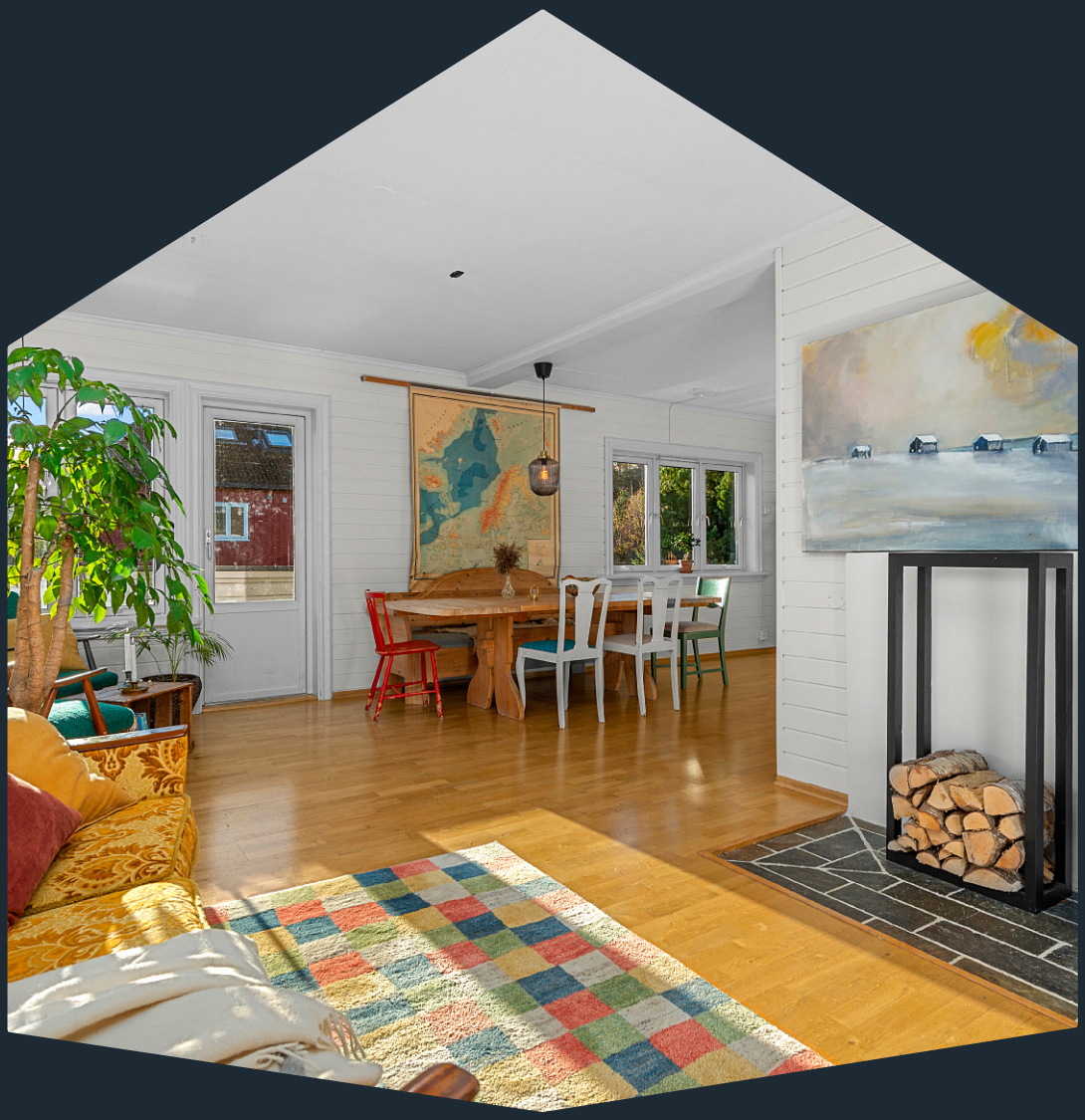
Gamle Åsvei 47



MEGLERHUSET
NYLANDER

MEGLERHUSET
NYLANDER

Velkommen til Gamle Åsvei 47

Flott og innholdsrik 1/4part på 105m2 BRA - nært St.Olavs og sentrum - carport - peisovn/varmepumpe!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	4 390 000,-

Totale omkostninger

Omkostninger*	122 420,-
Totalt inkl. omkostninger *(prisantydning + omkostninger)***	4 500 920,-

Boligens felleskostnader

Felleskostnader totalt	911,-

Areal

Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Primærrom	105m2
Bruksareal	105m2
Antall soverom***	3
Etasje	2.
Byggeår	1939
Parkering	Parkering på utvendig felles biloppstillingsplass
Tomt	1 138 m2 eiet tomt
Energimerke	G - Rød

** Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.*
*** Hvis salg til prisantydning.*
**** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.*

Kristian Kattem-Olsen

Eiendomsmegler

Mobil 91661581
E-post kristian.kattem-olsen@nylander.no

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Stue	6
Kjøkken	12
Soverom	16
Bad	20
Uterom	24
Informasjon om boligen	28
Vedlegg	49
Megler	115

Gamle Åsvei 47

Flott og innholdsrik 1/4part på 105m2 BRA - nært St.Olavs og sentrum - carport - peisovn/varmepumpe!

Velkommen til Gamle Åsvei 47 - en stor 1/4part på 105m2 som etter dagens bruk inneholder stue, loftstue, 3 soverom (dagens bruk), garderoberom og bad. I tillegg medfølger carport, bod i kjeller, samt utvendig bod. Leiligheten ligger fint til på Breidablikk/Byåsen med kort vei til bl.a. St. Olavs, og sentrum av byen for øvrig. Like i nærheten er det trikkestopp med hyppige avganger, enten til sentrum, eller til Lian og inngangen til Bymarka. Tross bynær beliggenhet er området fredelig og skjermet, med rådyrtråkk i hagen, og fuglekvitter i trærne rundt.

Kvaliteter;
- Bodplass i kjeller, utebod og carport.
- Nytt tak og takvinduer i 2017/2018, samtidig renovert loftet.
- Innholdsrik leilighey hvorav 3 rom p.t brukes som soverom.
- Flott utsikt mot byen.
- Stille og barnevennlig område.
- Kort vei til sentrum.

Stue

- Et rom for kos, selskap og avslapning

Fra stuen i 2.etasje har du utgang til balkong på 8m2.

Leiligheten har en gjennomgående lys og romslig planløsning, som gjør det enkelt å møblere.

God plass til spisestue på den romslige stua, trapp opp til loftsetasje.

De fleste vinduene i leiligheten er skiftet i senere år.

Leiligheten har sentral beliggenhet på Breidablikk/Belvedere med både trikk og buss innen gangavstand.

Fra stuen i 2.etasje har du utgang til balkong på 8m2.

Kjøkken

- Hjemmets samlingspunkt
for hverdag og fest

Kjøkkenet praktisk adskilt fra stue - innredningen er en kombinasjon av opprinnelige overskap, og mer moderne benk- og underskap.

Kjøkkenet har godt med både oppbevarings- og arbeidsplass.

Det er både varmepumpe og vedovn i leiligheten, som sørger for behagelig og effektiv oppvarming.

Soverom

Stedet for rekreasjon for å møte neste dag,
og starte den på best mulig måte.

Soverommet ligger i 2 etasje.

Soverom 10,5m2, godt med plass, og innebygd garderobeskap.

Fra loftstue mot soverom

Godt med lys på loftet fra store takvindu - alle vinduene har integrert solskjerming som gjør dem tilnærmet lystett.

Fra rommet på loft som nyttes som soverom, nydelig utsikt mot byen herfra.

Rom på loft som benyttes som soverom på ca 3,5m2 målbart areal (for lite areal til å tilfredsstille krav til soverom). Herfra er det smart Velux-vindu som gir balkongfølelse.

Bad

Rommet for velvære i det moderne hjem.
Første og siste stopp for dagen.

Baderom på 4,5 kvm.

Baderom på 4,5 kvm.

Uterom

- Rom for opplevelser,
lek og glede

Balkong i 2 etasje mot sør.

Flott utsikt fra loftsvinduet!

Eiendommen ligger fint til på Breidablikk nært trikkeforbindelse til og fra byen, og med kort vei til sentrum via Sykehusbrua. Leiligheten disponerer carport og utvendig bod.

Bygget er oppgradert i senere år bl.a. med nytt tak, renner, nedløp, takvinduer og pipehatter.

Balkong i 2 etasje mot sør.

Informasjon om boligen

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning:

4 390 000,-

Prisantydning	4 390 000,-
Omkostninger	
2,5% dokumentavgift	109 750,-
Tinglysing skjøte	585,-
Tinglysing pantedok. pr. stk	585,-
Omkostninger totalt	122 420,-
Totalpris inkl. omkostninger	4 500 920,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer:	1230043
Eier:	Joan Hardbo Jørgensen og Kjetil Sildnes
Matrikkel:	Gnr. 94. Bnr. 111. Snr. 3. Trondheim kommune.
Adresse:	Gamle Åsvei 47, 7020 Trondheim
Byggeår:	1939
Tomt:	1 138 kvm eiet tomt
Eierform:	Eierseksjon
Oppdragsansvarlig:	Kristian Kattem-Olsen

Beskrivelse av boligen

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med Nylanderskilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering på utvendig felles biloppstillingsplass

Diverse

DYREHOLD
- Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes styret.

- Loftet er godkjent innredet i 1993, men det er i 2018 gjort en ominnredning av loftet, som ikke er byggemeldt/søkt godkjent til bygningsmyndighetene.

Hvitevarer/tilbehør

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis videre ingen garanti for tilstand eller levetid på disse

Innhold

Type bolig og eierform

Leilighet - eierseksjon. og Eierseksjon

Byggemåte

Firemannsbolig oppført på grunnmur av støpt betong og teglstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med
trekledning. Vinduer og balkongdør i denne boenheten fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med takstein.

Byggeår

1939

Innhold

2. Etasje: Entre/gang, gang, baderom, soverom, omkledningsrom, stue/spisestue og
kjøkken.

Loft: Gang/stue og 2 soverom.

Areal

Bruksareal (BRA): 105m2. Primærrom (P-ROM): 105m2.

Antall soverom

3

Takstmanns konklusjon og kommentar til areal

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

Innhold

TG 0: 0
TG 1: 9
TG 2: 14
TG 3: 1
TG IU: 3

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2, 3 og IU
- Tilstandsgrad 3
Balkong, terrasse, platting Oppsummering
Det ble påvist en betydelig vannskade/råteskade i konstruksjonen i forbindelse med avrenning for vann.
Det må påregnes tiltak før videre bruk.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

- Tilstandsgrad 2

Drenering Oppsummering Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse/oppbygning. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater ble det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen da det trolig ikke er etablert noen form for fuktsperre under gulvstøp. Med bakgrunn i alder og påvist avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Grunnmur og fundament Oppsummering Boligens grunnmur vurderes å være oppført i en kombinasjon av støpt betong og teglstein. Det ble påvist flere riss- og sprekkdannelser i grunnmur. Årsak og omfang av dette er ukjent. Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll av grunnmur da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under terrengnivå og innvendige overflater i all hovedsak ikke er tilgjengelige for kontroll da dette tilhører andre seksjoner i bygget. Påviste avvik anbefales utbedret.

Rom under terreng Oppsummering Store deler av kjeller er ikke tilgjengelig for kontroll da dette er areal som tilhører andre seksjoner/boenheter i bygget. Tilgjengelige deler av kjeller fremstår som grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Det ble påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Videre bemerkes stedvis riss- og sprekkdannelser i mur. Med bakgrunn i påvist avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Innhold

Vinduer og dører Oppsummering Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. De er av varierende alder. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe ekstra slitasje på utvendige overflater på enkelte vinduer og balkongdør, samt noe fuktinntrekk. Videre bemerkes høy slitasjegrad på utvendig omramming. Med bakgrunn i påviste avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

Yttervegger Oppsummering Boligen er utvendig kledd med stående trekledning av ukjent alder. Det ble påvist høy slitasjegrad og flere skader som blant annet fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Kledningen er ikke tilfredsstillende luftet. Med bakgrunn i påviste avvik/skader må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

Takkonstruksjon Oppsummering Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes en del skjevheter/nedbøyninger.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes skjevheter/nedbøyninger i 2.etg.

Ildsted/Skorstein Oppsummering Pipe er oppført i teglstein og det er tilkoblet ildsted i 2.etg. Det foreligger ingen informasjon om rehabilitering av piper etter opprinnelig byggeår. Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Trapp Oppsummering Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist manglende håndløper på vegg. Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør Oppsummering Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler av anlegget vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger Oppsummering Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler av anlegget vurderes å ha oppnådd over

Innhold

halvparten av forventet brukstid. Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Elektrisk Oppsummering Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligen elektriske anlegg. Det er kun fremlagt dokumentasjon på deler av arbeider som er utført etter opprinnelig byggeår. Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Med bakgrunn i dette, manglende dokumentasjon og alder på deler av anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Våtrom: Baderom Oppsummering av overflater Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe bom i fliser. Det gjøres oppmerksom på at det er etablert vindu i våtsonen. Dette vurderes å være uheldig. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det gjøres oppmerksom på at baderommet har vært brukt med badekar slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset. Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE: 2.etg: Dagens innredning og bruk av etasjen er i all hovedsak i samsvar med godkjente byggetegninger i boligens byggesaksmappe.
Loft: Det foreligger ingen godkjent byggetegning på innredning av areal på loft.

Det minste soverommet på loft tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold med tanke på
størrelse.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden ""Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger"". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S- ROM), vil benevnelsen av enkelte rom

Innhold

fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Takstfirma

Supertakst AS

Dato for takst

27-10-2023

Energimerke

Energimerke G. Oppvarmingskarakter Rød. Komplett attest følger vedlagt.

Tomt

Areal 1 138 kvm. eiet tomt.

Borettslag og sameie

Sameiet	Sameiet Gamle Åsvei 47 org.nr. 992693657.
Månedlige felleskostnader	Kr. 911,-
Fellesutgifter inkluderer	- Forsikring (ikke innbo) - Strøm fellesareal - Diverse vedlikehold
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring ASA. Polisenr. 81262457

Offentlig informasjon

Tinglyste rettigheter

Seksjonering
Dagboknr.: 28656
Dato: 06.11.1985
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85 / 280

Kommentar til heftelser

Sameiet og kommunen har legalpant for forfalte fellesutgifter og kommunale avgifter iht. panteloven § 6-1. Pantene er begrenset oppad til 2G hver, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R0307 og R0426. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest

Ferdigattest datert 02.03.2005. Ferdigattest gjelder for Gamle Åsvei.

Kommunale avgifter pr. år

Kr. 14 264,-

Kommentar til kommunale avg.

Kommunale avgifter faktureres 4 ganger pr. år og beløpet kan avvike fra en termin til en annen.
3 termin 2022 er oppgitt til å være kr. 3 566,-

Totalt beløp kommunale avgifter per år er estimert ut fra ovennevnte

Offentlig informasjon

terminbeløp.

Vannmåler

Det er installert vannmåler. Forrige avregning av vann- og avløpsforbruket er basert på en stipulering 31.12.2022 av vannmålerstanden.

Kommentar vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet Offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Formuesverdi

Primær kr. 1 152 706,-. Sekundær kr. 4 149 742,-. Årstall 2021. Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

Avtalerettslige forhold

Forbehold

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.
Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Overtagelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold*:
For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.
I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Avtalerettslige forhold

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerforhold menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»:

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9, andre punktum ikke kan utgjøre en mangel. § 3-9 fravikes videre slik at forsømte opplysninger fra selgers side bare skal ansees som mangel dersom disse er vesentlige for kjøper og er dokumentert kjent av selger. Videre kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 (1), andre setning hvor opplysningene

Avtalerettslige forhold

er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtagelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/ tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i budet.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Informasjon vedr. lovendring finnes også her:
https://nylander.no/informasjon-til-vare-kunder-vdr-lovendring-2022/
KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT
Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport jfr. ny forskrift, (tryggere bolighandel) eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for- øvrig handlet i strid med god tro.

Kjøpers undersøkelsesplikt er utvidet i nytt lovverk av 2022. Nytt lovverk har nå reguleringer hvor kjøper er underlagt en egenandel når eiendommen har en kjøpsrettslig mangel jfr. § 3-1, fjerde ledd. Egenandelen kommer først på tale når det er påvist at eiendommen har en kjøpsrettslig mangel, (avvik fra hvordan eiendommen er

Avtalerettslige forhold

beskrevet i salgsdokumentene vurdert ut fra de konkrete forholdene i saken). Er det konstatert en kjøpsrettslig mangel som nevnt ovenfor, skal det trekkes kr 10 000,- fra utbedringskostnadene ved oppgjøret.

Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på: https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/

Boligselger-forsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen

Avtalerettslige forhold

utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som
skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøper-forsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Hvitvasking og terrorfinansiering

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Avtalerettslige forhold

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Budgivning

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

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

Før det leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

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

2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon 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; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

Avtalerettslige forhold

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 med fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Visning

Velkommen til visning

Meld deg på visning eller kontakt eiendomsmegler for privatvisning. Visning blir ikke gjennomført uten påmeldte.

Finansiering

Vi samarbeider med Danske Bank, og de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med en dyktig finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Oppdragsgiver betaler:

Meglerprovisjon 1 %
Tilretteleggelsesgebyr kr. 15 000,-
Markedsføringspakke kr. 14 990,-
Visningshonorar pr. stk.kr. 2 500,-
Salgsoppgaver (6 stk.) kr. 1 590,-
Oppgjørsgebyr kr. 6 290,-
Digitale tjenester kr. 2 090,-
Utleggsgebyr pr. stk kr. 750,-
Ekstratjenester pr. stk kr. 1 250,-

Meglerforetakets utlegg:
Servitutter, pr. stk kr. 172,-
Tgl. sikringsobligasjon kr. 585,-
Kommunal info kr. 3 470,-

Avtalerettslige forhold

Foto	kr. 3 500,-

Alle beløp er ink. mva.

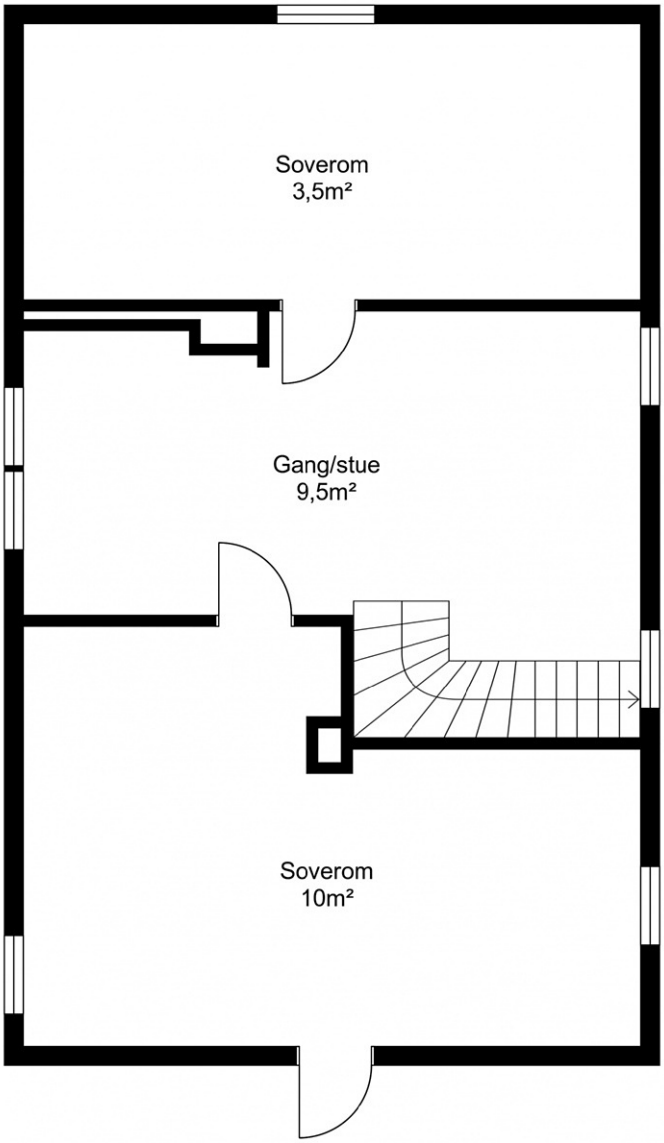
Vedlegg

Vedlegg i salgsoppgave anses som en del av salgsoppgaven og må leses i sammenheng med den informasjon som framgår av denne.
- Tilstandsrapport med arealberegning
- Selgers egenerklæring
- Energiattest
- Planskisser
- Regulering og situasjonskart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap og budsjett
- Referat generalforsamling
- Tinglyst seksjoneringsbegjæring

Vedlegg

Gamle Åsvei 47

Loft

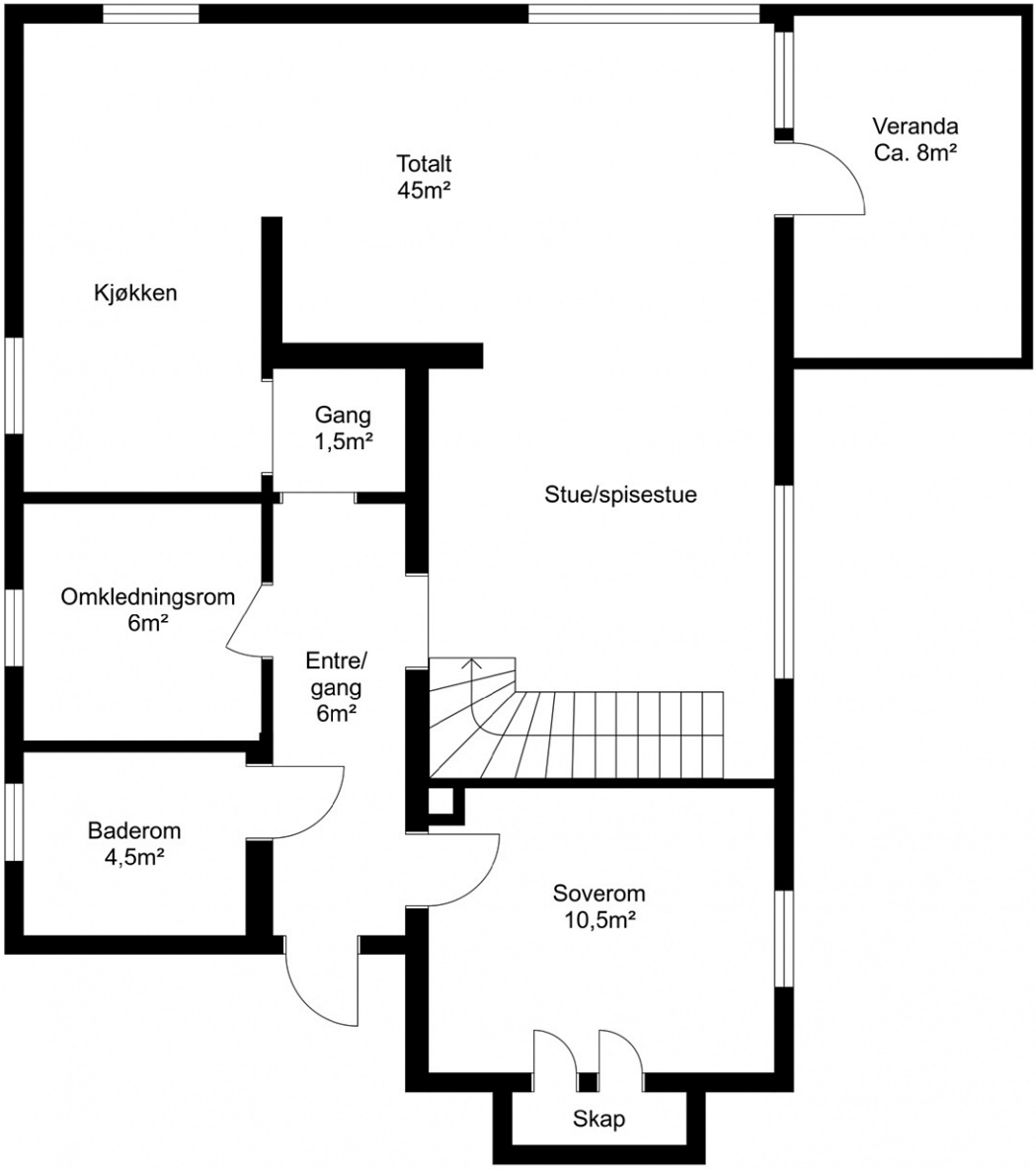


TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Gamle Åsvei 47

2. Etasje



TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Gamle Åsvei 47

Nabolaget Marienborg/Cecilienborg - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Belvedere Linje 9	3 min 0.2 km
Breidablikk Linje 13, 23, 101	8 min 0.6 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	12 min 0.8 km
Studentersamfundet Totalt 51 ulike linjer	25 min 1.7 km
Trondheim S Buss, ferge, flybuss, tog	7 min 4 km

Skoler

Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.) 589 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 475 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 248 elever, 18 klasser	25 min 1.9 km
Birralee International School Trondheim (1-... 278 elever, 20 klasser	7 min 2.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 531 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Skansen Videregående Steinerskole	26 min
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	7 min 2.9 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

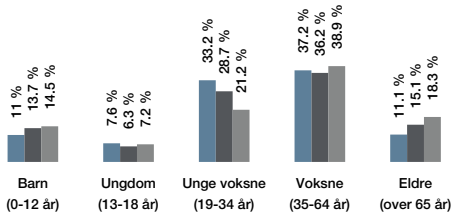
Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Marienborg/Cecilienborg	613	339
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Byåsen Stavne (1-5 år) 19 barn	13 min 0.9 km
Sverresborg barnehage (1-5 år) 80 barn	17 min 1.3 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 28 barn	22 min 1.5 km

Dagligvare

Meny Sverresborg	19 min
Coop Prix Øya	22 min

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 kjørbare 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 Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Sykkel
3. Egen bil

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

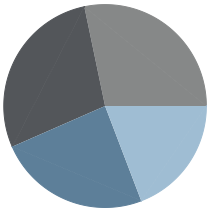
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Sport

Åsveien skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 0.7 km
Havstein kunstgrasbane Fotball	17 min 1.2 km
High Energy Trondheim	24 min
EasyFit Ilsvika	5 min

Boligmasse



- 24% enebolig
- 28% rekkehus
- 28% blokk
- 19% annet

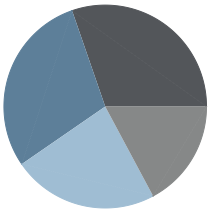
«Stille og rolig. Sentrumsnært både mht kollektivtransport, sykling og å gå. Nært sykehus, ny barneskole, NTNU og Bymarka.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

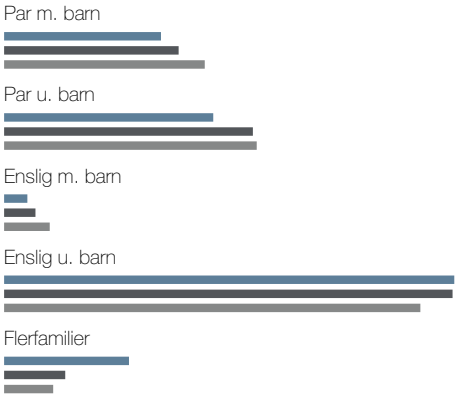
Byåsen Butikksenter	20 min
Sykehusapoteket i Trondheim	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 30% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 23% 16-18 år

Familiesammensetning



- Marienborg/Cecilienborg
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	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 kjørbare 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 Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. 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 kjørbare 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 Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Gamle Åsvei 47
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 1953
Areal (BRA): 105 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	14	1	3

Supertakst

GNR: 94 BNR: 111 SNR: 3

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander.storsve@tft.no
48257022

Gamle Åsvei 47
7020 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/11240

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det ble påvist en betydelig vannskade/råteskade i konstruksjonen i forbindelse med avrenning for vann.

Det må påregnes tiltak før videre bruk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse/oppbygning.

Ved en visuell kontroll av innvendige overflater ble det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen da det trolig ikke er etablert noen form for fuktsperre under gulvstøp.

Med bakgrunn i alder og påvist avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligens grunnmur vurderes å være oppført i en kombinasjon av støpt betong og teglstein.

Det ble påvist flere riss- og sprekkdannelser i grunnmur. Årsak og omfang av dette er ukjent.

Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll av grunnmur da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under terrengnivå og innvendige overflater i all hovedsak ikke er tilgjengelige for kontroll da dette tilhører andre seksjoner i bygget.

Påviste avvik anbefales utbedret.

Rom under terreng

Oppsummering

Store deler av kjeller er ikke tilgjengelig for kontroll da dette er areal som tilhører andre seksjoner/boenheter i bygget. Tilgjengelige deler av kjeller fremstår som grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Det ble påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Videre bemerkes stedvis riss- og sprekkdannelser i mur.

Med bakgrunn i påvist avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. De er av varierende alder.

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe ekstra slitasje på utvendige overflater på enkelte vinduer og balkongdør, samt noe fuktinntrekk. Videre bemerkes høy slitasjegrad på utvendig omramming.

Med bakgrunn i påviste avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er utvendig kledd med stående trekledning av ukjent alder.

Det ble påvist høy slitasjegrad og flere skader som blant annet fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Kledningen er ikke tilfredsstillende luftet.

Med bakgrunn i påviste avvik/skader må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes en del skjevheter/nedbøyninger.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes skjevheter/nedbøyninger i 2.etg.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe er oppført i teglstein og det er tilkoblet ildsted i 2.etg. Det foreligger ingen informasjon om rehabilitering av piper etter opprinnelig byggeår.

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist manglende håndløper på vegg.

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler av anlegget vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler av anlegget vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Elektrisk

Oppsummering

Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligen elektriske anlegg. Det er kun fremlagt dokumentasjon på deler av arbeider som er utført etter opprinnelig byggeår.

Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Med bakgrunn i dette, manglende dokumentasjon og alder på deler av anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe bom i fliser.

Det gjøres oppmerksom på at det er etablert vindu i våtsonen. Dette vurderes å være uheldig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Det gjøres oppmerksom på at baderommet har vært brukt med badekar slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er innredet til rom for varig opphold i ca. 2018. Konstruksjonen fremstår i lukket utførelse. Det forutsettes derfor riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Det lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Ved en visuell kontroll av innvendige overflater ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll og informasjon om oppbygning.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av ukjent alder.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking da våtsonen grenser inn mot yttervegg og det er plassert en større garderobeinnredning på vegg på tilstøtende rom.

Det vurderes å ikke være hensiktsmessig med fuktsøk på flislagte overflater

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

2.etg: Dagens innredning og bruk av etasjen er i all hovedsak i samsvar med godkjente byggetegninger i boligens byggesaksmappe.

Loft: Det foreligger ingen godkjent byggetegning på innredning av areal på loft.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest boligens byggesaksmappe som er oversendt fra kommunalt arkiv.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det minste soverommet på loft tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold med tanke på størrelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.10.2023	**27.10.2023**

Hjemmelshavere

Navn:	**Joan Hardbo Jørgensen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Kjetil Sildnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Alexander Storsve**	Telefon:	**48257022**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Dato:	**27.10.2023**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**	Epost:	**alexander.storsve@tft.no**

Informasjon om boligen

Adresse:	**Gamle Åsvei 47 , 7020 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**94**	Bruksnr:	**111**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1953**						
Boligtype:	**Leilighet i 4-mannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Firemannsbolig oppført på grunnmur av støpt betong og teglstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør i denne boenheten fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med takstein.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	80	80	0	Entre/gang, gang, baderom, soverom, omkledningsrom, stue/spisestue og kjøkken.	Ingen.
Loft	25	25	0	Gang/stue og 2 soverom.	Ingen.
Totalt	**105**	**105**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse/oppbygning.

Ved en visuell kontroll av innvendige overflater ble det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen da det trolig ikke er etablert noen form for fuktsperre under gulvstøp.

Med bakgrunn i alder og påvist avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament
Boligens grunnmur vurderes å være oppført i en kombinasjon av støpt betong og teglstein. Det ble påvist flere riss- og sprekkdannelser i grunnmur. Årsak og omfang av dette er ukjent. Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll av grunnmur da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under terrengnivå og innvendige overflater i all hovedsak ikke er tilgjengelige for kontroll da dette tilhører andre seksjoner i bygget. Påviste avvik anbefales utbedret.

6.3 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng
Store deler av kjeller er ikke tilgjengelig for kontroll da dette er areal som tilhører andre seksjoner/boenheter i bygget. Tilgjengelige deler av kjeller fremstår som grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Det ble påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Videre bemerkes stedvis riss- og sprekkdannelser i mur. Med bakgrunn i påvist avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.4 Balkong, terrasse, platting — TG-3

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting
Det ble påvist en betydelig vannskade/råteskade i konstruksjonen i forbindelse med avrenning for vann. Det må påregnes tiltak før videre bruk.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer og balkongdør er av varierende årstall.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. De er av varierende alder. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe ekstra slitasje på utvendige overflater på enkelte vinduer og balkongdør, samt noe fuktinntrekk. Videre bemerkes høy slitasjegrad på utvendig omramming. Med bakgrunn i påviste avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

6.6 Yttervegger — TG-2

Type fasade	Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

Boligen er utvendig kledd med stående trekledning av ukjent alder.

Det ble påvist høy slitasjegrad og flere skader som blant annet fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Kledningen er ikke tilfredsstillende luftet.

Med bakgrunn i påviste avvik/skader må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging) TG-IU

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet til rom for varig opphold i ca. 2018. Konstruksjonen fremstår i lukket utførelse. Det forutsettes derfor riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Det lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Ved en visuell kontroll av innvendige overflater ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll og informasjon om oppbygning.

6.8 Renner og nedløp TG-1

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp
Renner og nedløp er fra 2018 og er av metall. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens renner og nedløp.

6.9 Takkonstruksjon TG-2

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes en del skjevheter/nedbøyninger.

6.10 Taktekking TG-1

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

Oppsummering av taktekking
Utvendige takflater er tekket med takstein fra 2018. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige taktekking.

6.11 Utstyr på tak — TG-1

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes skjevheter/nedbøyninger i 2.etg.

6.13 Ildsted/Skorstein — TG-2

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein
Pipe er oppført i teglstein og det er tilkoblet ildsted i 2.etg. Det foreligger ingen informasjon om rehabilitering av piper etter opprinnelig byggeår. Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkkeninnredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
2.etg: Dagens innredning og bruk av etasjen er i all hovedsak i samsvar med godkjente byggetegninger i boligens byggesaksmappe. Loft: Det foreligger ingen godkjent byggetegning på innredning av areal på loft.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest boligens byggesaksmappe som er oversendt fra kommunalt arkiv.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det minste soverommet på loft tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold med tanke på størrelse.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp — TG-2

Beskrivelse	
Innvendige trapp er oppført i tre og fremstår i åpen utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist manglende håndløper på vegg.	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.17 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler av anlegget vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.18 Vannledninger — TG-2

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler av anlegget vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.19 Elektrisk — TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligen elektriske anlegg. Det er kun fremlagt dokumentasjon på deler av arbeider som er utført etter opprinnelig byggeår.

Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Med bakgrunn i dette, manglende dokumentasjon og alder på deler av anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

6.20 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er installer i 2017.	
Når var siste service på anlegget?	
Siste service er foretatt i 2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral

Boligens varmepumpe er installert i 2017 og det ble sist foretatt service i 2023.

Varmpepumpe fungerer som tiltenkt.

6.21 Varmtvannsbereder TG-IU

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av ukjent alder.

6.22 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

Boligen ventileres via ventiler på vinduer/vegger. Dette vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av ventilasjon fra våtrom se respektive punkter i rapporten.

6.23 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere tilstandsrapport er baderommet sist oppgradert i 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe bom i fliser. Det gjøres oppmerksom på at det er etablert vindu i våtsonen. Dette vurderes å være uheldig.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Det gjøres oppmerksom på at baderommet har vært brukt med badekar slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Det ble ikke foretatt hulltaking da våtsonen grenser inn mot yttervegg og det er plassert en større garderobeinnredning på vegg på tilstøtende rom.

Det vurderes å ikke være hensiktsmessig med fuktsøk på flislagte overflater

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1230043

Adresse	Gamle Åsveg 47		
Postnummer	7020	**Poststed**	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	7år6mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	81262457
Selger1fornavn	Joan Hardbo	**Selger1etternavn**	Jørgensen
Selger2fornavn	Kjetil	**Selger2etternavn**	Sildnes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: liten synlig sprekk i håndvask. Det er en del borrehull fra tidligere baderomsinnredninger. Disse er lukket med silikon

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

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

Kommentar: bad og kjøkken er renovert før vi overtok leiligheten. Bad renovert 2004 så vidt vi vet, men vi har lite kjennskap til dette. Kjøkken renovert rundt 2010 så vidt vi er orientert

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

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

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: ting som står i kjelleren over tid direkte på gulv blir lettere fuktig

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Satt inn stålrør i pipe 2020 grunnet dårlig trekk. likeledes satt inn stålrør i midterste pipe (hører til underboere; uvisst når denne er satt inn)

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: huset er fra 1939 og gulvene har satt seg over tid. Gulvet på loft er rettet opp ifm oppussing av loft. Gulv i 2. etasje har noen skjevheter

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 01.11.2023

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	råteskade i terrasse

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Det var funnet lekkasje i tak i 2017 (grunnet alder på undertaket). Tak skiftet grunnet dette. Det finnes råte i terrasse, som ikke er utbedret enda

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

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

Firmanavn	E. Tøndel Taktekking (nytt tak)
Redegjør for hva som er gjort og når	Tak, undertak, takrenner, feiestiger og pipeomramming byttet vinteren 2017/2018, nye vinduer i fasade på hele huset rundt 2005 (før vi overtok, muligens tidligere eier som har utført dette), nytt tak på garasje (før vi overtok)

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

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

Firmanavn	Berg&Wigum
Redegjør for hva som er gjort og når	satt opp ny kurs utvendig for varmepumpe, 2020. Nytt el-anlegg på loft ifm oppussing 2020-2023. Ledningsnettet er satt opp ved egeninnsats, elektriker har siden sett over, godkjent og koblet systemet. el-anlegg i 2. etasje.er av varierende alder. satt inn før vi overtok leiligheten

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	innsetting av ny kurs for varmepumpe, samt ferdigstilling av nytt anlegg loft

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	kontroll og vanlig vedlikehold av varmepumpe årlig, senest august 2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?	det er etterisolert, satt opp dampsperre og ny himling på loft ved egeninnsats.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vet ikke

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: loft og kjeller ble seksjonert og omgjort fra fellesareal (tørkeloft og kjellerbod) til boareal i 1993. Loft i gjeldende leilighet ble den gangen gjort om til gang og 2 soverom. ifm bytte av tak samt innsetting av takvinduer er lettvegger i tidligere soverom revet. Det er etterfølgende satt opp nye lettvegger med litt endret plassering, noe som så vidt vi er kjent med ikke trenger godkjenning.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: bruksendringen fra tørkeloft til boareal er godkjent i 1993. Endret plassering av lettvegger, bytting av yttertak og innsetting av nye takvinduer(2018) er det ikke søkt om

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: vanlig tilstandsrapport fra takstmann ifm salg oktober 2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: naboterrassen er nylig byttet, og terrassen i den gjeldende leilighet bør det gjøres noe med snart grunnet råte i treverket

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Atle Guldvik
Gamle Åsvei 47

N-7020 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/30207/ oppgis ved alle henv.	Atle Guldvik	02.03.2005

Byggested: **Gamle Åsvei 47** Gnr.: **94** Bnr.: **111**
Tiltakshaver: **Atle Guldvik**
Arbeidets art: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Byggets art: **Annet småhus med 3 eller 4 boliger**

Byggearbeidet er godkjent av Bystyret/Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker/plan- og bygningsenheten og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Tiltakshaver er gitt personlig ansvarsrett for kontroll av utførelse på eget tiltak.

Innsendt kontrollerklæring bekrefter at sluttkontrollen ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest.

I henhold til plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jf. plan- og bygningsloven § 93.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Erik Prestmo
Erik Prestmo
saksbehandler

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: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

025880/05

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 426

Arkivsak: 05/40065

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for ny Oslovei på strekningen Dorthealyst – Steinberget, alternativ 3: lang tunnel fra Cecilienborg.

Planen er datert:	26.06.2006
Siste dato for revisjon av planen	:26.06.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:05.07.2006
Dato for bystyrets vedtak	:31.08.2006

§ 1 PLANENS AVGRENSNING OG FORMÅL

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor de områdene som på plankartene, merket reguleringsplan nr 1 - 4, er vist med reguleringsgrense.

Formålet med planen er å legge til rette for omlegging og ombygging av Osloveien med tilknytning til Nordre avlastningsveg i Steinbergtunnelen, sør for rundkjøringen under Steinberget.

§ 2 BYGGEOMRÅDER OG KOMBINERTE FORMÅL

Fellesbestemmelser
Det tillates ikke etablert flere avkjørsler til offentlig veg enn vist med pil på plankartet.

§ 2.1 Boligområder B1 – B3

Plassering av bebyggelse og utnyttelsesgrad
På bebygde tomter skal bebyggelsen plasseres som vist på plankartet, dvs. dagens tomteutnyttelsesgrad skal opprettholdes ved reetablering. Det kan tillates mindre tilbygg. På ubebygde tomter skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrensene og med maks. utnyttelse 30% BYA.

Bebyggelsenes høyde og takform
Gesimshøyde på ny bebyggelse skal ikke overstige 6 meter fra ferdig planert terreng. Der ny bebyggelse erstatter eksisterende bebyggelse tillates samme gesims- og mønehøyde som tidligere.

Utforming
Ny bebyggelse skal ha saltak og skal tilpasses strøkets karakter når det gjelder utforming, materialbruk og farger. Garasjer og boder skal ikke plasseres mot veg og skal i form, takvinkel og materialbruk tilpasses bolighuset. Dette gjelder også tilleggsisolering mot vegtrafikkstøy, jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.9.

§ 2.2 Park/Jernbane (J1)

Midlertidig regulering og rekkefølgekrav

Området J1 er framtidig utvidelsesareal for jernbanen og skal benyttes som friområde for almennheten inntil området tas i bruk med nytt trafikkspor. Området skal opparbeides parkmessig senest i forbindelse med anleggsetappe 2. Det tillates ikke etablert tiltak innenfor området som vil være til hinder for fremtidig bruk til jernbane.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Generelt

Innenfor trafikkområdene kan det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, sykkelbane, fortau, trafikkdelere, snuplass, buss-/trikkholdeplass, trikkespor, jernbanespor, bruer, fjelltunneler og betongtunneler.

§ 3.2 Utforming

Veganlegg og vegutstyr skal gis en bymessig utforming. Det skal utarbeides et eget designprogram for anlegget, som skal godkjennes av Trondheim kommune. Der kjørevegen går over i gang- og sykkelveg skal belegget utformes særskilt slik at sikkerheten blir best mulig ivaretatt, og det skal etableres fysiske tiltak som hindrer gjennomkjøring av motoriserte kjøretøy.

§ 3.3 Anlegg av trafikkområder

Anlegg av trafikkområder skal utformes etter byggeplaner som detaljert viser utforming av veger og gater, vegutstyr, beplantning, skråninger og murer m.m. I forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner skal det lages plan for nødvendig omlegginger av vann- og avløpsledninger.

§ 3.4 Trafikkområde - tunnel, T1 og T2

Område T1 omfatter volum for tunnel og reguleres til trafikkformål.
Område T2 omfatter volum for tunnel. Volumet kan strekke seg opp til 3 m under terrengoverflaten. Innenfor område T2 skal alle tiltak godkjennes av vegholder.

§ 3.5 Kollektivanlegg

Kollektivgate mellom Breidablikveien og eksisterende Oslovei skal benyttes av kollektivtrafikk i rute. Det skal etableres fysisk hindring for andre kjøretøyer.

Sikringstiltak mot jernbaneareal

Sikringstiltak mellom gang- og sykkelvegen og område vist som jernbane/høyspenningsanlegg på plankartet skal etableres samtidig med veganlegget og etter en plan godkjent av Jernbaneverket/Bane Energi.

§ 3.6 Offentlig parkering

Områdene skal brukes til offentlig parkering. På hvert delområde skal det anlegges minst 1 parkeringsplass som er tilpasset bevegelseshemmede.

§ 3.7 Annet vegareal

Arealet skal i hovedsak utformes som vist på i illustrasjonsplan datert oktober 2003.
Vegers sideareal, skråninger og murer skal tilsås og beplantes med gress, trær og busker.
Tilpasning til tilgrensende naturområde skal skje med plassegne stabile masser og vegetasjon.
Det frarådes brattere skråninger enn 1:2, og det skal benyttes overgangsradier i bunn og topp.
Støttemurer ved betongtunnel skal gis en god arkitektonisk utforming.

§ 3.8 Jernbane

Området skal brukes til trafikkspor og sideareal for jernbane
Det skal etableres planskilte kryssinger med jernbanen som vist på plankartet.

§ 3.9 Støytiltak

Støyskjermer skal plasseres som vist på plankartet og etableres samtidig med veganlegget Kommunen skal godkjenne høyde, utforming, materialbruk og farge.

For bygninger vil krav til innendørs støynivå bli vurdert etter T-1442, fra Miljøverndepartementet.

For bygninger der "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" fra Miljøverndepartementet ikke kan tilfredsstilles, skal det gis tilbud om nødvendige fasadetiltak for å oppnå innendørs støynivå som anbefalt i retningslinjene.

Støydempingstiltakene skal være gjennomført før veganlegget kan åpnes for almenn fedsel.

§ 4 FRIOMRÅDER

Fellesbestemmelser

Friområder skal etableres etter en opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune.

§ 4.1 Friområde på Stavne, F1

Område merket F1 på plankartet, skal opparbeides for bruk til rekreasjon og lek, herunder ballspill. Det skal opparbeides gangadkomst fra ny atkomstveg til Stavne som vist på plankartet.

Området skal skjermes med voll, gjerde og vegetasjon mot jernbanen. Området skal opparbeides etter en opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune.

Området skal senest opparbeides i forbindelse med veganleggets andre etappe, og må være ferdig opparbeidet før hele veganlegget åpnes for allmenn ferdsel.

§ 4.2 Friområde ved Kjærlighetsstien, F2

Område merket F2 på plankartet skal brukes til friområde og tursti. Området skal gis en naturlik utformning. Turstien gjennom området skal ikke ha brattere stigning enn 1:5 og skal ha håndlist på en side.

Området skal opparbeides etter en opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune. Området skal være ferdig opparbeidet før veganleggets første etappe åpnes for allmenn ferdsel.

§ 4.3 Friområde ved tunnelportalen, vest for Cecilienborg og nord for Belvedere, F3

Område merket F3 på plankartet skal brukes til friområde. Området skal gis en naturlik utforming, og det skal etableres en sti gjennom området. Området skal opparbeides etter en opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune. Området skal opparbeides samtidig med veganlegget. Spesialområder S9 og S10, nevnt nedenfor, blir en del av friområdet etter at anlegget avsluttes.

Området skal være ferdig opparbeidet før veganleggets første etappe åpnes for allmenn ferdsel.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

§ 5.1 Spesialområde S1 og S2 - Restriksjonsområde tunnel

Område S1 omfatter volum som klausuleres med hensyn til rystelser og mulig skade på tunnel. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders tillatelse innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

Område S2 omfatter arealer på bakken og i en dybde av 3 m under terrengoverflaten der tunneloverdekningen er mindre enn 18 m. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten vegholders godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell jf § 3.2. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 5.2 Spesialområde for betongtunneler, S3

Spesialområdene strekker seg fra terrengoverflaten og nedover i en bredde 5 m til siden av betongkonstruksjonene. Alle tiltak over og ved siden av konstruksjonene skal godkjennes av vegholder. Over betongtunnelen gjelder arealbruksformål som vist på plankartet.
Området rundt betongtunnelen skal fylles opp og terrenget tilpasses omkringliggende areal i samsvar med høydeangivelse på plankartet.

§ 5.3 Riggområder S4, S5, S6, S8, S9 og S10 midlertidig regulering

Områdene skal brukes til anleggs- og riggområder i forbindelse med bygging av ny Oslovei. Reguleringen bortfaller etter at veganlegget er ferdig.

§ 5.4 Spesialområde bevaring, S7

Bygningsmessige tiltak for dette området skal utføres i samråd med Byantikvaren.

§ 5.5 Spesialområde anleggsbelte

I områdene tillates mindre inngrep i forbindelse med anleggsvirksomhet. Områdene skal tilbakeføres til den stand området hadde før anleggsvirksomheten på området tok til. Områdene opparbeides som uteareal med de kotehøydene som fremgår av plankartet.

§ 5.6 Spesialområde frisiktsoner

I frisiktsoner ved vegkryss skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 5.7 Privat veg

Privat veg skal være ferdig opparbeidet før ny Oslovei åpnes for allmenn ferdsel.

§ 6 FAREOMRÅDE

§ 6.1 Høyspenningsanlegg, H1

Området skal brukes til omformerstasjon for jernbanen som i dag. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor det regulerte området med minste avstand til gang- og sykkelveg på 4 meter. Mot jernbanen gjelder Jernbaneverkets krav til avstand.

Høyspenningsanlegg, H2
Området tillates ikke bebygd.

§ 7 KRAV OM REKKEFØLGE

§ 7.1 Ombygging av avlastet vegnett
Planer for ombygging av det avlastede vegnettet lages samtidig med byggeplaner for ny Oslovei. Ombygging av det avlastede vegnettet skal skje samtidig med bygging av Osloveien.

§7.2 Miljøoppfølgingsprogram
Det skal utføres tiltak i forbindelse med gjennomfartstrafikk gjennom søndre Ila, hvis antall kjøretøy overstiger 3500 ÅDT.

§ 7.3 Planfri kryssing til Stavne gård
Det skal etableres planfri kryssing for atkomsten til Stavne gård i forbindelse med veganlegget, og senest i forbindelse med at veganlegget tilknyttes den nye tunnelen under Dovrebanen (S3)".

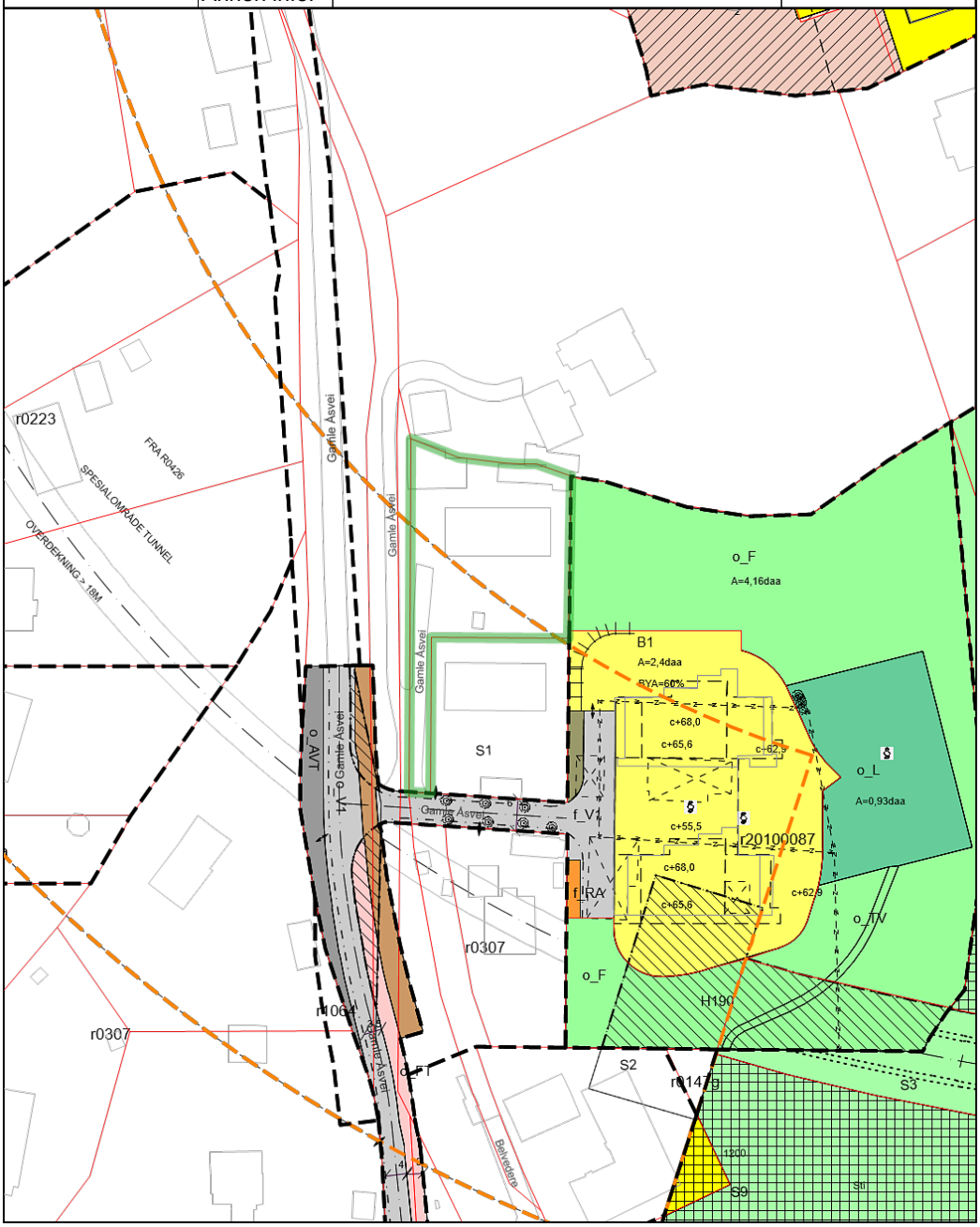
§ 7.4 Gang- og sykkelvegforbindelse
Det skal sikres midlertidig gangforbindelse over den nye hovedvegen ved rundkjøring (ca. ved profil 770), dersom regulert gangbru ved profil 640 ikke etableres i veganleggets første etappe.

Bystyres vedtak av 31.08.06 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar forslag til reguleringsplan med bestemmelser for E6 Osloveien, på strekningen Dorthealyst – Steinberget, alternativ 3: lang tunnel.
Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens vegvesen, senest datert 26.06.05, og i bestemmelser sist endret 05.07.06.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 33-5, jfr forskrift om konsekvensutredning.

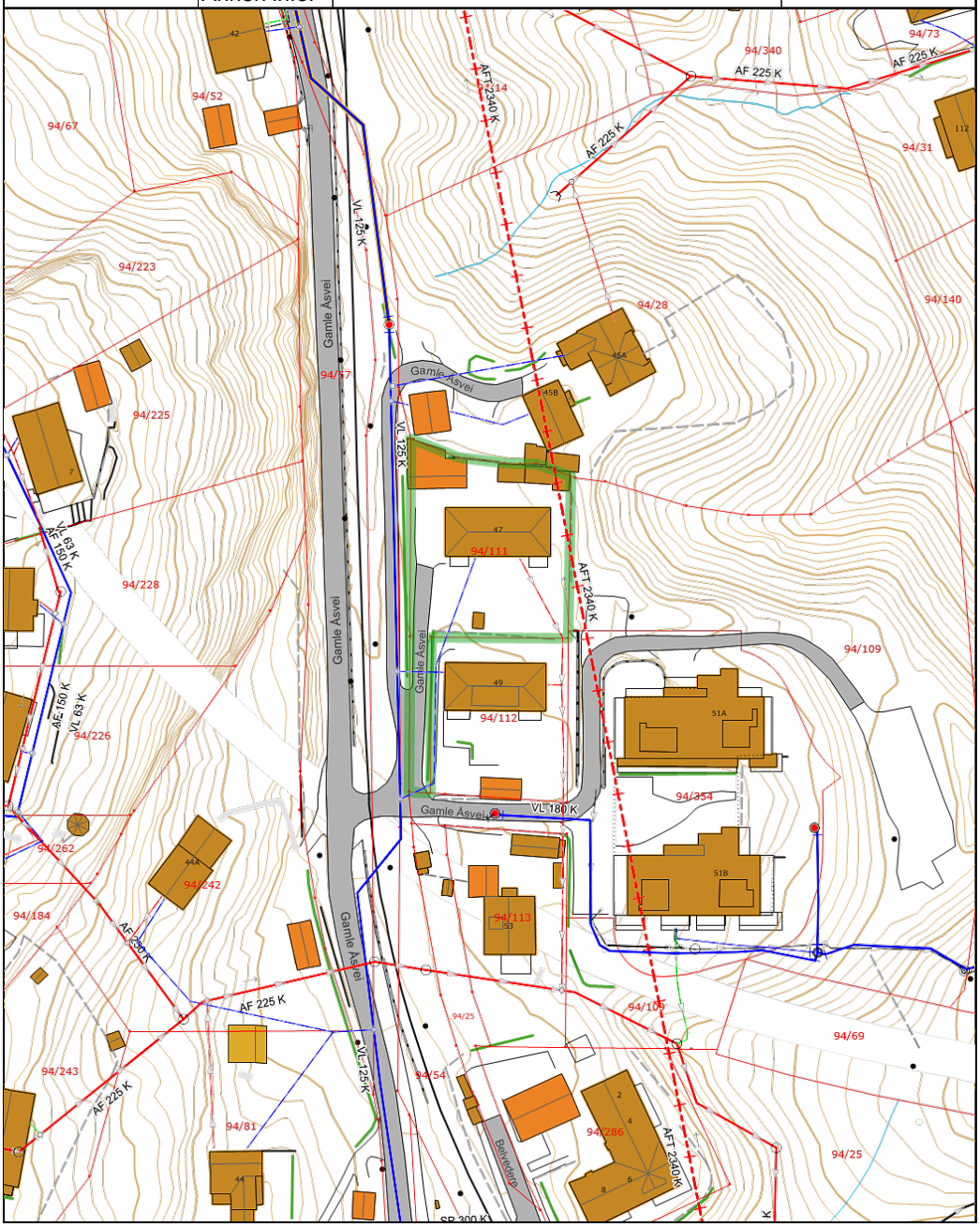
Trondheim	Reguleringsplaner					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 94	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 3	
	Adresse:	Gamle Åsvei 47 7020 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	Eiendomsgrense god nøyaktighet	Udefinert bygning
Bygning	Riksveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Plan dispensasjon punkt	RpFormålGrense
RpGrense	RpSikringGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares	Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kjørefelt
Regulert støttemur	Tunnel	Måle- og avstandslinje
Midlertidig trafikkområde	Restriksjonsområde flyplass	Bolig
Kjøreveg	Gatetun	Park
Annet fellesareal	Frisikt	Andre sikringssoner
Boligbebyggelse	Renovasjonsanlegg	Lekeplass
Veg	Fortau	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal	Trase for sporvei/forstadsbane	Turveg
Friområde	RpGrense	Regulert senterlinje
Restriksjonsområde flyplass	Veg	

Trondheim	KARTUTSNITT					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 94	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 3	
	Adresse:	Gamle Åsvei 47 7020 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Vedtekter

For sameiet Gamle Åsvei 47

1. Navn og Formål 1
2. Eiendommen 1
3. Rettslig rådighet over seksjon, godkjennelse, forkjøpsrett 1
4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer 2
5. Vedlikehold og påkostninger 2
6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad 2
7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett 2
8. Sameiermøter 3
   8.1 Berammelse og innkalling 3
   8.2 Deltagere 3
   8.3 Ledelse og protokoll 3
   8.4 Stemmeberegning og flertallskrav 3
   8.5 Ugildhet i sameiermøter 4
   8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet 4
9 Styret 4
   9.1 Styrets oppgaver og myndighet 4
   9.2 Valg av styret 4
   9.3 Styremøter 4
   9.4 Ugildhet ved vedtak i styret 4
   9.5 Representasjon 4
10. Mindretallsvern 5
11 Regnskap m.v. 5
12 Skader/forsikring 5
13 Mislighold 5
   13.1 Pålegg om salg 5
   13.2 Krav om fravikelse (utkastelse) 5
14 Tvister 5

1. Navn og Formål

Sameiets navn er: Sameiet Gamle Åsvei 47.
Eiere av boligenheten kan bare være personer, ikke selskaper, sammenslutninger eller liknende. Styret for sameiet består av en representant fra hver boenhet.

2. Eiendommen

Bebyggelse og tomten gnr. 94 og bnr 111 i Trondheim ligger i sameiet mellom de fire eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheten med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealer hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdør, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjon

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekster har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte eier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med forholdene. Sameiermøtet bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de andre sameiere.

Hver seksjon skal utgjøre en boenhet. Utleie til studenthybler eller lignende er ikke tillat dersom eieren selv ikke bebor hoveddelen av arealet.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealet, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameieres eller husstandsmedlemens funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av sameiermøtet.

Dyrehold skal avklares med styret.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperioden utløper.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensregler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og påkoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren harr enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlige vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.
Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og – anlegg påhviler sameierne i felleskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond for fremtidig vedlikehold. Med 3/4 – talls flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til fond for påkostning til bruk av bestemte tiltak til standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnader.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkeltes bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte sameierne for sameierne felles forpliktelser. Sameiemøtet fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til

folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Formann skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt skal tilstiles alle sameiere senest en uke før sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever dette.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Formann har ansvaret for innkalling til ekstraordinært sameiermøte.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke bruker seksjonen selv, skal innkallingen sendes til den postadressen som sameieren har, dersom denne skriftelig er gitt til styret.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Dersom ikke alle seksjonseierne er representert på møtet, Kan det ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltagere

En sameier kan møte selv eller med fullmektig. Enhver sameier har rett til å ha med seg en rådgiver til sameiermøtet.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av formann, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møteleders ansvar kal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av en person fra hver av seksjonene som er representert på møtet.

Protokollen sendes samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.
Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst ¾ flertall av de avgitte stemmene.
Likeledes kreves det ¾ flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i §12 annet ledd annet punktum i eierseksjonsloven
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra alle sameierne.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller med fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal:

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år
c) velge formann når vervet er på valg
d) velge sekretær når vervet er på valg
e) behandle forslag fra styret
f) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre so mer ansvarlig for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

9.2 Valg av styret

Styret skal bestå av en representant fra hver boenhet. Styrets leder og sekretær velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Valgperioden er to år.

Styrets leder og sekretær må være sameier.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder.

Styret er vedtaksfør når 3 av de 4 styremedlemmer er til stede. Dersom formannen ikke kan være til stede, velges en av de andre styremedlemmene som formann for det særskilte møtet.

Står stemmene likt gjør formannens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll for sine møter, denne skal underskrives av møtende medlemmer.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig økonomisk særinteresse i.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak so mer truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder forvaltning og vedlikehold som er av mindre viktighet, kan styreleder representere sameiet alene.

10. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven §43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11 Regnskap m.v.

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel og regnskapet skal for foregående kalenderår legges frem for sameiermøtet. Det er ikke krav til revisor for regnskapet.

Styret skal sørge for at eier av seksjon 2 står oppført som mottaker av avlesningskort hos kommunen og at avlesning og innsending av vannmåler skjer.

12 Skader/forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvending, skade som dekkes av forsikringen, betaler sameierne egenandelen. Innvending skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt eget innbo og bygningsmessige innredninger.

13 Mislighold

13.1 Brudd på vedtekter – husordensregler – klagesak

Ved vesentlige og gjentatte brudd på vedtekter eller husordensregler, kan sameierne sette fram en skriftlig klage til styret via styreleder. Klagen skal inneholde hva det klages på og omfanget. Styret behandler klagen og har mulighet til å innkalle parter til muntlig megling. Styret kan, etter at klagen er tatt opp og behandlet på styremøte beslutte å gi påklaget sameier en skriftlig advarsel. Alle klager skal være saklige, og det må henvises til vedtekter og/eller husordensregler. Ved klagesaker som kan inneholde personlige opplysninger er styret underlagt taushetsplikt og det skal ikke refereres til disse opplysningene i møtereferat.

13.2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.3 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forholde til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

14 Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold mellom sameierne avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Husordensregeler for Gamle Åsvei 47

Husordensreglene gjelder for 4 boenheter, inne- og uteområder til eiendommen. Alle har et ansvar for at husordensreglene blir fulgt. Likevel oppfordres det til toleranse for hverandre, at barn kan få oppholde seg og være fysisk aktiv. Et godt bomiljø skal gjelde for alle.

Ro og orden

- Kl 22 avsluttes uteaktiviteter som foregår ute i gårdsrom eller plen, gjelder ballspill eller andre uteaktivteter for barn eller voksne.
- Samme tidspunkt gjelder for ro i huset. Unntak ved planlagte arrangement som fester, feiringer eller andre sammenkomster som medfører at naboen kan bli oppmerksom på eller forstyrret av lyd. For slike arrangement skal varsling gis senest 3 dager på forhånd. Hvis slikt likevel forstyrrer kan aktuell sameier kontaktes for å dempe forstyrrelser.
- Ytterdør låses kl 23.
- Utelys slås på ved mørkets frembrudd og slås av om morgen.
- Vasking av klær i vaskekjeller skal være avsluttet kl 21 i ukedagene og kl 20 i helgene. I helgene skal det ikke settes på klesvask før kl 10.
- Sameier som har dyr har ansvar for å fjerne evt. ekskrementer etter dyr ute i gårdsrom.

Vask av fellesarealer

Vask av fellesarealer skal skje etter behov, og minst en gang i uken.
Vask av trapp til 2 etg. og trapp til loft fordeles mellom leiligheter i 2.etg.
Vask av gang i 1.etg, trapp ned til kjeller og fellesareal i kjeller fordeles mellom leiligheter i 1.etg.

Hage og beplantning

- Alle sameiere har ansvar for at plenen blir klippet. Det er ønskelig at fordeling av dette arbeidet kan skje uten en formell turnus, men at alle sameiere søker å bidra til at arbeidet blir gjort. Anskaffelse av nødvendig gressklipper og annet hageutstyr (for eksempel vannslange, trillebår, raker, spader, utemøbler) skal dekkes av felleskonto.
- Jevnlig vedlikehold av vei og gårdsrom er også et felles ansvar, på lik linje med plenklipp.
- Samme gjelder snømåking. Alle har ansvar for at vei og gårdsrom til enhver tid er måket for å sikre god framkommelighet. Det er vanskelig å sette opp turnus for denne type jobb da snømengde varierer svært. Det oppfordres til at dette arbeidet prioriteres av hver enkelt, og at hele gårdsrommet blir måket. "Sone-måking" fungerer ikke for de som er avhengig av bil. Utgifter til bensin, utstyr og vedlikehold av snøfres skal dekkes fra felleskonto.
- Det skal avholdes dugnad to ganger i året, en før 1.mai og en innen utgangen av september. Styremøtene før disse dugnadene skal sette dagsorden for hva som skal prioriteres å få utført før sommer og vintersesongen starter.
- Sameiet skal påse at eiendommen framstår velstelt, at hage og beplantning skal ha godt og nødvendig stell. Ved nyplanting av trær skal det tas hensyn til helsemessige årsaker, for eksempel allergi.

Parkering

- Det er to garasjer til eiendommen. Disse deles mellom sameiere som bruker bil. En turnus for dette avtales på styremøte.

Uteboder

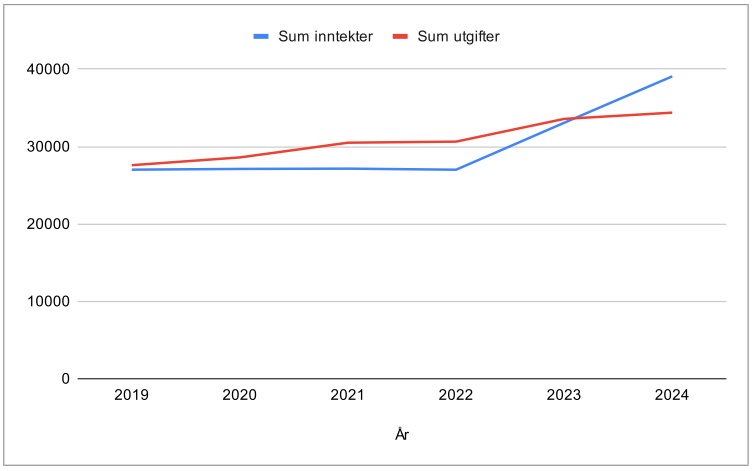
- Alle uteboder, unntatt den nederste som er oppført på naboens eiendom og som tilhører leilighet i andre etasje til venstre, er felles til oppbevaring av sameietes felles utstyr. Bod for sykkel og klestørk benyttes av alle som har behov og på en måte som ikke sjenerer de andre. Bodene skal ryddes på dugnadene.
- Utgifter til lyspærer skal dekkes av felleskonto. Dette gjelder inne og utebelysning i fellesareal.

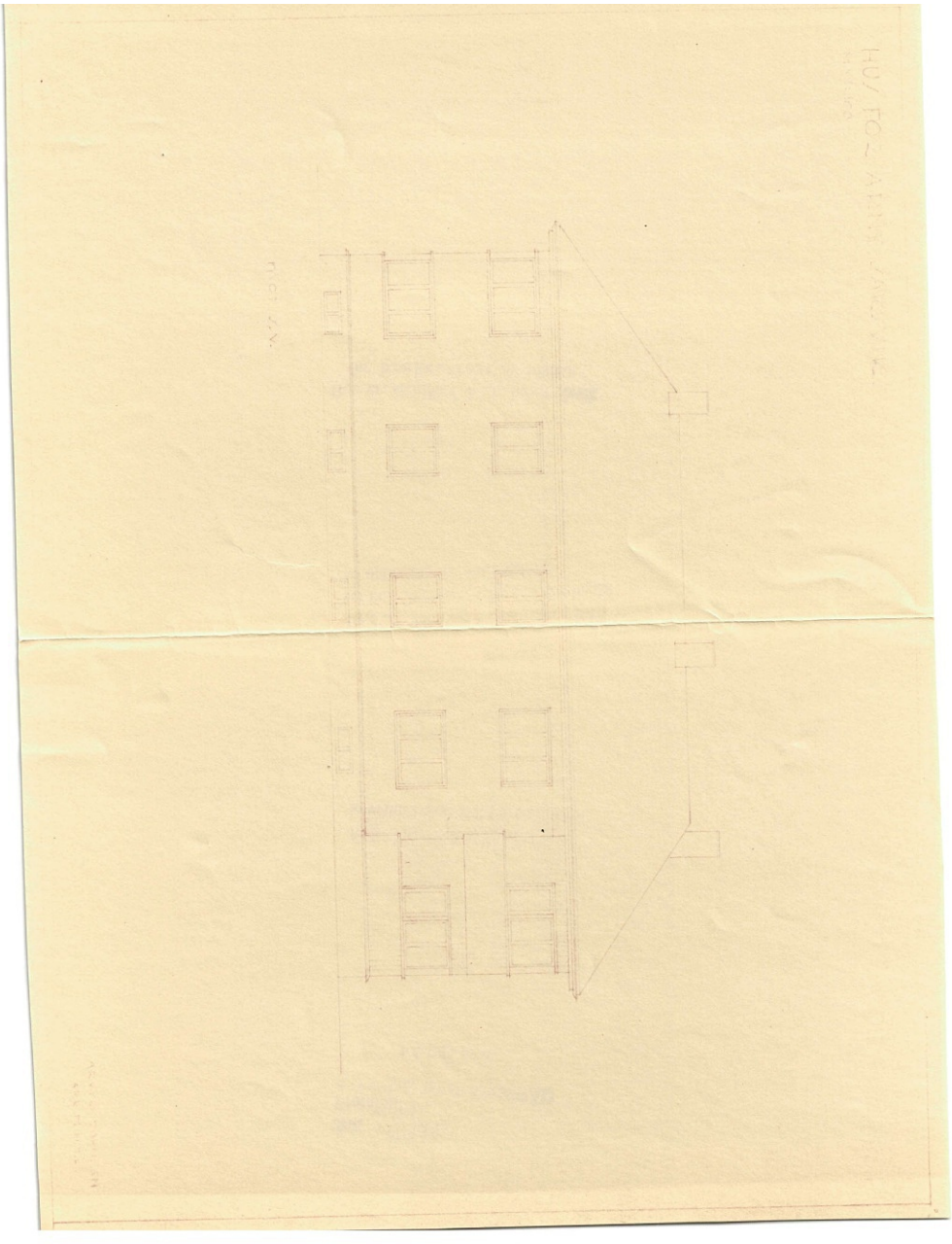
Regnskap - 2022

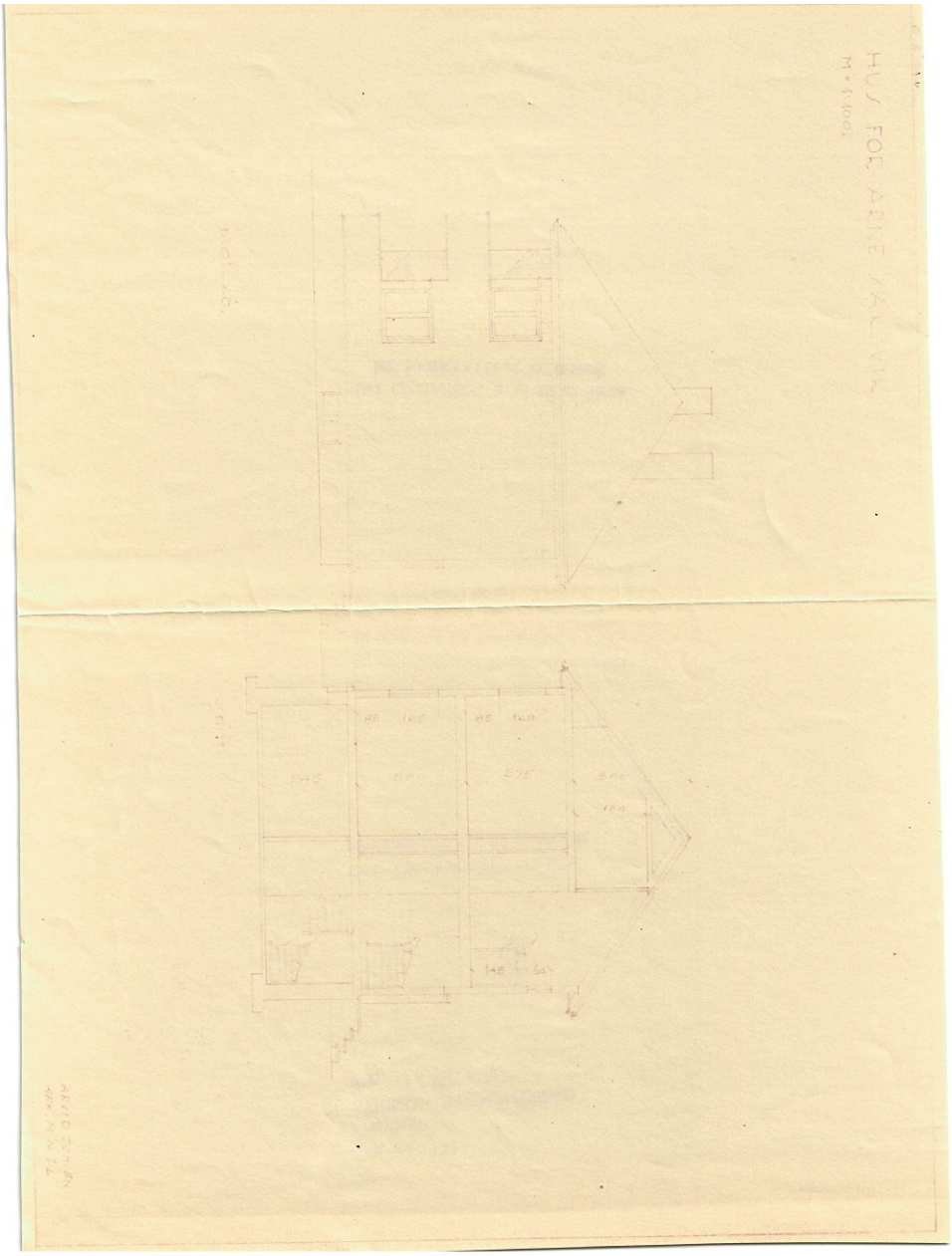
	Innskudd	Utgifter	
Fra	**Beløp**	**Kategori**	**Beløp**
Rune	4716	**Forsikring**	−27243
Ann-Elise	7074	**Strøm**	−3394,31
Jan Olav	7284	**Rørlegger**	−1398
Joan	10926	**Bankkostnader**	−62
Kundeutbytte, Gjensidige	3007		
Sum	33007	**Sum**	−32097,31
Årsresultat	909,69		

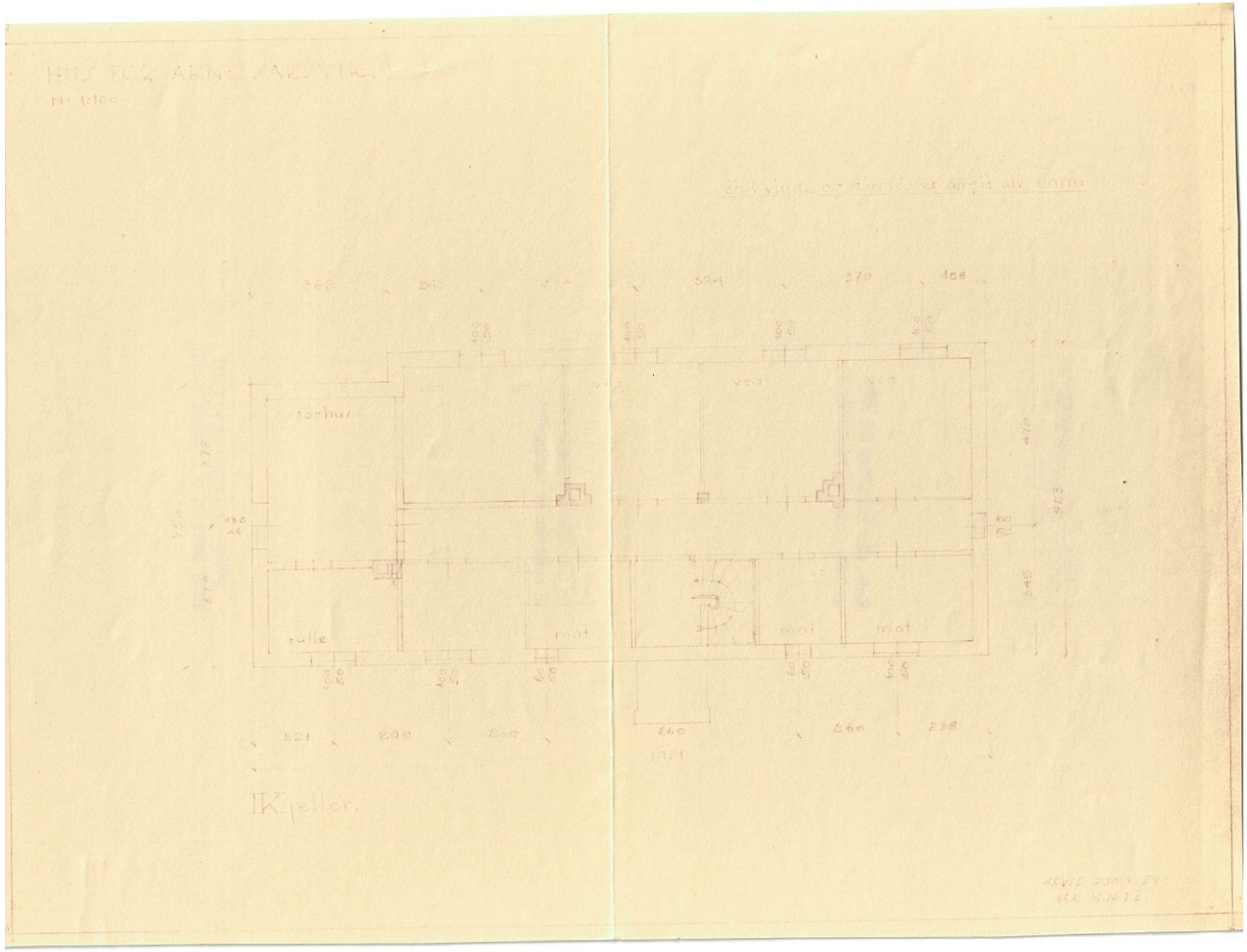
Økonomisk utvikling

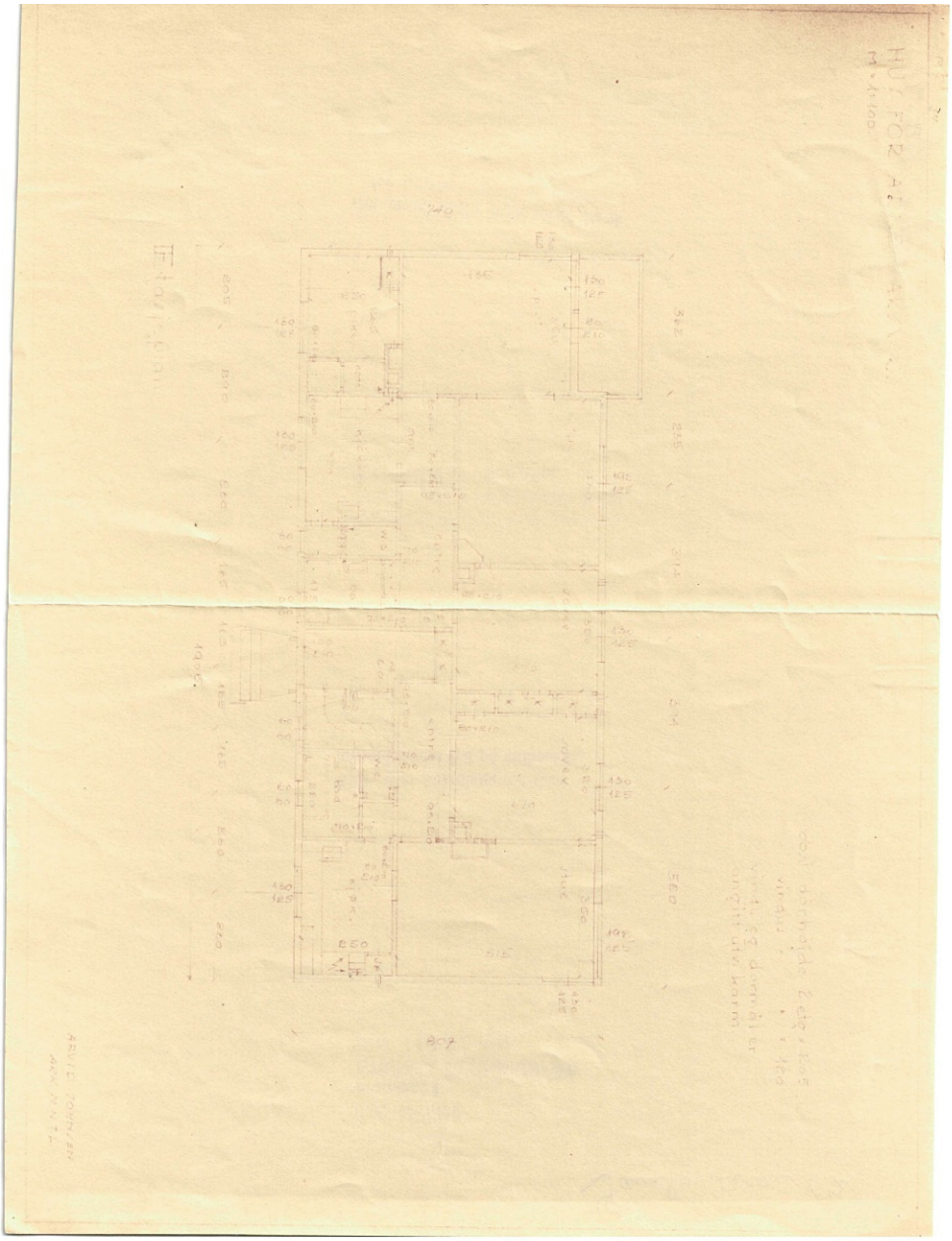
Inntekter (nominelle)	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Innskudd	24000	24000	24000	24000	30000	36000
Kundeutbytte, Gjensidige	3013	3109	3146	3007	3073	3075
Utgifter	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Forsikring	−22726	−24267	−25523	−27243	−29102	−30490,6
Strøm	−4865,53	−4329,68	−4976,81	−3394,31	−4473,4	−3892,057
År	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Sum inntekter	27013	27109	27146	27007	33073	39075
Sum utgifter	27591,53	28596,68	30499,81	30637,31	33575,4	34382,657
Differanse	−578,53	−1487,68	−3353,81	−3630,31	−502,4	4692,343

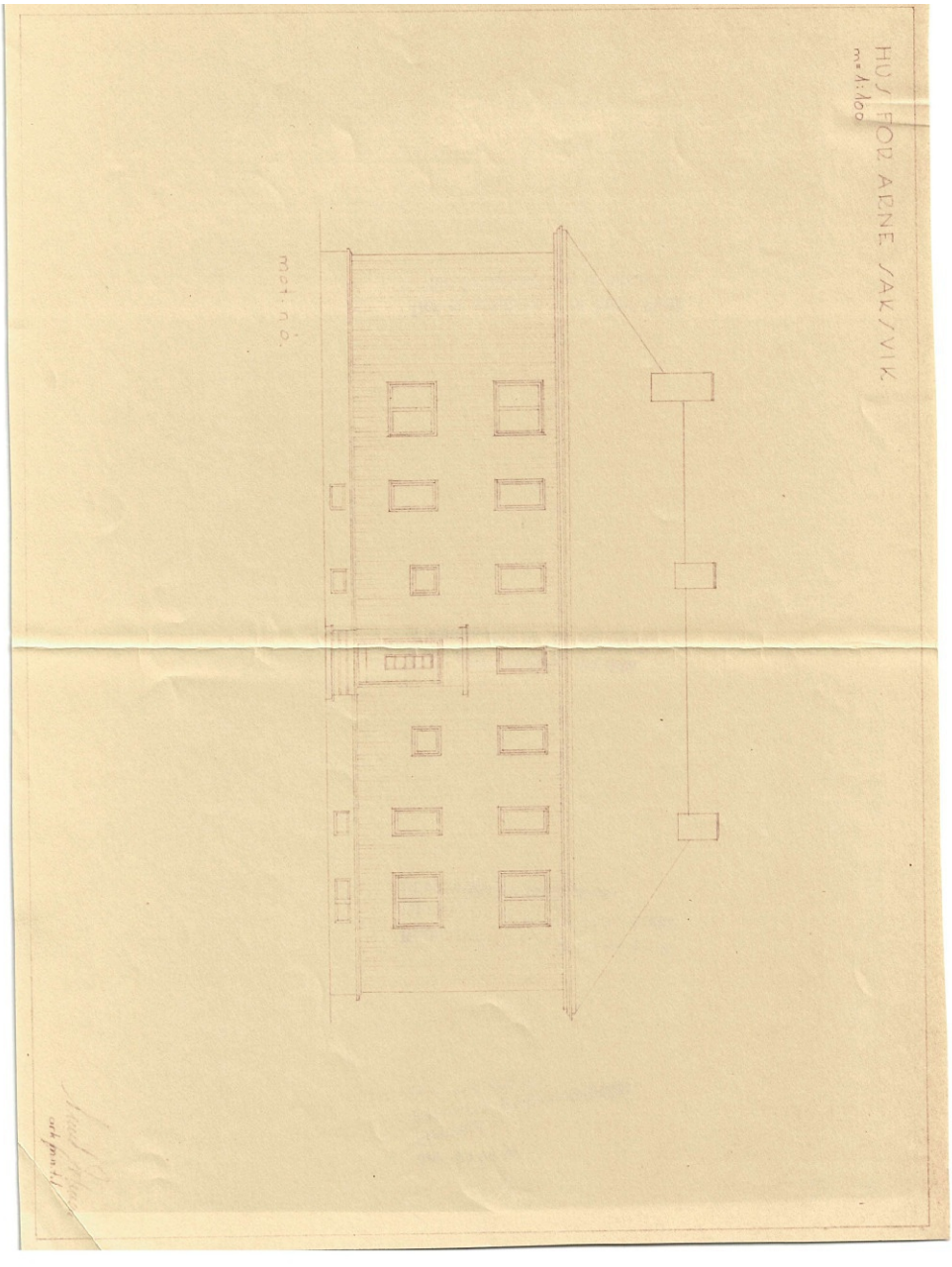


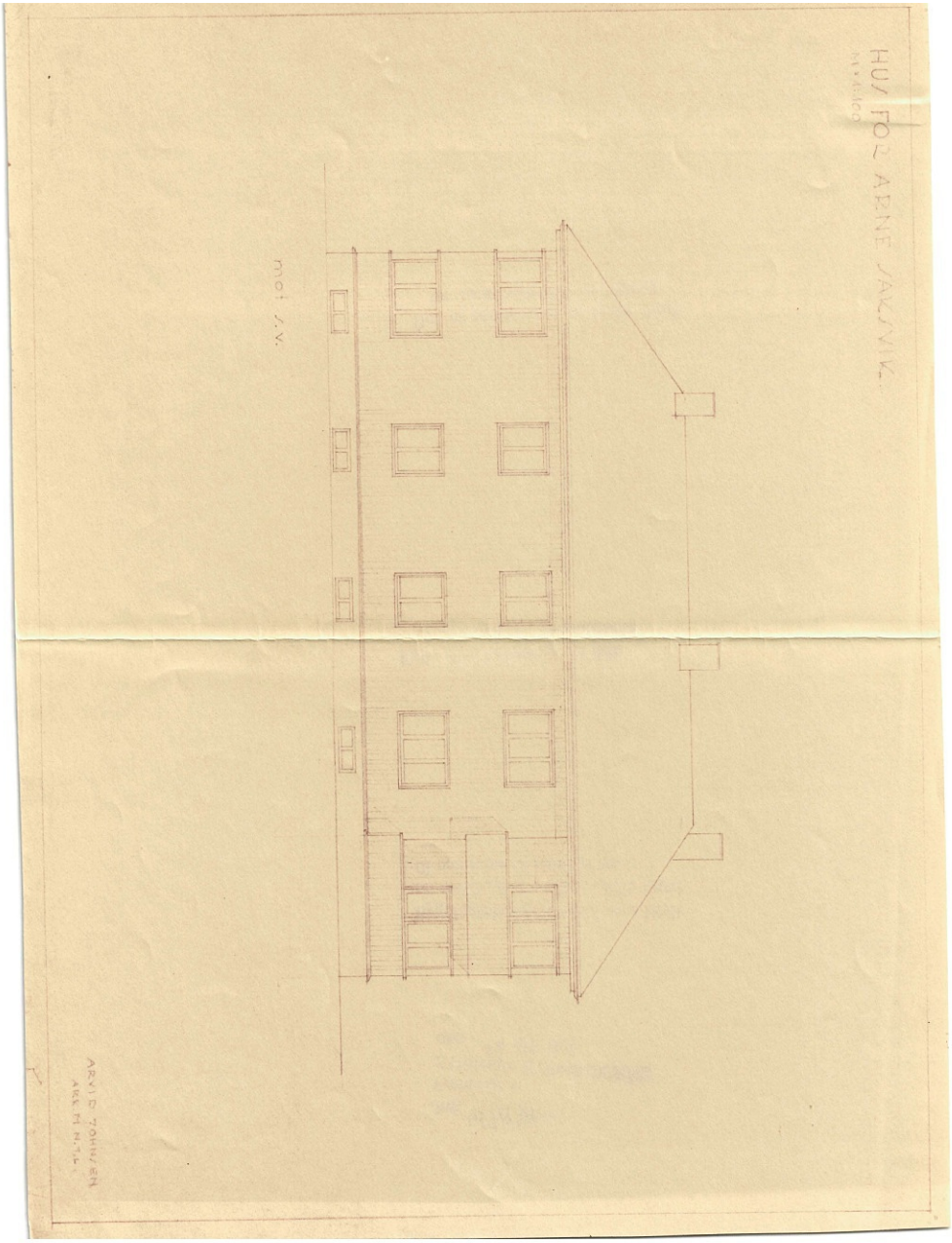


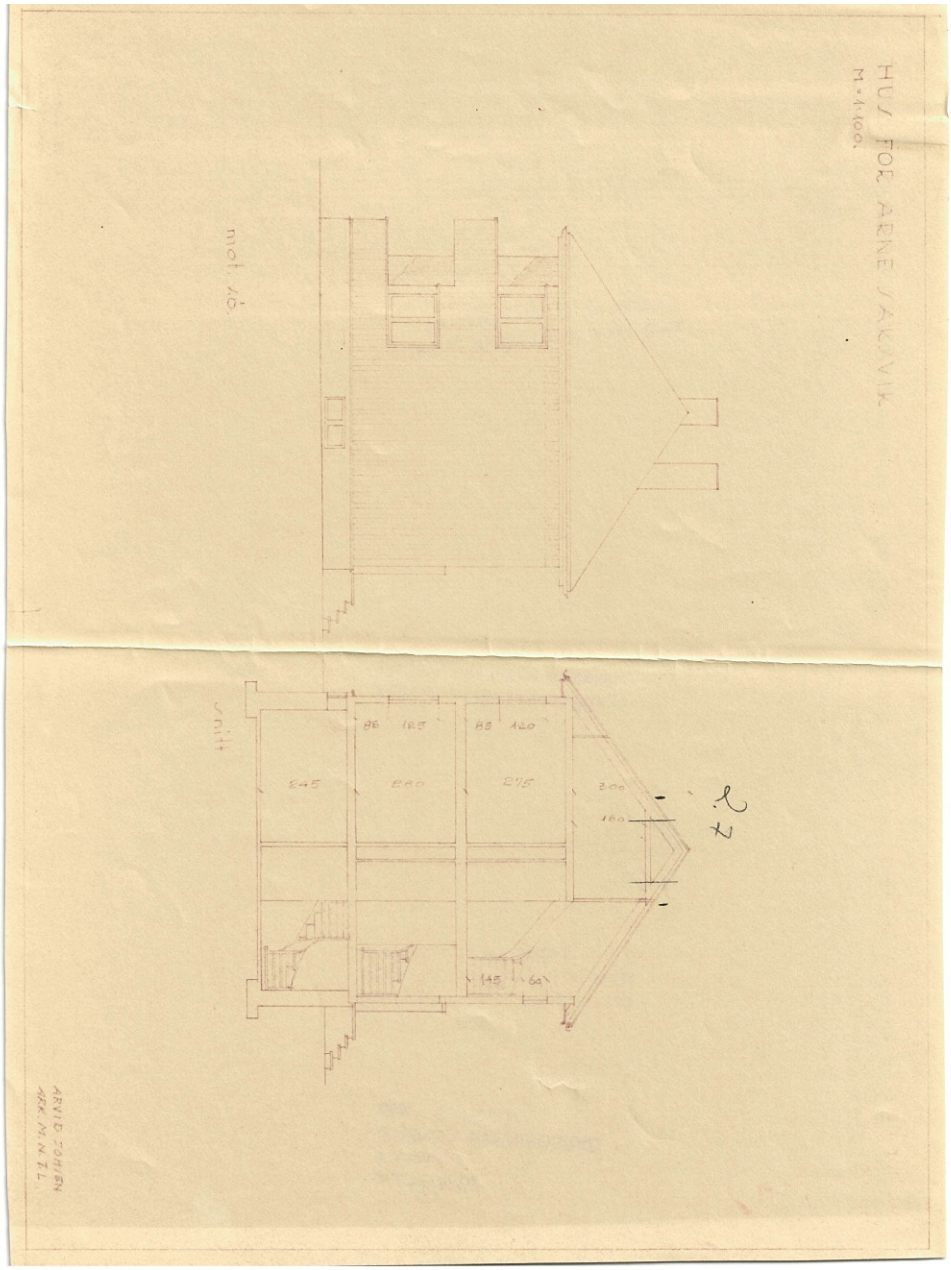

HUS FOR ÅRNE SALVIK
M 1:100
SNITT
ÅRNE SALVIK
ARKITEKT

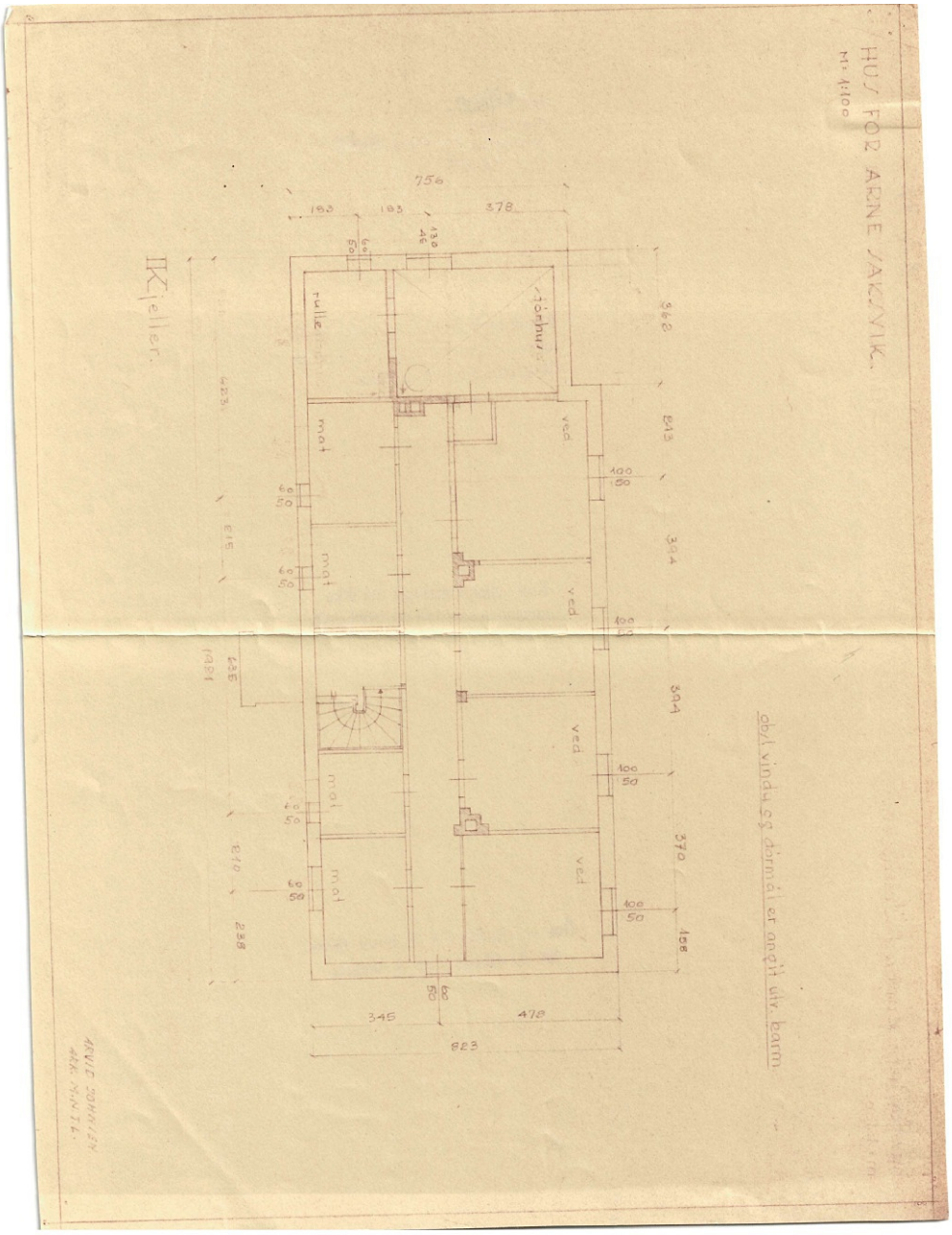

HUS FOR ARNE JALLYK.
M. 1:100
torhus
rulle
mat
mat
mat
Kjeller.

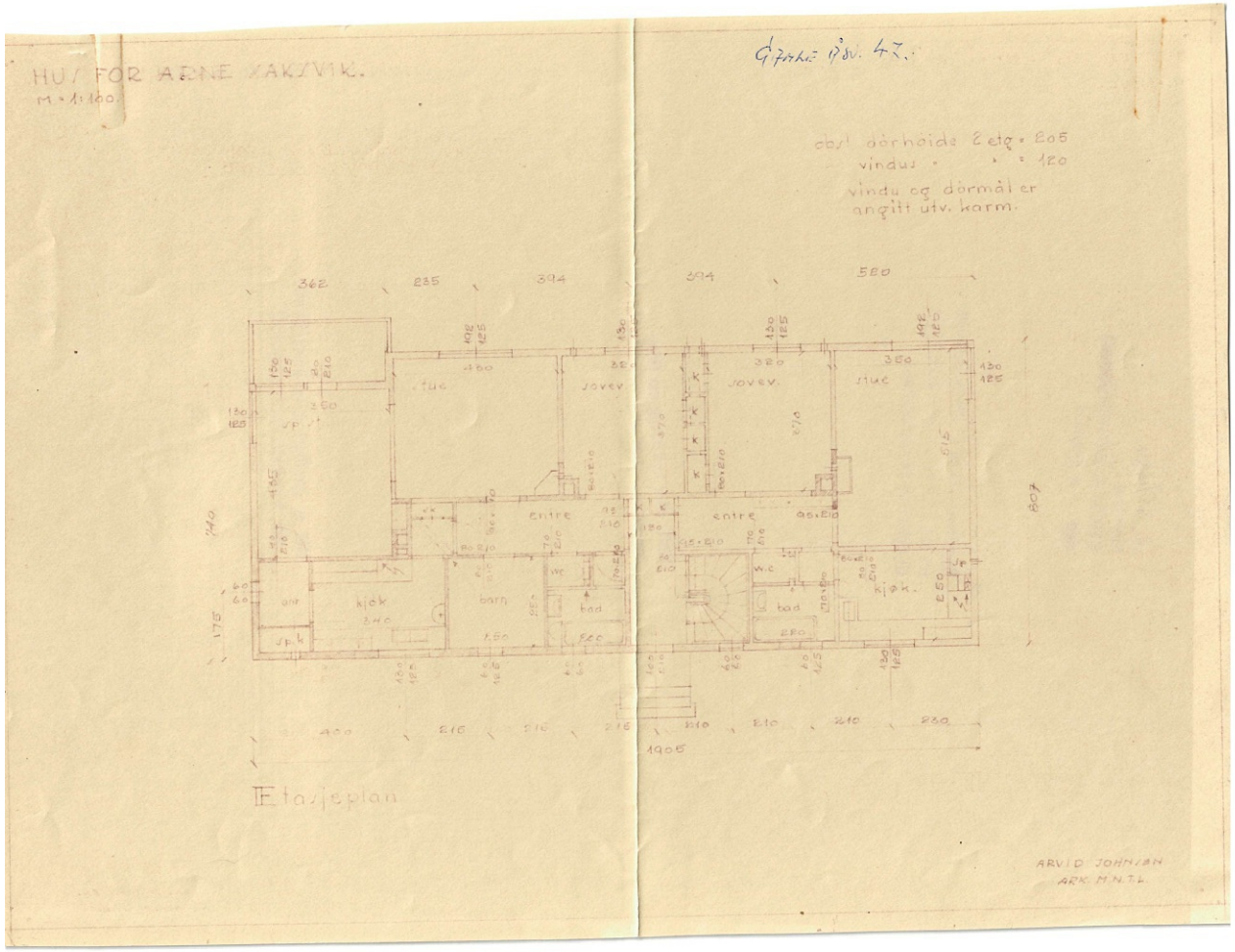



HUS FOR ÆRNE SAKSVIK.
m. 1:100
mot nø.


HUS FOR ÆRNE SAKSVK.
mot S.V.
ARVID JOHNSEN
ARK. M. N.T.L.


HUS FOR ARNE SAKAVIK
M. 1:100.
mot vest
snitt
ARVID JOHSEN
ARK. M. N. T. L.


HUS FOR ARNE SAKSVIK.
M: 1:100
obs! vindu og dørmål er angitt utv. beam.
Kjeller.
mat
ved
rulle
756
378
345
478
823


HUS FOR ARNE KAKSVIK.
M = 1:100.
Gjøkø 1'ov. 47.
cbs! dørhøide 2 etg = 205
vindus " " = 120
vindu og dørmål er angitt utv. karm.
stue
soverv.
entre
kjøk
barn
bad
w.c
kjøk.
sp.k
Etasjeplan
ARVID JOHNSEN
ARK. M.N.T.L.

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **20.10.2023**

ORDRENR: 7458976

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**94**	**Bnr:**	**111**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**3**
Adresse:	Gamle Åsvei 47, 7020 TRONDHEIM						

WI50010101 SKATTETAKST, TAKST FOR KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

SKATTETAKST (norske kroner): 4 715 000

ANTALL BUNNFRADRAG: 1

SKATTEGRUNNLAG (norske kroner): 2 750 500

WI50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

BELØP (norske kroner): 3 566,- **Termin nr 3 av 4 i 2023**

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

WI50011800 TILKNYTTING OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

EIENDOMMEN ER TILKNYTTET OFFENTLIG VANN

EIENDOMMEN ER TILKNYTTET OFFENTLIG KLOAKK

Flere produkt på neste side.

WI50011810 VANNMÅLER

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

DET ER INSTALLERT VANNMÅLER.
Forrige avregning av vann- og avløpsforbruket er basert på en stipulering 31.12.2022 av vannmålerstanden.

Dersom forbruket er stipulert ved siste avregnig, eller det er svingninger i forbruket, kan det være ubetalte vann- og avløpsgebyrer knyttet til eiendommen.

Eiendom som ikke har installert vannmåler betaler vann- og/eller avløpsgebyr beregnet på grunnlag av bruksarealet.

MERKNAD:

Dette skjemaet er et samleskjema for produktene WI50010101 SKATTETAKST, WI50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER, WI50011800 TILKNYTTING OFFENTLIG VANN OG KLOAKK, og WI50011810 VANNMÅLER.
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil. Status for vann og avløp bør sjekkes mot kart med ledningsinfo

Leiligheten ligger fint til i 2 etasje mot byen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 700
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 13 250

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 400/3 850 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

MEGLERHUSET NYLANDER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon 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; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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 for bruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som med fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

MEGLERHUSET NYLANDER

BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnr.: 1230043

Adresse: Gamle Åsvei 47, 7020 Trondheim
Matrikkel: Gnr. 94. Bnr. 111. Snr. 3. Trondheim kommune.

Stort kr: _____ Beløp med bokstaver: _____

+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave

AKSEPTFRIST

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

EVENTUELLE FORBEHOLD _____

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

ØNSKET OVERTAKELSESDATO _____

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: _____ kr. _____

Referanse og tlf.nr. _____ kr. _____

Egenkapital: _____ kr. _____

Total: kr. _____

Jeg ønsker:

☐ uforbindtlig prisvurdering av egen bolig ☐ uforpliktende finansieringstilbud ☐ å tegne HELP boligkjøperforsikring

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besiktet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.nylander.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kreditformidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som fore-taket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling. Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindene, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere begrunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøyelser og endringer i forhold til forbehold og aksetpfrister.

Budgiver

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

☐ Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Poststed: _____
E-post: _____
Tlf: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Poststed: _____
E-post: _____
Tlf: _____
Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Kristian Kattem-Olsen

Eiendomsmegler

Mobil 91661581

E-post kristian.kattem-olsen@nylander.no

Meglerhuset Nylander
har i generasjoner vært eiendomsmegleren
som har hatt høy tillitt hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo
siden 1936.

Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!

Kontakt:
Kristian Kattem-Olsen, mobil: 91661581, epost: kristian.kattem-olsen@nylander.no

MEGLERHUSET
NYLANDER

I samarbeid med

Danske Bank

Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

TRYKT I NORGE NO - 8146
MILJØMERKET TRYKKSAK 2124
Grønt Punkt Norge
Miljøfyrtårn