært gjenstand for oppgraderinger de siste årene. Her finner man blant annet en vakker fontene, lekeapparater for de minste og benker for avslapping. Lamoparken er et populært oppholdssted på varme sommerdager - sommerstid benyttes parken bl.a. under Olavsfestdagene med musikk og folkeliv. Buran ballplass ligger innen gangavstand og byr på fotballbane og parkområde. I tillegg er det få minutters gange til den nye parken i Strandveien med basketballbane og lekeapparater.

Man er også en kort sykkeltur (10 min) unna badeplasser på Ringvoll, Lade og da særlig Korsvika, samt fine turmuligheter på Ladestien. Kristiansten Festning ligger kun 10 minutters gange fra leiligheten og tilbyr kanskje byens beste rekreasjonsområder.

Innherredsveien, som skiller Buran og Lademoen, er over lengre tid forsøkt å gjøre mindre trafikkert. I første omgang ble mye av trafikken lagt til Strindheimtunellen da den ble bygd. I 2017 ble det igangsatt prøveprosjekt om endring av Innherredsveien til miljøgate. Gjennomgangstrafikk i Rosendalkrysset er stengt for alle kjøretøy med unntak av buss, taxi og moped, og fartsgrensen er senket. I tillegg er det bygget en utvidet sykkeltrasé med to felt og lyskryss for syklistene. Dette medfører til en langt mer behagelig hverdag på Buran og et hyggeligere byliv.

Gode kollektivmuligheter i umiddelbar nærhet med hyppige bussavganger fra Buran og Rosendal til alle kanter av byen. Her stopper nr. 6, 7, 9, 18, 22, 36, 37, 38, 63, 66, 98 og 138 samt Flybussen til Værnes. I tillegg tar nr. 4 deg til Lade fra Strandveien eller Biskop Sigurds gate. Studiesteder som NTNU, BI, St. Olavs Hospital og Dronning Mauds Minne er kun en kort sykkeltur unna.

Sykkelavstand til kjente studiesteder fra leiligheten:

Dronning Maud ca. 1,4 km

BI Trondheim ca. 1,6 km

Høyskolen Kristiania | Trondheim ca. 1,7 km

NTNU Gløshaugen ca. 2,5 km

NTNU Kalvskinnet ca. 2,6 km

NTNU St. Olavs ca. 2,8 km

NTNU Elgeseter ca. 3,4 km



Innherredsveien 61C

Nabolaget Buran østre - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Buran	1 min	🚶
Totalt 13 ulike linjer		
Lilleby stasjon	8 min	🚶
Linje R60, R70		
Trondheim S	19 min	🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71		
Dronningens gate 62	10 min	🚶
Linje 9		
Trondheim Værnes	30 min	🚶

Skoler

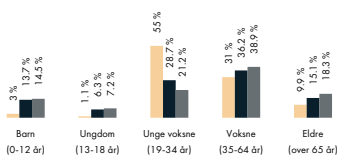
Bispehaugen skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
297 elever, 16 klasser		
Lilleby skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
208 elever, 15 klasser		
Trondheim International School (1-10 kl.)	15 min	🚶
197 elever, 11 klasser		
Lade skole (1-10 kl.)	21 min	🚶
660 elever, 34 klasser		
Rosenborg skole (8-10 kl.)	13 min	🚶
549 elever, 30 klasser		
Thora Storm videregående skole	23 min	🚶
1100 elever		
Bybroen videregående skole	23 min	🚶
210 elever		

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

📖 Kvalitet på skolene
Bra 70/100

🏡 Naboskapet
Høflige 49/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buran østre	735	608
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lademoen barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
53 barn		
Voldsminde barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
41 barn		
Weidemannsveien barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
26 barn		

Dagligvare

Bunnpris Buran	2 min	🚶
Post i butikk		
Bunnpris Rosendal	5 min	🚶
Søndagsåpent		

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Egen bil

🚗 Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

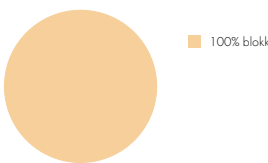
👶 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

🅑 Gateparkering
Vanskelig til tider 72/100

Sport

Buranbanen	2 min	🚶
Fotball		
Bispehaugen skole -gymsal	9 min	🚶
Aktivitetshall		
EasyFit Buran	1 min	🚶
3T-Solsiden	7 min	🚶

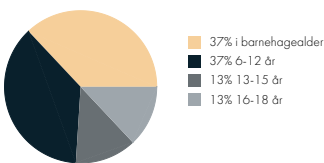
Boligmasse



Varer/Tjenester

- 🛒 Solsiden Kjøpesenter 10 min 🚶
- 🏪 Apotek 1 Solsiden 9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

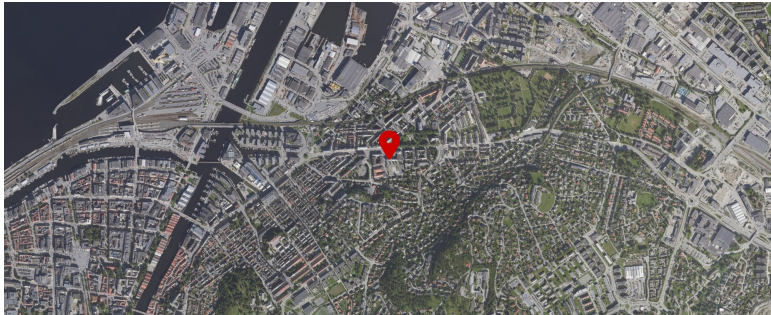


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.m. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.m. Copyright © Finn.no AS 2023





INNHold

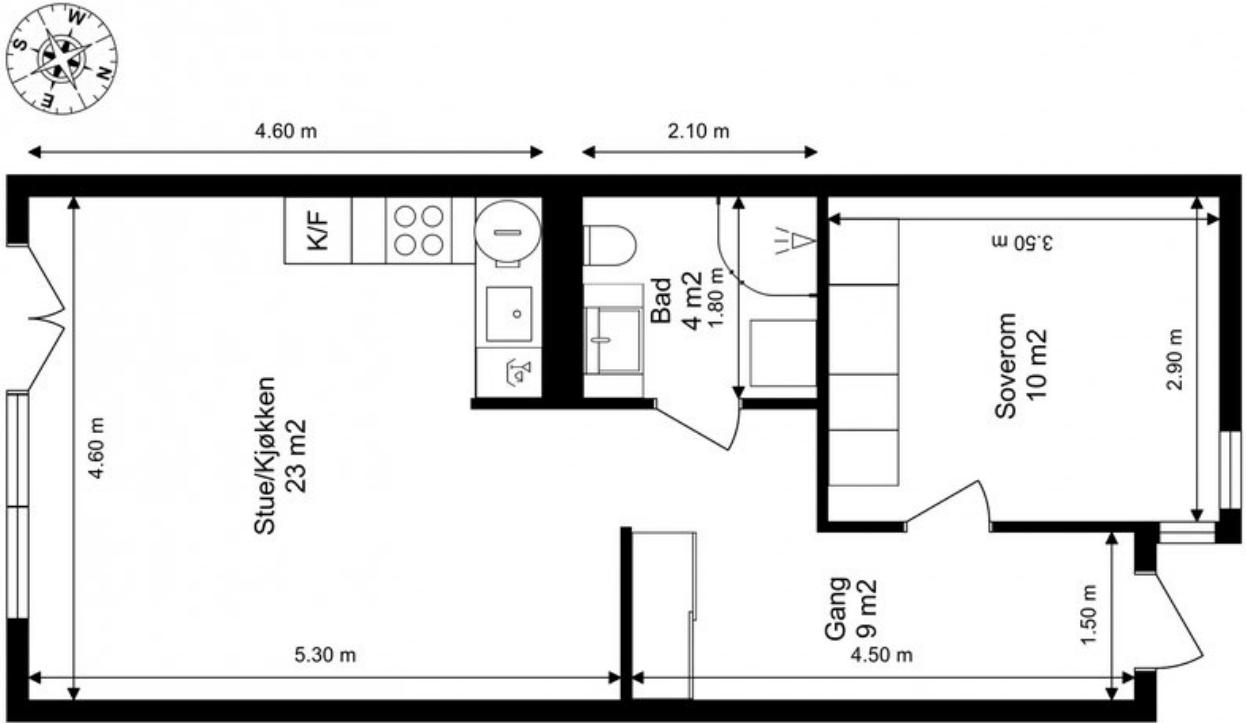
Selveierleilighet tilhørende Sameiet Hermetikken beliggende på lademoen, Trondheim kommune.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Adkomst til leiligheten via felles svalgang. Leiligheten har callinganlegg.
Leiligheten består av: Gang, soverom, bad og stue/kjøkken.
Luftebalkong på stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til ca 8 m².
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje.

P-ROM	49 M²
BRA	49 M²

Innherredsveien 61C, 7068 Trondheim Leilighet - 1. etasje



Ordernr. 15031068



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Beregnet totalkostnad 2 990 000,- (Prisantydning) Omkostninger 172,- (Pantattest kjøper) 585,- (Tingl.gebyr pantedokument) 585,- (Tingl.gebyr skjøte) 74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,-)) 7 650,- (Boligkjøperpakke lf (valgfritt)) ----- 83 742,- (Omkostninger totalt) ----- 3 073 742,- (Totalpris inkl. omkostninger) NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Felleskostnader 3 460 pr. mnd. Inkluderer: Parkering: 210,- Fremtidig vedlikeh. 888,- Renhold: 150,- Felleskostnader: 1.532,- Internett: 321,- Kabel-tv: 359,- Felleskostnadene dekker bl.a.: Honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, felles energi/fyring, andre	driftskostnader, etc. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette. Løpende kostnader Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter og kommunale avgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker. Andel formue 33 773 Sameie Sameie: Sameiet Hermetikken, Orgnr: 986296247 Fellesgjeld / lånevilkår Sameiet har ingen felles lån. Forsikring IF Skadeforsikring Polisenummer: 1113525 Regnskap Regnskapet for 2022 viser et underskudd kr.-50 497.	Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetaling ifm. vedlikehold. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikehold. Egenkapitalen i sameiet utgjorde pr. 31.12.2022 kr.1 029 729,- Vedtekter / husordensregler Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg. Husdyrhold Dyrehold er ikke tillatt i følge sameiets husordensregler. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon. Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport: I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3: Våtrom - Bad - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Fallforhold (gulv) Kjøkken - Varmtvannsbereder - Vannrør - Innredning Øvrige rom - Innerdører Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utoverdet
--	---	---

som er inkludert i andre rom)

- Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Hovedstoppekran

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
"Er mulig/tilbud om å få installert i kjeller."

- Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
"Nylig revet bygg ved siden av, og planer om bygging av miljøpark i innherredsveien."

TILLEGGSKOMMENTAR

"Informasjon om postnr. fra megler er feil. riktig postnr. er :7043
Samler seg smeltevann på noen områder i p-kjeller om vinteren."

Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

Boligens areal

Primærrom: 49 kvm, Bruksareal: 49 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 49 m².
Primærrom: 49 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, soverom, bad og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til ca 8 m². Boden ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje. Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Diverse rørsjakter (med utforinger) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Se vedlagte kart.
Det vil bli skiltet i regi av Lokalmegleren &Partners under

felles visning. Velkommen!

Tomt

Areal: 463 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Seksjonen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje

Byggemåte

Boligbygg oppført i 2003. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Se ellers vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av boligens byggemåte og tilstand.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.06.2004 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter

Kr. 10 232 pr. år
Basert på termin 4 av 4 i 2022.

Det er 4 terminer i året. Gebyret kan variere fra en termin til en annen.
Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 828 786 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 983 629 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en

kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Bevaringsverdig

Nei.

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til Bybebyggelse - Nåværende.

Eiendommen ligger i et regulert område, Reguleringsplan med planID r0335c Plannavn Innherredsveien 61 og Frostaveien 4 , vedtatt 26.03.1998, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

5001 r20190002 Innherredsveien, fornying, planprogram Ta kontakt med Trondheim kommune for ytterligere informasjon om regulering.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad: 2003/23813-1/107 SEKSJONERING TINGLYST 05.11.2003
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 48/1406
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 8, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 21, 25, 26 og 27

2017/546171-1/200 RESEKSJONERING TINGLYST 24.05.2017 21:00
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 48/1452
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 5001-411/88

i eiendomsrett

2002/23847-1/107 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
28.11.2002
OVERFØRT FRA: 5001-411/263
:Knr:5001 Gnr:411 Bnr:263
:Knr:5001 Gnr:411 Bnr:263 Snr:1-27
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til bruk av felles gårdsplass og felles parkering
OVERFØRT FRA: 5001-411/263

Rettigheter på 5001-411/88
i eiendomsrett
2003/23814-1/107 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
05.11.2003
:Knr:5001 Gnr:411 Bnr:263 Snr:1 - 7
:Knr:5001 Gnr:411 Bnr:263 Snr:9
:Knr:5001 Gnr:411 Bnr:263 Snr:11
:Knr:5001 Gnr:411 Bnr:263 Snr:15
:Knr:5001 Gnr:411 Bnr:263 Snr:19
:Knr:5001 Gnr:411 Bnr:263 Snr:20
:Knr:5001 Gnr:411 Bnr:263 Snr:22
:Knr:5001 Gnr:411 Bnr:263 Snr:23
:Knr:5001 Gnr:411 Bnr:263 Snr:24
:Knr:5001 Gnr:411 Bnr:263 Snr:26
:Knr:5001 Gnr:411 Bnr:263 Snr:27
Eksklusiv vederlagsfri rett til parkeringsplass
i underjordisk parkeringskjeller.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Trondheim kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at

du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 94 24 02 79 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også

skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere

undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt

i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalings tid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om

avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Lokalmegleren & Partners samarbeider med Lokalbank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Adresse og matrikkel
Innherredsveien 61C, 7068, Trondheim, Gnr. 411 bnr.

263 snr. 3 orgnr. 986296247 i Trondheim kommune
Ideell andel av sameiet: 48/1452

Eier
Lars Smith-nilsen

Oppdragsnummer
67-23-0140

Meglers vederlag
Det er avtalt faspris på oppdraget på kr.80.000,- ekskl. boligselgerforsikring

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners avd Trondheim sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht.

personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Innherredsveien 61C
7068 Trondheim
Gnr./Bnr.: 411/263
Seksjonsnr. : 3
Trondheim kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 49 m² (P-rom: 49 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 22.05.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.trondheim@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Stian Nilsen
Signatur inspektør: Stian Nilsen
Mobil: 91740069



Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller akadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 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 (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med sne på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

I Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring		Eiendomsopplysninger	
Befaringsdato	22.05.2023	Type objekt	Selveierleilighet
Referansenummer	15031068	Gate/vei adresse	Innherredsveien 61C
Meglerforetakets oppdragsnummer	67-23-0140	Postnummer/sted	7068 Trondheim
Hjemmelshaver/selger	Lars Smith-nilsen	Kommune	5001 - Trondheim
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Nilsen	Gnr./Bnr.;	411/263
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring	Seksjonsnr.	3
Utvendige snødekte flater	Nei	Borettslag / Sameie	Sameiet Hermetikken
Utetemperatur	13 °C	Tomt	Eiet tomt
Rapportdato	23.05.2023 13.52		

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2003		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Hermetikken beliggende på lademoen, Trondheim kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalt og plenareal. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis. Egen inngang.

Boligbygg oppført i 2003. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/rekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Leiligheten har entréder med brannklasse B30. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst til leiligheten via felles svalgang. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av: Gang, soverom, bad og stue/kjøkken. Luftebalkong på stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til ca 8 m2. Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
		Fallforhold (gulv)	7	
Kjøkken		Varmtvannsbereder	8	
		Vannrør	8	
		Innredning	8	
Øvrige rom		Innerdører	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Hovedstoppekran	9	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet					
Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etasje	49	49	0	Gang, soverom, bad og stue/kjøkken.	
SUM	49	49	0		

Kommentarer til areal
Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til ca 8 m2. Bodan ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje.
Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Diverse rørsjakter (med utforinger) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Areal
Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovigheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:
Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskillere for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)
Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Gulvstående servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Spill med overlys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstlighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr i innredning - Fuk i tiliggende konstruksjoner		
		Fukt i tiliggende konstruksjoner
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 45,2 prosent, ved 20,6 celsius.		
	TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.
Det er ikke observert synlige skader, men membran er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Tilstand/tettefunksjon er ukjent.		
		Fallforhold (gulv)
Lokalfall i dusjonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høyde- forskjell på 8 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.		
Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 17 millimeter, og vurderes som ikke tilstrekkelig med tanke på lekkasjesikkerhet.		

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser.
Frittstående oppvaskmaskin.
Ventilator i overskap som drives av separat aggregat.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon		
	TG 2	Varmtvannsbereder
Se punkt "Varmtvannsbereder" under avsnitt om teknisk anlegg.		
		Vannrør
Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.		
		Innredning
Kjøkkeninnredningen har stedvise skader i overflaten. Tegn til svelleskader på benkeplate ved plateskjøt.		

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)		
	TG 2	Innerdører
Dør til soverom har enkelte skader i overflaten. Forholdet er av estetisk karakter.		

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og gang.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling		

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i kobber.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder fra ukjent alder og størrelse plassert under kjøkkenbenk.
Mekanisk avtrekk (fra byggeår) på kjøkken og våtrom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Avløpsrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		
	TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.		
		Hovedstoppekran
Stoppekran var ikke mulig å stenge på befaringstidspunktet. Ytterligere undersøkelser anbefales.		
	TGIU	Ventilasjon
Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.		

P-ROM

Takheyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takheyden målt til 2,42 meter og på bad er takheyden målt til 2,17 meter.

Til informasjon:
Bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon

	TGIU	Radon
Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.		

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er ellagsmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringskap med automatsikringer plassert i stue.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det ertilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei
Er det synlig tegn på termiske skader: nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: nei

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget		

		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-tilsyn av boligen anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll.		

Brann

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.
På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller		
		Brannskiller
Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.		

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendige fasader av murpuss og fasader av fasadeplater.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader inkl. kledning		

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédrer med brannklasse B30.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Balkonger (til luftebalkong) med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10. 10.2003, arbeidene gjelder installasjon i leilighet. Varmekabel på bad ca 100w/m2.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklærings skjema	Signert av selger den 19.05.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt brukslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klinkt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftingen/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og oppklede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klartgjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innelima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setnings-skader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. pipor (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren Trondheim AS	Oppdragsnr.	67230340
Adresse	Innhærdsveien 61C		
Postnr.	7068	Sted	Trondheim
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningforsikring?	#Skadeforsikring Polse/avtalenr 1113525		
Selger 1 Fornavn	Lars	Etternavn	Smith-nilsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar
3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

Verifisert av
SIGNICAT
19.03.2023

- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- ☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tammes, seneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

Verifisert av
SIGNICAT
19.03.2023

Dette dokument er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signature) av tlfyE-vlre no. Dette slrer dokument og dets vedlegg mot endringer eller signering.

- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/sekskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- ☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

informasjon om postnr. fra megler er feil. riktig postnr. er :7043
Samler seg smeltevann på noen områder i p-kjeller om vinteren.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufulstendige, uniktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vikår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin heftet på: <https://buysure.no/Anticimex/Vilkaar> Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her: buysure.no/boligselgerforsikring

Dette dokument er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signature) av tlfyE-vlre no. Dette slrer dokument og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.03.2023

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 19/05/2023 14:19:53 (EES-versjon: 2)

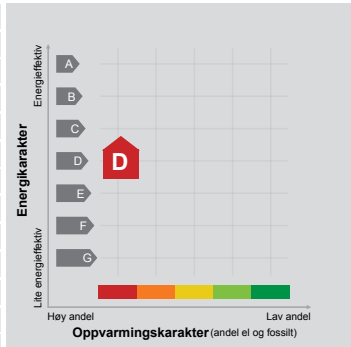
Verifisert av
SIGNICAT
19.03.2023

Dette dokument er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signature) av tlfyE-vlre no. Dette slrer dokument og dets vedlegg mot endringer eller signering.

ENERGIATTEST



Adresse	Innherredsveien 61C
Postnummer	7068
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	411
Bruksnummer	263
Seksjonsnummer	3
Andelnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	21042781
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	678b0493-5f74-47a9-8c56-85a166b41d7f
Dato	22.05.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Spar strøm på kjøkkenet

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Bruk varmtvann fornuftig

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Innherredsveien 61C	Kommunennummer: 5001
Postnummer: 7068	Gårdsnummer: 411
Sted: TRONDHEIM	Bruksnummer: 263
Kommune: Trondheim	Seksjonsnummer: 3
Bolignummer: H0104	Festenummer: 0
Dato: 22.06.2023 13:21:25	Bygningsnummer: 21042781
Energimerkenummer: 678b0493-5f74-47a9-8c56-85a166b41d7f	

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 frossemat 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 traket 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 2: 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 kranner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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. Monter 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettemonteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

7

Sameiet Hermetikken

SAMEIET HERMETIKKEN

ORG.NR. 986 296 247, KUNDENR. 1444

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnsk ap 2021	Budsjett 2022	Budsjet t 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 124 484	996 354	1 125 000	1 233 000
Andre inntekter	3	788 750	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 913 234	996 354	1 125 000	1 233 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-31 851	-4 935	-4 935
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-5 295	-7 250	-7 700
Forretningsførerhonorar		-67 880	-65 775	-68 500	-71 300
Konsulenthonorar	7	-152 373	-24 357	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 133 633	-236 495	-160 000	-340 000
Forsikringer		-141 139	-118 844	-133 000	-149 400
Energi/fyring		-56 032	-65 944	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-218 381	-208 660	-220 000	-227 300
Andre driftskostnader	9	-151 641	-95 785	-172 200	-155 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 968 138	-888 006	-890 885	-1 085 735
DRIFTSRESULTAT		-54 904	108 348	234 115	147 265
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 815	1 884	0	0
Finanskostnader	11	-1 408	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 407	1 884	0	0
ÅRSRESULTAT		-50 497	110 232	234 115	147 265
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			0 110 232		
Fra opptjent egenkapital			-50 497	0	

Veilegg 1

12 av 18

1444 Årsrapport Sameiet Hermetikken 2023.pdf

8

Sameiet Hermetikken

SAMEIET HERMETIKKEN

ORG.NR. 986 296 247, KUNDENR. 1444

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 196	0
Kundefordringer	13	71	70
Forskuddsbetalte kostnader		208 059	194 361
Driftskonto OBOS-banken		614 420	21 825
Sparekonto OBOS-banken		269 838	883 635
Sparekonto OBOS-banken II		25 565	25 314
		1 125	
SUM OMLØPSMIDLER		1 121 149	205
			1 125
SUM EIENDELER		1 121 150	206
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 029 729	1 080 226
SUM EGENKAPITAL		1 029 729	1 080 226
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 310	7 862
Leverandørgjeld		76 111	23 665
Skyldige offentlige avgifter		0	308
Annen kortsiktig gjeld		0	13 145
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 421	44 980
			1 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 121 150	206
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 28.02.2023			
Styret i Sameiet Hermetikken			
Åshild Ringstad/S/	Eirik Kristensen/S/	Martin Molden/S/	

Vedlegg 1

13 av 18

1444 Årsrapport Sameiet Hermetikken 2023.pdf

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HERMETIKKEN
ORG. NR. 986 296 247

Trondheim, 12.11.18

Sameiet Hermetikken
hermetikken@styrerommet.no

1. Innledende bestemmelser

- 1-1 Navn og opprettelse
- 1-2 Hva sameiet omfatter
- 1-3 Sameiebrøk

2. Rettslig disposisjonsrett

- 2-1 Rettslig disposisjonsrett.

3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

- 3-1 Rett til bruk.
- 3-2 Ordensregler og dyrehold.

4. Seksjonseiers parkeringsplasser

- 4-1 Rett til parkering.
- 4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.
- 4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

- 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.
- 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde utbedre fellesarealer m. m.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

- 6-1 Felleskostnader
- 6-2 Betaling av felleskostnader
- 6-3 Panterett for seksjonseiers forpliktelse
- 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

- 7-1 Mistighold.
- 7-2 Pålegg om salg av seksjonen.
- 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse).

8. Styret og dets vedtak

- 8-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag.
- 8-2 Styremøter.
- 8-3 Styrets oppgave.
- 8-4 Styrets beslutningsmyndighet.
- 8-5 Inhabilitet.
- 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar.

9. Årsmøte

- 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
- 9-2 Tidspunkt for årsmøte.
- 9-3 Innkalling til årsmøte.
- 9-4 Saker årsmøtet skal behandle.
- 9-5 Hvem kan delta i årsmøte.
- 9-6 Møteledelse og protokoll.
- 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte.
- 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte.
- 9-9 Flertallskrav for særlig bomiljøtiltak.
- 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.
- 9-11 Inhabilitet.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

- 10-1 Forretningsfører.
- 10-2 Regnskap og revisjon.
- 10-3 Forsikring.

11. Diverse opplysninger

- 11-1 Definisjoner.
- 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode.
- 11-3 Endringer i vedtektene.
- 11-4 Generelle plikter.

VEDTEKTER

for

Sameiet Hermetikken, org. nr. 986 296 247

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 29.04.21.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hermetikken. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.11.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 27 boligseksjoner på eiendommen gnr. 411, bnr. 263 i Trondheim kommune. Adresse er Innherredsveien 61 C.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) Snr 8, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 21 og 25 har parkeringsplass tinglyst som tilleggsdel i sameiets parkeringskjeller.

(4) Snr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 15, 19, 20, 22, 23, 24, 26 og 27 har tinglyst vederlagsfri eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller i gnr. 411, bnr. 88. De øvrige 5 parkeringsplassene i denne parkeringskjelleren tilhører Innherredsveien 61 AS

(5) Driftskostnader relatert til rettigheter til parkeringsplass skal være identiske uavhengig av om parkeringsplassen ligger på bnr 263 eller bnr 88.

(6) Til seksjonene hører vederlagsfri eksklusiv bruksrett til boder i parkeringskjeller under eiendommen gnr. 411, bnr. 88. På samme eiendom har seksjonene også tinglyst rett til bruk av felles gårdsplass og felles parkering.

(7) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger er ikke en del av seksjonens hoveddel. Parkeringsplasser seksjonert som tilleggsareal, er ikke regnet med i sameiebrøken.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Ved utleie av egen seksjon, pliktes seksjonseier å gjøre en referansesjekk av ny leietaker. Det skal bekreftes overfor sameiets styre at referansesjekken er gjennomført, sammen med innsending av opplysninger som nevnt i tredje ledd.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Etter skriftlig godkjenning fra styret, kan begrenset næringsdrift tillates såfremt bruksenheten i hovedsak benyttes til boligformål.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre eller innebære fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon, pålegge bygningsarbeidene stanset.

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

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Seksjonseierens parkeringsplasser

4-1 Rett til parkering

Enkelte seksjoner har parkeringsplass tinglyst som tilleggsdel i sameiets parkeringskjeller, mens andre har tinglyst vederlagsfri eksklusiv bruksrett i parkeringskjeller under gnr. 411 bnr 88, se punkt 1-2 (3) og (4).

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) bytte/reparasjon av viftelukk. Styret tilrettelegger for kuppel på taket blir tilgjengelig.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for egne installasjoner, se 3-1 (5).

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan bare skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Alle kostnader som relateres til parkeringskjeller, samt avsetning til vedlikehold av denne skal fordeles pr. plass.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme kostnadsnøkkel som fremgår av 6-1. Kostnadene kan innkreves gjennom et engangsbeløp.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det skal velges ett varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år og styreleder i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratedelsen. Ved fratreten må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Alle arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før melding/søknad kan sendes. Hvis det søkes om endringer på fellesarealene som går utover vanlig forvaltning, skal styret legge spørsmålet frem for årsmøtet til avgjørelse.

(3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer og evt. to personer til valgkomite
 - behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HERMETIKKEN
VELKOMMEN TIL SAMEIET HERMETIKKEN
Facebook: Sameiet Hermetikken

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. Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhörighet og trivsel.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Ved utleie av seksjon **skal** styret informeres om dette og skal også ha informasjon om hvem som bebor seksjonen til en hver tid (navn og telefonnummer) se vedtekter 2, 2-1 Rettslig disposisjonsrett avsnitt (3) Dette meldes til styret på mail: **styret@hermetikken.com**; hermetikken@styrerommet.no

SIKKERHET - LASING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for -og kontroll med - gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / til innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømnings- og tilkomstveier **MA** ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann og-avløpsrør ikke blir frostskaadet.Uvedkommende ting som kan forårsake gjentetting må ikke kastes i toalettet. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Filter i vifte på kjøkken skal taes ned hvert kvartal og vaskes/skiftes for å hindre branntilløp i denne. Alle leiligheter **SKAL** være utstyrt med brannslukningsapparat (husk å vende apparatet hvert år) og røykvarsler som man skal skifte batteri på hvert år. 1. desember er røykvarslerens dag.

(2) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

- I disse vedtektene menes med
- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
 - b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
 - c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
 - d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
 - e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
 - f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
 - g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
 - h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
 - i) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
 - j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan beslutes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG - LEKEPLASSER

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Det vil også si at det ikke skal oppbevares private eiendeler av noe slag i garasjeanlegg eller i felles bodareal. En kan søke styret om å evt låne litt plass på "hemsen" i garasjen om nødvendig. Her skal det da ikke oppbevares noe brennbare eiendeler, og styret skal godkjenne eiendelen før en får lov. Sykler SKAL stå i sykkelstativ eller inne i egen bod ikke fast til rekkverk utenfor inngangsdør. Bildekk skal oppbevares på henvist plass ved bodinngang innerst i garasjeanlegg.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

PARKERING

Biler skal parkeres på tildelt parkeringsplass. Hvis det ikke er tildelt parkeringsplass, skal det parkeres slik at det ikke er til sjananse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene. Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på dertil egnet/anvist område. (KUN UTE)

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjananse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Særskilte bestemmelser om reptiler som husdyr

- Kun godkjente arter i henhold til *Forskrift om forbud mot å innføre, omsette og holde eksotiske dyr* kan holdes som husdyr
- Styret skal varsles skriftlig ved anskaffelse av husdyret. Varsetet skal inneholde artsnavn og antall individer. Varsetet skal sendes styret før husdyret anskaffes.
- Husdyret skal holdes i egnet terrarium for å sikre dyrets velferd og sikkerhet mot rømming. Hjemmesnekrede løsninger tillates ikke.

Husdyret skal holdes forsvarlig i terrariet ved unntak av nødvendig opphold for rengjøring og annet nødvendig tilsyn for å sikre dyrets velferd og helse.

RO - ORDEN- ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. Minner her om at de fleste soveromsvinduer er ut mot svalgang!

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 mellom kl 2300 og 0700 på hverdager 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 fra verandaer, vinduer, eller i felles/tilkomstarealer er ikke tillatt. 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, men gassflaske skal oppbevares etter forskriftene når den ikke er i bruk. Kullgrill og åpen flamme er IKKE tillatt å bruke på egne balkonger eller felles takterrasse.
Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING· AVFALL· HYGIENE
Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget (Ved Buranbanen på andre siden av sykehjemmet, eller i begynnelsen av Frostaveien. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.
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, varmepumper, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER· MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.
Trondheim, 16.09.03 - Endret 12.11.2018
Sameiet Hermetikken
styret@hermetikken.com

Oppfordrer alle beboere og utleiere/leietakere om å melde seg inn i facebooksidene **SAMEIET HERMETIKKEN** for å lett få beskjeder og informasjon.



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Prora Eiendom as
Kongens gate 8

N-7446 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Toril Nordal

Vår ref.
02/11838/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
GS

Dato
10.06.2004

INNHERREDSVEIEN 61, FERDIGATTEST FOR BOLIGBLOKK

Byggested:
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker:
Tiltakshaver:
Arbeidets art:
Tiltakets art:

Innherredsveien 61 Gnr.: 411 Bnr.: 88
Per Solem Arkitektkontor AS
Prora Eiendom AS
Nybygg
Boligblokk

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 03.06.04.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 04.06.04 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. DB 2311/02, nr. DB 2407/02 og DB 0298/03.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Kopi: Prora Eiendom AS, Postboks 1074 Lademoen, 7446 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

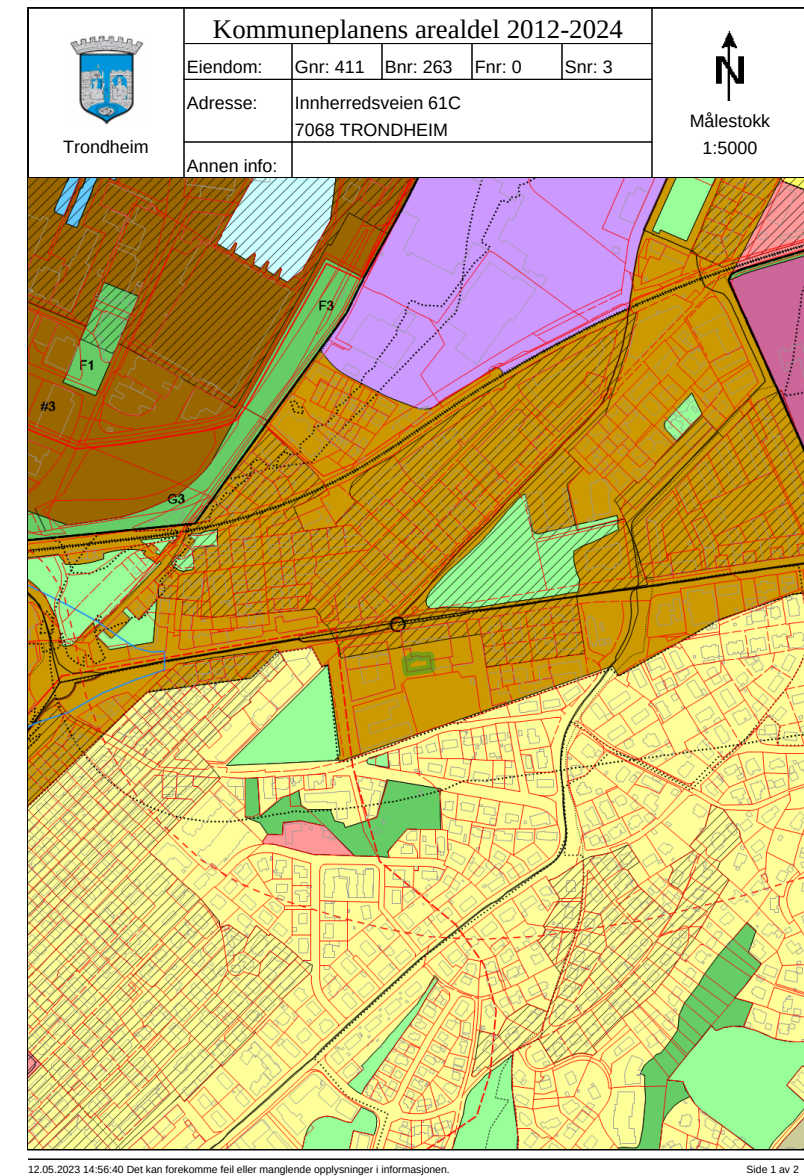
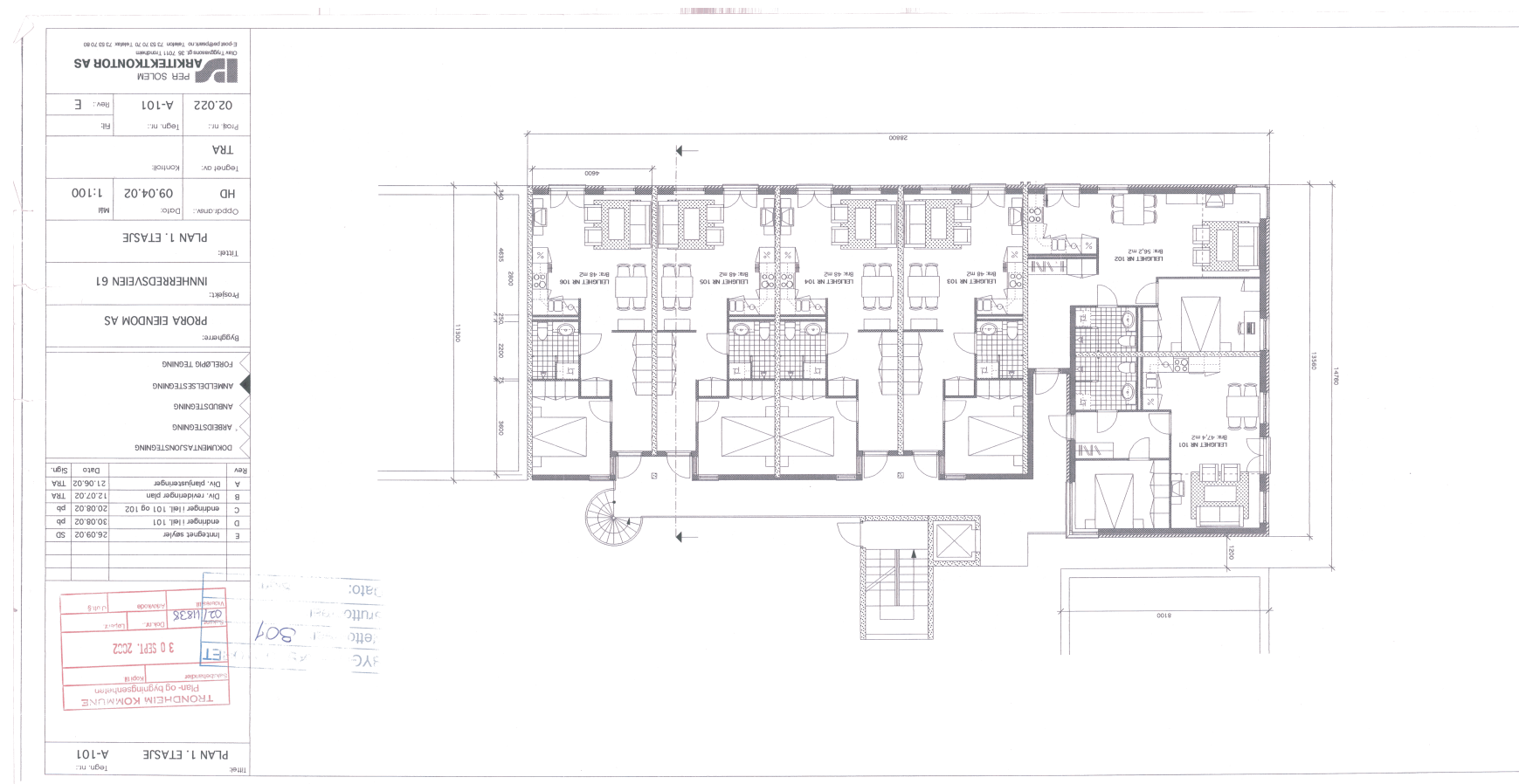
Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

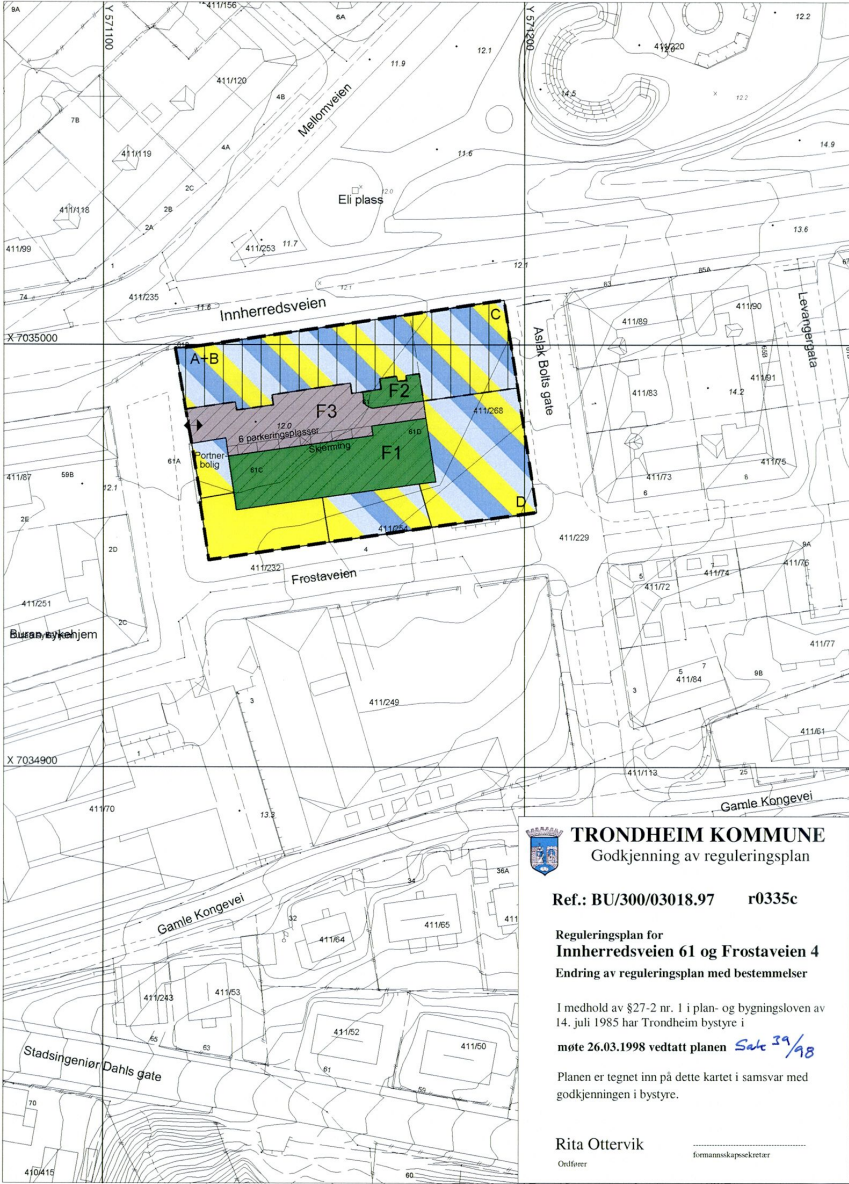
E-postadresse: pbc.postmottak@trondheim.kommune.no
Internetadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

08087104

65



</



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)

Områder for boliger

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)

Felles avkjørsel og parkering

Felles lekeareal, gårdsplass

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)

Bevaring av bygninger

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.9)

Bolig/forretning/kontor/industri

LINJESYMBOLER M.V.

Planens begrensning

Formålsgrense

Anvisning av avkjørsel

Koordinatsystem: Euref89 sone32

0 10 20 30 40 50

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsendring med bestemmelser for

Innherredsveien 61 og Frostaveien 4

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
A	04.11.1997			
B	04.11.1997			
C Justert iht. Bystyrets møte 26.03.1998	16.06.2006	bmy		

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i Bygningsrådet	29.04.1997	
Offentlig ettersyn	24.05.-24.06.1997	
Behandlet i Bygningsrådet	29.07.1997	
Behandlet i Bygningsrådet	27.01.1998	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	17.02.1998	
Behandlet i Trondheim Bystyre	26.03.1998	

Planen er fremmet av:	Planen er utarbeidet av:	TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
	Per Solem Arkitektkontor AS		r0335c
		SAKSBEH.	

DATO: 10.02.1997	Kommunens saksnr:

Arkivsak: 97/03018

R 335c

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INNHERREDSVEIEN 61 OG FROSTAVEIEN 4

Plandata:
Reguleringsplan datert : 10.02.1997
Siste revisjon av plankart : 04.11.1997
Siste rev. av bestemmelser : 10.11.1997
Dato for bystyrets vedtak : 26.03.1998
Dato for tegneteknisk korrigert kart i henhold til bestemmelser vedtatt i bystyret 26.03.1998 : 16.06.2006

BESTEMMELSENE ER GITT MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §§ 25 OG 26, OG GJELDER DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED PLANGRENSE

FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN ER Å INNPASSE BOLIGER OG UTEAREALER I KVARTALET.

§ 1. GENERELT

Områder reguleres til blandet formål: Boliger, kontorer, mindre forretningsvirksomhet og produksjonsbedrifter med tilhørende lagerlokaler og garasjeanlegg.

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

For å sikre et godt utemiljø for beboerne innen planområdet, skal utomhusplan godkjennes av Byggesakskontoret samtidig med byggemelding. Utearealene skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Fellesområdene F1 og F2 er felles for alle boliger innen kvartalet.

Fellesområde F3 er felles for bygningene A, B, C, D, eksisterende portnerbolig og ny bebyggelse mot Frostaveien.

Oppstillingsplass for sykler avsettes på felles gårds plass.

§ 3. SPESIALOMRÅDE BEVARING

Eksisterende bygninger mot Innherredsveien tillates ikke revet. Bebyggelsen skal holdes i hevd. Eksteriøret skal bevares eller istandsettes i mest mulig samsvar med opprinnelig utførelse.

Det tillates ikke innredet boliger i 1. etasje i noen av bygningene innen spesialområdet, samt i 3. etasje og loft i blokk C.

Før byggemeldinger behandles, skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren.

§ 4. OMRÅDE FOR BOLIGER

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

Gesimshøyden skal ikke overstige 11 m.

Takvinkelen skal ligge mellom 28 og 36 grader.

Mindre utbygg som karnapper og verandaer kan stikke ut i hovedformen over 2. etasje. Materialbruk skal tilpasses annen bebyggelse i kvartalet.

§ 5. OMRÅDE FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR/INDUSTRI

Boliger skal skjermes mot støy slik at gjeldende krav i Miljøverndepartementets retningslinjer (p.t. T8/79 og T1/86) og Byggeforskriftene oppfylles.

Ingen næringsvirksomhet skal være til sjanse for boliger i form av lukt, støy og trafikk.

§ 6. PARKERING

Parkering skal legges i parkeringskjellere og 5 kortidsparkeringsplasser opparbeides i gårds plass.

Parkeringskjeller i bygning D skal være felles for bygning A, B, C og D.

Parkering i ny bebyggelse til rent boligformål skal være felles for leilighetene i denne bygningen.

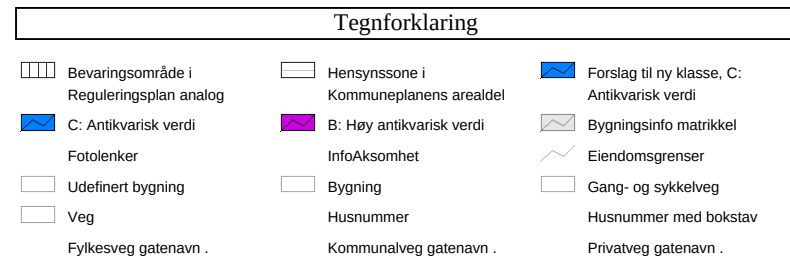
Parkeringsdekningen skal være:

Hybler	0,5 parkeringsplass pr. enhet
Leiligheter	1,25 parkeringsplass pr. enhet
Kontor	1,25 parkeringsplass pr. 100 m2.
Industri	0,65 parkeringsplass pr. 100 m2.



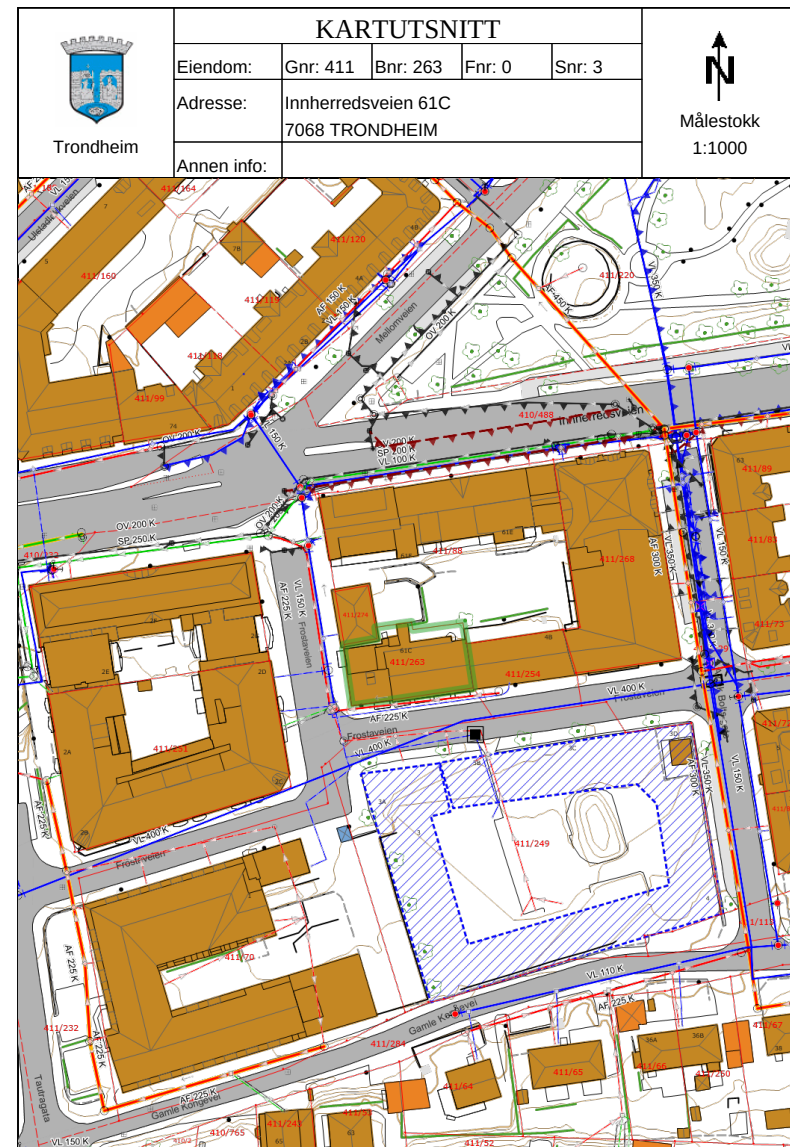
12.05.2023 14:57:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



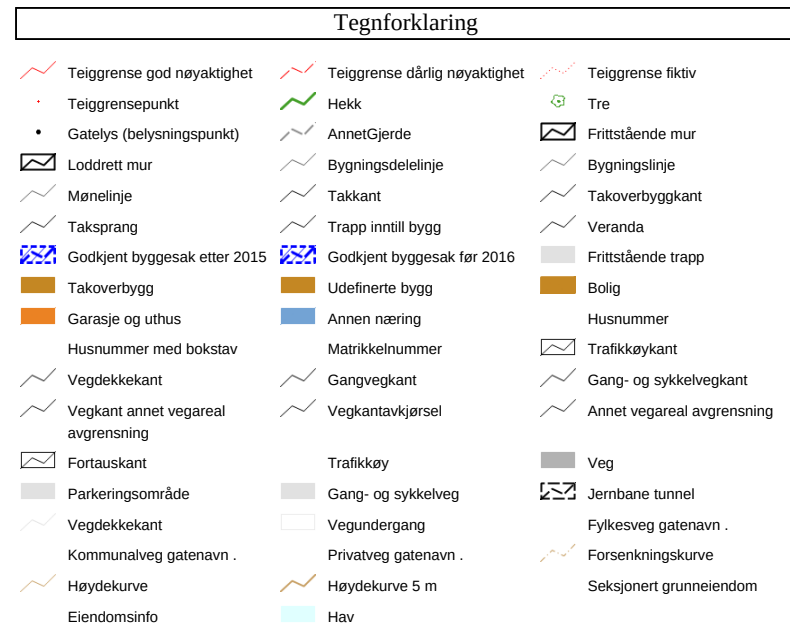
12.05.2023 14:57:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



12.05.2023 14:55:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



12.05.2023 14:55:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Lapenummer for forretning 602162286
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing
Det er ført en resekjoning i matrikkelen
Det er ført med brukstillelse - Resekjoning

Rekvirert av tinglysing
Organisasjonsnr. 98091646
Navn: KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET

Rekvirert(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr. 050367
Navn: EINARSEN LARS ASLE
Adresse: ØVRE ALLE 4, 7030 TRONDHEIM
Postboks 8824 Nedre Elveløven, 7481 TRONDHEIM

Seksjon(er) i matrikkelen
Kommune: 1601
Gnr: 411
Bnr: 263
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/5-17

Side 1 av 1

18.05.2017 10:28

Innskannet 20.04.17 vedlegg!

Etter tinglysing returneres besvarelseskjemaet til
Org.nr.: TRONDHEIM KOMMUNE
Pb 2300 Sluppen
7004 Trondheim

☐ Begjæring om i
ellerseksjoner
☒ Begjæring om
resekjoning

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenumr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.	Seksjonsnr.
1601	TRONDHEIM	411	263		25

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Idéell andel ³⁾
986296247	Sameiet Hermetikken		
05036745322	Lars Atle Einarsen	25	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

Sr. nr.	Formål/bruk (seier)	Sr. nr.	Formål/bruk (seier)	Sr. nr.	Formål/bruk (seier)	Sr. nr.	Formål/bruk (seier)	Sr. nr.	Formål/bruk (seier)
1	49	11	48	21	48	31			
2	57	12	48	22	48	32			
3	48	13	49	23	48	33			
4	48	14	57	24	48	34			
5	48	15	48	25	109	35			
6	48	16	48	26	44	36			
7	43	17	48	27	44	37			
8	40	18	48	28		38			
9	48	19	49	29		39			
10	48	20	57	30		40			

SUM BRØK SUM BRØK SUM BRØK SUM BRØK

SUM BRØK (TELLERE) 1452 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 1452

4. Supplerende tekst ⁷⁾

DBS I Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved resekjoning skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.
Mestningen i 6. etasje innlemmes i snr 25. Teller i brøk endres fra 63 til 109.

Nevner i sameiebrøken endres for samtlige seksjoner til 1452.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nedst på side 2 (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsstaten. Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 6

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/5-17

5. Egenerklæring

Undertegete erklærer at

a) ☐ seksjoneringsbegjæring gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringsbegjæring gjelder bestående bygning hvor seksjoneringsbegjæring bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringsbegjæring omfatter alle bruksenheter i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i forbindelse med plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiet felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleide til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligsesjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
☐ boligsesjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en sameiesesjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtak (Jfr. ESL § 28)

UNDETERNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortellende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Planlegginger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
b) Planlegginger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra pantnager ved resekjoning (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjenles med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
04.04-17	Aina Helgetun Nordtømme	Aina Helgetun Nordtømme	
04.04-17	Vegar Slotterøy	Vegar Slotterøy	
04.04-17	Lars Atle Einarsen	Lars Atle Einarsen	

©Oslo kommune, Plan- og bygningsstaten. Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 6

8. Styrets samtykke m.v. ved resekjoning ¹⁰⁾

☐ Styret samtykker til resekjoning (ESL § 12)
eller
☒ Styret erklærer at sameiet/malet har samtykket til resekjoning (ESL § 30)

Sted og dato: TRONDHEIM 04.04-17
Underskrift: Aina Helgetun Nordtømme
Navn gjenles med blokkbokst.: Aina Helgetun Nordtømme

Sted og dato: TRONDHEIM 04.04-17
Underskrift: Vegar Slotterøy
Navn gjenles med blokkbokst.: Vegar Slotterøy

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / resekjoning er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.	Seksjonsnr.
411	263		

Dato: 18/5-17
Underskrift: Trond Tordseth
Stempel: TRONDHEIM KOMMUNE
TK-org. 525000
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved resekjoning.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligsesjon; N=næringsseksjon; SB=sameiesesjon bolig; SN=sameiesesjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettshaver som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpantnerett eller ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved resekjoning kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til resekjoning. I de tilfeller hvor sameiet/malet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfulmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.
12) Kommunen skal - dersom måtedokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjennpart.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/5-17

©Oslo kommune, Plan- og bygningsstaten. Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 6

Innskrevet 2013-17

Erklæring om reseksjonering for snr25.....

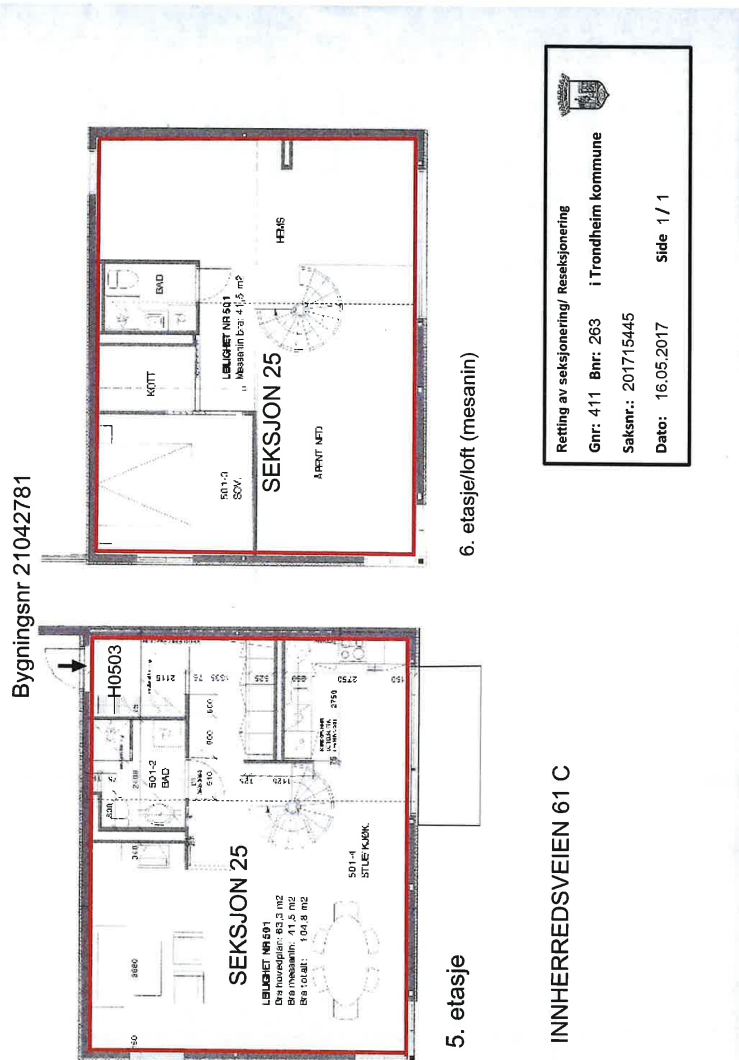
Ved en feil ble mesaninen i 6. etasje ikke innlemmet i snr 25 ved opprinnelig seksjonering av gnr 411 bnr.263 den 5. november 2003. Undertegnede hjemmelshaver til snr25..... samtykker i en reseksjonering slik at også mesaninen i 6. etasje innlemmes i seksjonen. Samelebrøken for snr 25 vil da endres fra 63/1406 til 109/1452. Snr25..... vil beholde sin teller, men nevner vil bli endret til 1452.

Trondheim.....

LARS ARLE ENMARKEN
Navn blokkbokstaver

[Signature]

x:\04 oef01 boligselskaper\1444 sameiet hermetikken\6. genf. årsrpt\ekstraordinært sameiermøte 14 el 15. des\erklæring_1444.doc



Erklæring:



1. Som hjemmelshaver til eiendommen gnr.411, bnr.88 i Trondheim kommune gir undertegnede følgende vederlagsfri eksklusiv bruksrett:

*gnr.411, bnr.263, snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 15, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 27

-1 stk. parkeringsplass pr.seksjon, i underjordisk parkeringskjeller.

*gnr.411, bnr.263, snr. fra og med 1 til og med 27
-1 stk. bod pr. seksjon i kjeller.

Det gies nødvendig adkomstrett til ovennevnte arealer.

2. Når det gjelder driftsutgifter relatert til rettigheter til parkeringsplassene skal disse være identiske med tilsvarende parkeringsplasser i gnr.411, bnr.263, snr. 8, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 21, 25.

Når det gjelder driftsutgifter for boder for "Sameie Hermetikken", gnr.411, bnr.263, snr 1 til 27, er Prora Eiendom AS forpliktet til å inngå en avtale relatert til dette.

Denne erklæring skal, for hjemmelshavers regning, tingses som heftelse på eiendommen, for såvidt angår punkt 1.

Trondheim 7/7-2003

[Signature]

Prora Eiendom AS
V/Terje Eriksen



Det er refert at nærværende part er identisk med originalen
EiendomsMegler AS

Returernes etter tinglysing til

Begjæring om oppdeling i eielseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)
05 NOV 2003
Trondheim tingrett
Dokumentnr.: 23813

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen	
Kommune / Kommunens navn	Gnr Bnr Fester Snr
1601 TRONDHEIM KOMMUNE	411 263

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn
11165165154	PRORA EIDENDOM AS
Ideell andel ³⁾	

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eielseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	3	49	13	3	49	25	3	63	37		
2	3	57	14	3	57	26	3	74	38		
3	3	48	15	3	48	27	3	74	39		
4	3	48	16	3	48	28	3		40		
5	3	48	17	3	48	29	3		41		
6	3	48	18	3	48	30	3		42		
7	3	44	19	3	44	31	3		43		
8	3	60	20	3	57	32	3				
9	3	48	21	3	48	33	3				
10	3	48	22	3	48	34	3				
11	3	48	23	3	48	35	3				
12	3	48	24	3	48	36	3				
Sum teller: 1406						= nevner: 1406					

4. Supplerende tekst ²⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b) Plantegninger over kjøler, alle etasjene og loft.	
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e) Samtykke fra pantnærer ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	

7. Underskrifter	
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)
Trondheim 27/10-03	<i>[Signature]</i>
	PRORA EIDENDOM AS V/ TRØJE REKSEN
	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis samleboet reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameietet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
☒ Tillatelsen er innratt nedentor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr Bnr Fnr Snr	
411 263	Trondheim kommune
Dato	Stempel og underskrift
05.11.2003	Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten <i>[Signature]</i>
Noter:	
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.	
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.	
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.	
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.	
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrok med hele tall i teller og nevner.	
6) Sett B dersom tilleggsareal gjelder bygning, Q dersom tilleggsareal gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.	
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpantrett etter eielseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Pantrett innratt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.	
8) Etter eielseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.	
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenspart.	

SITUASJONSPLAN	
SEKSJONERT EIENDOM G.NR. 411 B.NR. 263	
EKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE	
Date: 04/11/03	
Målestokk 1:500	
TRONDHEIM KOMMUNE side 1	



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Eierseksjonering / ~~seksjonering~~
Gar. 4/11 Bar. 263
Tilleggsartal for
seksjon nr. 2
Felles 8-10-12-13-14-16-17-18-20-23

உய்யுதல்



Plan 1. etc.

Reti utskrift/kopi bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Eierselsjonering/~~seksjonering~~
Gnr. 411 Bnr. 263
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6
Felles

၆၆၆၆



Plan 2. etc

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Nierseksjonering/reseksjonering
Gnr. Bnr.
Seksjon nr.:
Felles

ಪುಟ 4

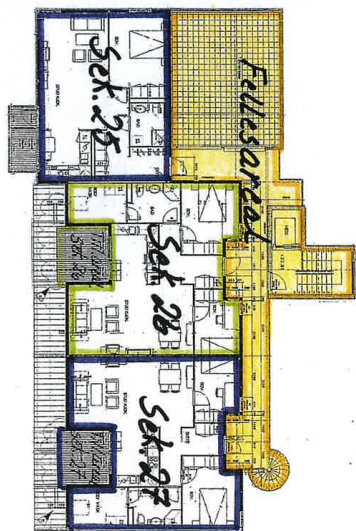


Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Erseksjonering/ ~~sesksjonering~~
Gnr. 411 Bnr. 263
Seksjon nr. 19-20-21-22-23-24
Fellas

કાંડેલ

Plan 5. etg.



Eierseksjonering/~~seksjonering~~
Gnr. 411 Bnr. 263
Seksjon nr.: 25-26-27
Felles

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 7

Plan 3. etg.



Eierseksjonering/~~seksjonering~~
Gnr. 411 Bnr. 263
Seksjon nr.: 13-14-15-16-17-18
Felles

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 5

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen g.nr.411 b.nr.88, Innherredsveien 61, gir herved eiere av eiendommen g.nr. 411 b.nr. 263, Innherredsveien 61 C, vegrett over vår eiendom samt rett til bruk av felles gårdsplass og felles parkering. På eiendommen g.nr.411 b.nr.88 skal det settes av minst 1 parkeringsplass pr. boenhet for eiendommen g.nr.411 b.nr.263.

Eier av g.nr.411 b.nr.88

Terje Eriksen
Prora Eiendom A/S
Terje Eriksen

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

TINGLYST
28 NOV. 2002
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 03847



Doknr: 23847 Tinglyst: 28.11.2002 Emb: 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Egne notater Innherredsveien 61C



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

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 a) 1. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredning 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. a) 1. § 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 endiendommen 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- og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuelle 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 fastmonter kjøkkenøy.

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlight 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. medfølgjer. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølgjer 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, medfølgjer. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte sakskomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjesnummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeplers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, 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.

For 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. For 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 nærværende 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 annonerte 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.

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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 67230140

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Innherredsveien 61 C, 7068 Trondheim

Betegnelse: GNR 411, BNR 263, snr 3 i Trondheim kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

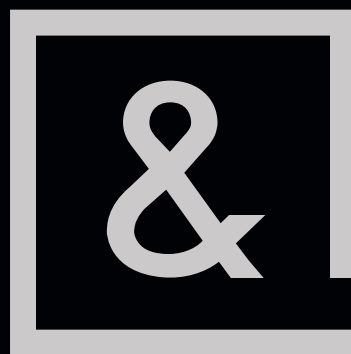
HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Lokalmegleren & Partners, Trondheim Tlf: 480 20 999

Salgsoppgaven er opprettet 23.05.2023 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





LOKALMEGLERENPARTNERS.NO