

Søndagsskoleve gen 24

Innhold

5

Velkommen til Søndagsskolevegen 24

8

Nøkkelinformasjon

48

Eiendommen

57

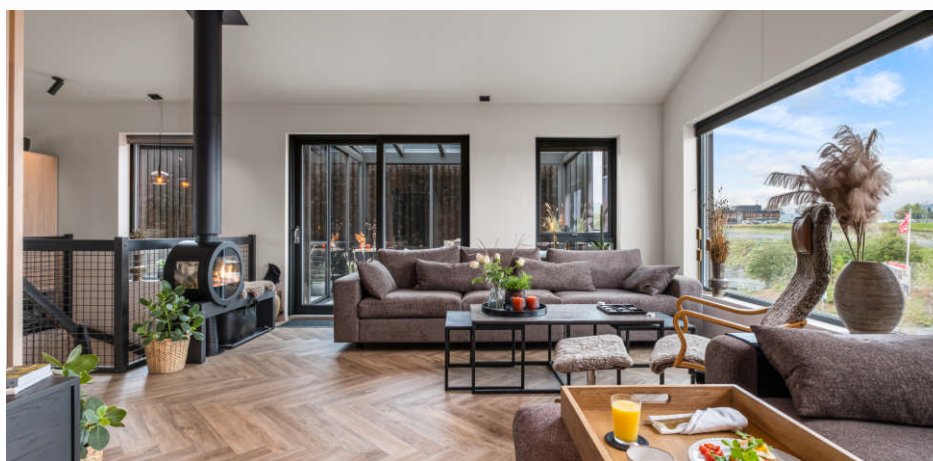
Tekniske dokumenter

Velkommen til
Søndagsskolevegen
24!



Velkommen til

Søndagsskolevegen 24



En nydelig og nyoppført familiebolig på Granmolunden i Klæbu. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket i familievennlige omgivelser.

SÆRDELES LEKKER & PÅKOSTET ENEBOLIG MED SUVEREN PLASSERING. Carport og isolert utebod. Bygd i 2023. Nydelig utsikt!

Velkommen til Søndagsskolevegen 24.

En særdeles påkostet enebolig fra 2023 med et av feltets beste plasseringer med gode solforhold og endebelighet. Her bor du nært skole, barnehage, by og idrettsanlegg. I nærområdet finnes og flotte ski- og turløyper som passer både store og små. Dette er boligen for deg som vet å sette pris på høy kvalitet i kombinasjon med høy bo-komfort.

Etterspurte kvaliteter:

- Påkostet kjøkken fra AUBO m/Miele hvitevarer.
- Praktisk vaskerom samt separat wc-rom.
- Carport samt oppstilling på eiendommen.
- Særdeles påkostet og oppgradert standard.
- Vedfyring, varme i gulv, varmpumpe og balansert ventilasjon.

Energiklasse B.

- Svært barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk.
- Kort og trygg skolevei.
- Isolert utebod på 8 kvm.
- TGO på alle vurderte punkter.
- Flotte turmuligheter like utenfor døra.

Ta gjerne kontakt dersom du ønsker privatvisning av boligen.

Velkommen!

Primærrom:

1. etasje: Entre, gang, 4 soverom, bad.
2. etasje: Stue, kjøkken, spisestue, toalett, vaskerom.

Sekundærrom:

2. etasje: Innglasset terrasse, bod.

Klæbu

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Huset ble ferdigstilt i 2023 og har definitivt et av området beste plasseringer.

Søndagsskolevegen 24

Prisantydning	6 490 000
Fellesgjeld	0
Omkostninger	163 518
Totalpris	6 653 518
Fellesutgifter	1 900 pr. mnd.
Bruksareal	142 m ²
BRA-i	122 m ²
BRA-e	8 m ²
BRA-b	12
TBA	26 m ²
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	5 313 m ²
Byggeår	2023





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Moholt



Odin Sundland

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

92444082

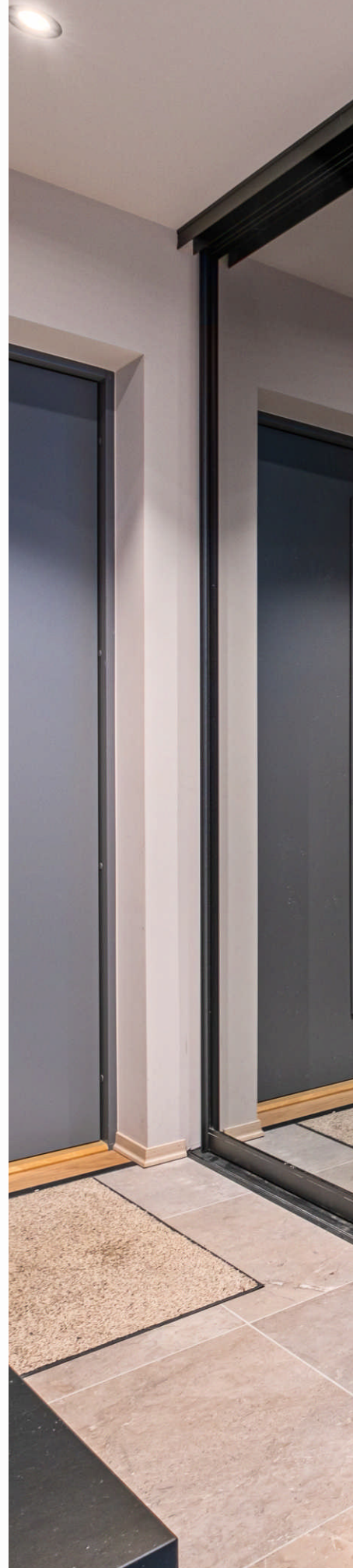
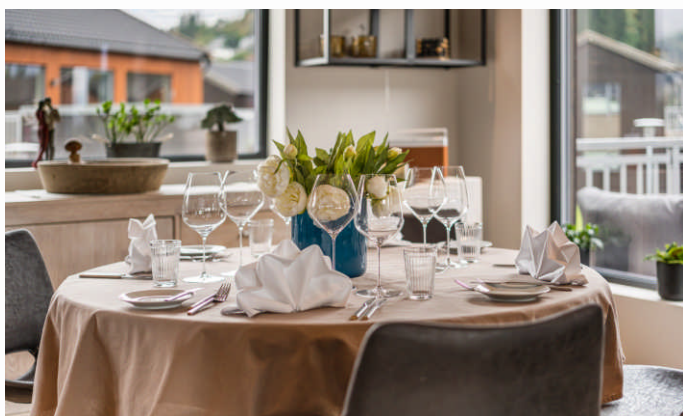
odin.sundland@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Vegamot 18, 7049 Trondheim

Velkommen inn

Lyst, moderne & eksklusivt

























Baderom, wc & vaskerom

Lekkert & praktisk













Stue & kjøkken

Flott utsikt & godt med lysinnslipp

























Uteområdet

Flotte uteareal & fantastisk plassering i feltet



Det er en isolert bod i bakkant av carporten samt at det er el-bil lader installert.

















Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 142,0 m²

- BRA-i: 122,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²
- BRA-b: 12,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 26,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til Søndagsskolevegen 24.

En særdeles påkostet enebolig fra 2023 med et av feltets beste plasseringer med gode solforhold og endebeliggenhet. Her bor du nært skole, barnehage, by og idrettsanlegg. I nrområdet finnes og flotte ski- og turløyper som passer både store og små. Dette er boligen for deg som vet å sette pris på høy kvalitet i kombinasjon med høy bo-komfort.

Etterspurte kvaliteter:

- Påkostet kjøkken fra AUBO m/Miele hvitevarer.
- Praktisk vaskerom samt separat wc-rom.
- Carport samt oppstilling på eiendommen.
- Særdeles påkostet og oppgradert standard.
- Vedfyring, varme i gulv, varmepumpe og balansert ventilasjon. Energiklasse B.
- Svært barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk.
- Kort og trygg skolevei.
- Isolert utebod på 8 kvm.
- TG0 på alle vurderte punkter.
- Flotte turmuligheter like utenfor døra.

Ta gjerne kontakt dersom du ønsker privatvisning av boligen.

Velkommen!

Beliggenhet

Søndagsskolevegen ligger på Granmolunden i Klæbu. Et nyetablert boligfelt som passer beboere i

alle aldre. Her er det store grøntareal med lekeområdet skjermet for gjennomgangstrafikk. Det er turløyper like utenfor døra sommer som vinter og rusleavstand bort til skole og idrettsanlegg. Området er et eldorado for store og små som ønsker å bo i Klæbu. Her er det gang og sykkelavstand til sentrum, ca 15 minutters kjøring til Trondheim sentrum. Det er ca 11 minutters kjøring til Vassfjellet med utrolig variert turterreng. Men kanskje mest kjent for sin vinterpark. Søndagsskolevegen 24 kan sies å ha en av feltets beste plasseringer med flott utsikt, gode solforhold og store friareal i umiddelbar nærhet. Dette er eiendommen for deg som ønsker å bo lettstelt og moderne med alt innenfor rekkevidde.

Nærmeste dagligvarebutikker ligger i sentrum, Coop Prix og Bunnpris. Der finner du også to frisører, restaurant, gjenbruksbutikk m.m. Det er også to tannlegeklinikker, legesenter, bibliotek, kulturhus, svømmehall, bank, bakeri og bensinstasjon med bilverksted i området. Her finner du det meste man trenger i det daglige.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Entre, gang, 4 soverom, bad.
 2. etasje: Stue, kjøkken, spisestue, toalett, vaskerom.
- Sekundærrom:
2. etasje: Innglasset terrasse, bod.

Standard

1. etasje
Entre: Flis på gulv og Spilepanel og malte overflater på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Trapp og garderobeskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 4: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med

innfellbare dusjdører, servant, servantskap, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

2. etasje

Stue: Parkett på gulv og spilepanel og malte overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Vedovn. Utgang til takterrasse og trapp.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, platetopp, stekovn, mikroovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin.

Spisestue: Parkett på gulv og spilepanel og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Varmepumpe.

Toalett: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servant og mekanisk avtrekk på plassbygd servantbenk.

Vaskerom: Belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk skapinnrdning med benkeplate, nedfelt skyllekum og innfelt vaskemaskin /tørketromel .

Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Ventilasjonsaggregat, bereder og rørfordelingsskap. Innglasset terrasse: Teppe på gulv. Utgang til takterrasse.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Carport samt oppstilling på eiendommen. Hver seksjon har enerett til egen carport og en ekstra biloppstillingsplass på sameiets fellesareal ved egen bolig/carport. En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en carport seksjonen disponerer. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte

Diverse

Følgende fastmontert inventar medfølger ikke handelen:

- Umage lamper på 3 soverom,
- Stjernehimmel lampe på barnerom,
- Umage lampe (sol) i gang, vitrineskap på vegg hobbyrom, speil på toalett i 2 etg.

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger. Dette er mindre endringer: Opprinnelig bod er avdelt til wc/bod.

Opplysninger/mail fra utbygger/entreprenør: Søker har vurdert at mindre endringer (som denne) sendes byggesakskontoret i forbindelse med søknad om ferdigattest. Det er altså ikke sendt inn reviderte tegninger i forbindelse med søknad om midl. Brukstillatelse. Mvh Per Magnar Paulsby.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nytt hus som ble ferdigstilt i juni 2023.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Snekkere fra Fredheim og Paulsby Bygg AS -
Montering av Pergolux pergola på terrassen.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport 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:

TG 0: 27
TG 1: 0
TG 2: 0
TG 3: 0
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom: Bad
Oppsummering av fukt:
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført og det utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TAKSTMANN'S KOMMENTAR TIL LOVLIGHET:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med

byggegodkjente tegninger:

-Mindre endringer: Opprinnelig bod er avdelt til wc/bod.

Opplysninger/mail fra utbygger/entreprenør:

Søker har vurdert at mindre endringer (som denne) sendes byggesakskontoret i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Det er altså ikke sendt inn reviderte tegninger i forbindelse med søknad om midl. Brukstillatelse.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig i kjede er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Tomt

5313,00 kvm felleiet av sameiet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.06.2023

Midlertidig brukstillatelse gjelder for husrekke 2 og 3 i delfelt B3a samt dispensasjon

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: f_G1 skal være ferdig opparbeidet iht. bestemmelsene i pkt 9.6 før det gis brukstillatelse til første bolig i området.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk, varmepumpe og vedfyring. Det er også balansert ventilasjon i boligen.

Energikarakter: B - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 490 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

162 250,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

267,50,- (Gebyr panteattest)

6 672 218,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 1 900,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Felleskostnader drift: kr 919,-
- Velforeningskontingent: kr 981,-

Felleskostnadene dekker felles bygningsforsikring (utvendig), bredbånd og tv, samt brøyting, strøing og vedlikehold av fellesområdene.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 2024,- for 16 860.

Kommunale avgifter for juli 2024 var på kr 1 405,- Totalbeløp for 2024 er beregnet ut i fra dette.

Kommunale avgifter for 2024 er stipulert til kr 16 860,-. Det er 12 terminer i året.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen. Kommunale avgifter (vann,avløp,eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte

seksjonseier direkte

Andre løpende kostnader (vei, vann, feiing m.m.)
990

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 13.08.2024.

Selskapets totale gjeld er kr.

0,- pr.

13.08.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 6 900,- pr. 31.12.2023.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Det er ikke mulig å innhente formuesverdi for eiendommen da den er oppført i 2023.

Offentlige forhold

Sameiet

Det er pliktig medlemskap i Realsameiet

Granmolunden 1.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Realsameiet Granmolunden 2.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisnr. SP0005086893.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 689 138,-

Driftskostnader kr. 479 138,-

Årsresultat kr. 210 000,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 0,- per 31.12.23.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere

av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonsseie.

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

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

- Det må også søkes styregodkjenning for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenneparabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.

- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.

- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til : Boligbebyggelse - Nåværende Arealdelen av kommuneplanen 2010 - 2021 (9.6.2011) 5313.13m2.

GJELDENE REGULERING:

5001 K2011005 Detaljregulering for Granmo gnr 21 bnr 16 (4.6.2015) Andre sikringssoner 897.9m2.

5001 K2011005 Detaljregulering for Granmo gnr 21 bnr 16 (4.6.2015) Boligbebyggelse 4031.93m.

Det er ikke planforslag som berører eiendommen ref. kommunal informasjon. Det opplyses videre at området er under utvikling og at det vil forekomme bygging i nærområdet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 266434, tgl. 13.03.2023 - Seksjonering

SNR: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 121 / 2051

Dnr. 6605, tgl. 10.12.1980 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: KLÆBU KOMMUNE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1333605, tgl. 29.11.2017 - Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1047452, tgl. 09.09.2019 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om hensynssone på 5 meter rundt nettstasjon

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 759718, tgl. 14.05.2018 - Bestemmelse om

jordkabel/jordkabelanlegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Under diverse i salgsoppgaven er det listet opp gjenstander som ikke medfølger handelen.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept.

Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettskjøperforsikring 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.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Odin Sundland per e-post odin.sundland@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 44 40 82. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges

til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse

som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners,

Moholt sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Selbu Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Ann Kristin Bakken og Stig Ove Bakken.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Søndagsskolevegen 24. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 521, bnr. 536, snr. 7 i Trondheim. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 11240075.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,850 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglers vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Odin Sundland / +47 92 44 40
82/ odin.sundland@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 15.10.2024

Tekniske dokumenter

Søndagsskolevegen 24

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sørborgen	8 min
Linje 23, 72, 73, 83, 112	0.6 km
Heimdal stasjon	15 min
Linje F6, R60, R70	10.5 km
Trondheim S	23 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	21.8 km
Trondheim Værnes	42 min

Skoler

Sørborgen skole (1-7 kl.)	11 min
391 elever, 21 klasser	0.9 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
228 elever, 18 klasser	0.9 km
Tiller videregående skole	14 min
580 elever, 30 klasser	10.6 km
Kristen videregående skole - Trøn...	14 min
480 elever	10.9 km

Ladepunkt for el-bil

TrP Klæbuhallen	14 min
TrP Klæbu Sentrum	15 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

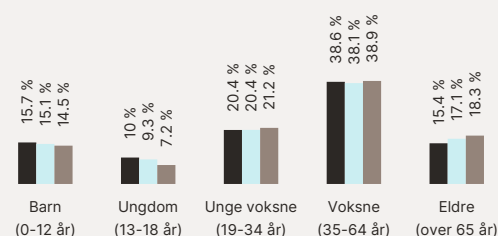


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rydland/Finnmyra/Torvmarka...	2 971	1 208
Klæbu	3 795	1 627
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hesteskoen barnehage (1-5 år)	14 min
51 barn	1 km
Knærten Fus friluftsbarnhage (1-5 ...)	13 min
72 barn	1 km
Klæbu barnehage (0-5 år)	15 min
44 barn	1.1 km


Dagligvare

Bunnpris Klæbu	17 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.2 km
Coop Extra Klæbu	17 min




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100


 Støynivået
Lite støynivå 92/100



 Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

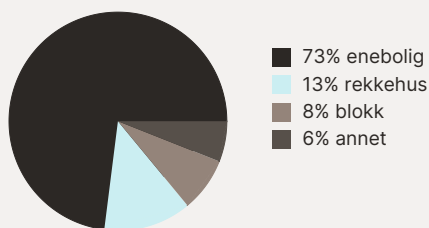
 Sørborgen idrettspark 12 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.9 km

 Kløbuhallen aktivitetssal 15 min 
Aktivitetshall 1.1 km

 Klæbu Treningssenter 20 min 

 Fresh Fitness Tiller 14 min 

Boligmasse







«Nærhet til natur. Lysløype, stier og elv i nærheten. Stille område med lite trafikk. Kort veg til kjøpesenter osv, uten å bo midt oppi det. Trygt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent

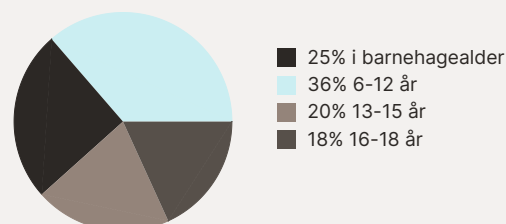


Varer/Tjenester

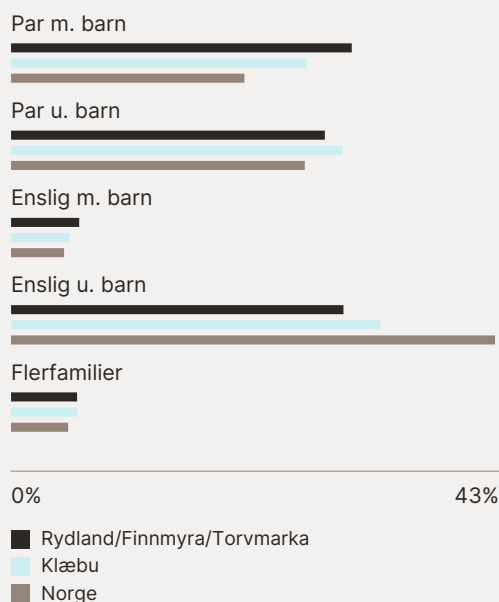
 StorM Senter 14 min 

 Apotek 1 Klæbu 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

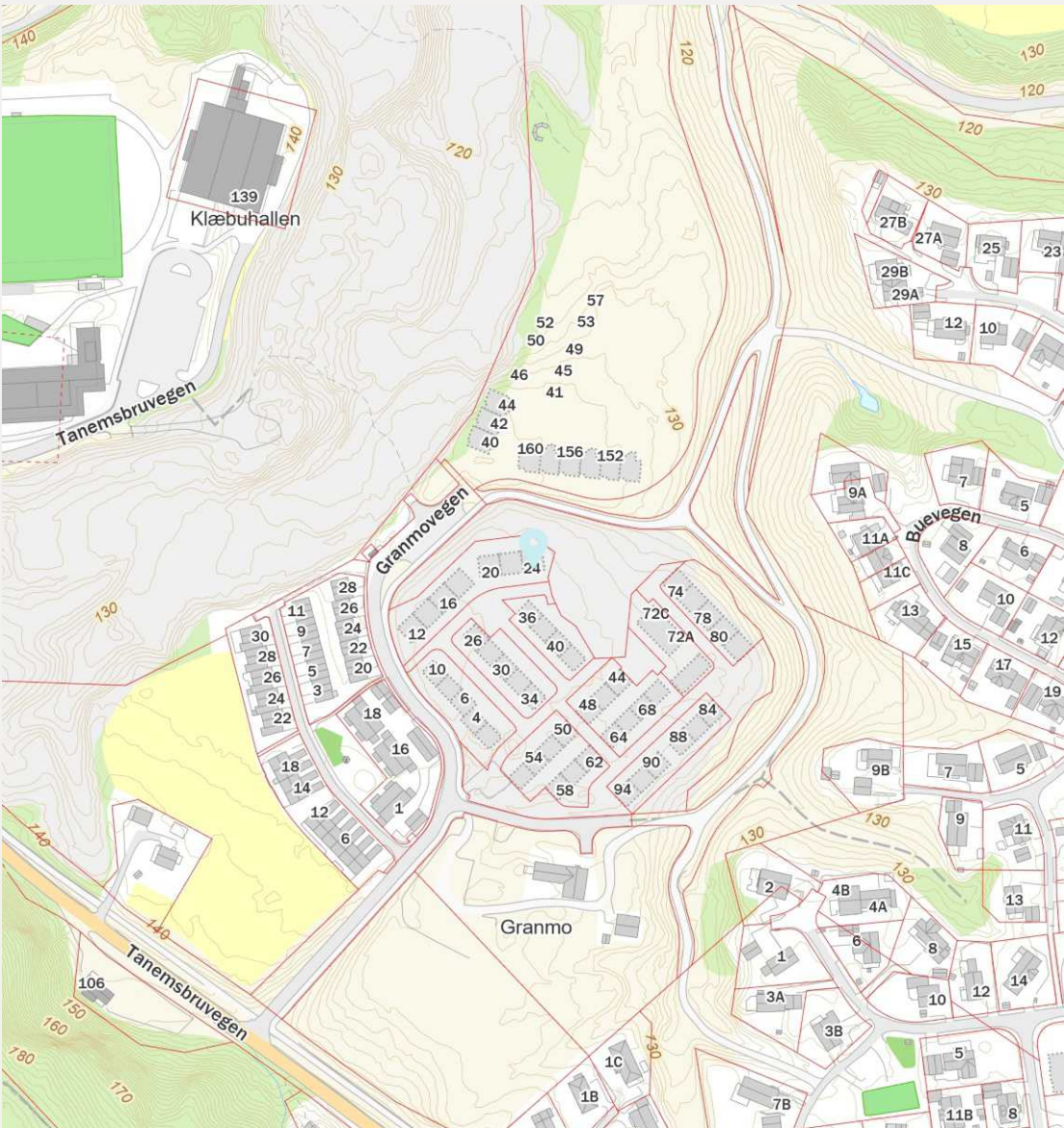



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



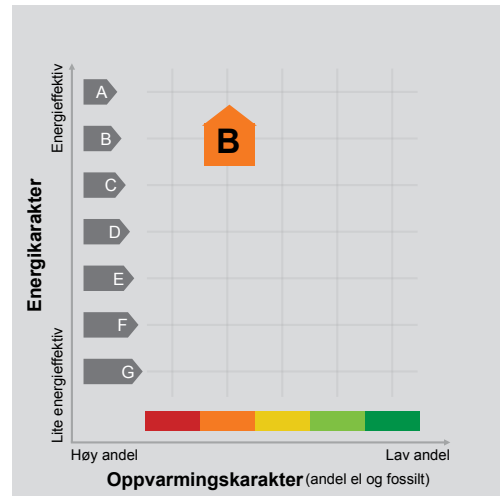
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan nabene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Søndagsskolevegen 24
Postnummer	7540
Sted	KLÆBU
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	521
Bruksnummer	536
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301047362
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-36583
Dato	09.10.2024



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

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

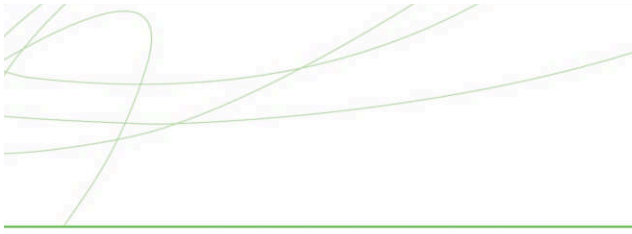
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Vask med fulle maskiner**

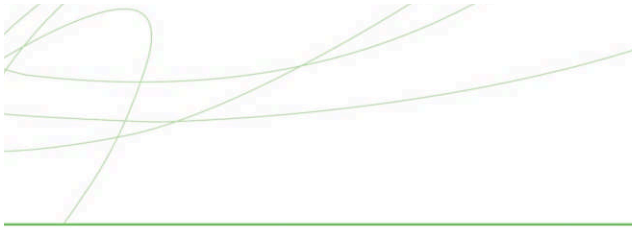
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

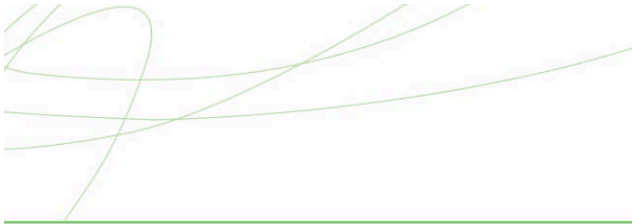
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Søndagsskolevegen 24 7540 KLÆBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 2023

BRA: 142 m²

BRA-i: 122 m²

Samlet vurdering

TG-0

27

TG-1

0

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 521 BNR: 536 SNR: 7

Trond Sandlsett
Takst-Forum Trønderlag AS

Trond@tft.no
40455776

Søndagsskolevegen 24
7540 Klæbu

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.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23110>

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 håndverkere 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 TG-IU

Våtrom: Bad.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført og det utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.

Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Mindre endringer: Opprinnelig bod er avdelt til wc/bod.

Opplysninger/mail fra utbygger/entreprenør:

Søker har vurdert at mindre endringer (som denne) sendes byggesakskontoret i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Det er altså ikke sendt inn reviderte tegninger i forbindelse med søknad om midl. Brukstillatelse.

Mvh

Per Magnar Paulsby

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.9.2024

Rapportdato
9.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Stig Ove Bakken

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Trond Sandsett

Telefon: 40455776

Firma: Takst-Forum Trønderlag AS

Epost: Trond@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL



Informasjon om boligen

Adresse: Søndagsskolevegen 24, 7540 Klæbu

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 521

Bruksnr: 536

Festenr:

Seksjonsnr: 7

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2023

Boligtype: Enebolig i kjede

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Kjedet enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	61	8	0	0
2. etasje	73	61	0	12	26
Totalt m²	142	122	8	12	26

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	61	0	Entre, gang, 4 soverom, bad.	
2. etasje	73	58	15	Stue, kjøkken, spisestue, toalett, vaskerom.	Innglasset terrasse, bod.
Totalt m²	134	119	15		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-0
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Ingen tegn til setninger eller skader ble registrert på befaringsdagen.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over carport/bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsdagspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	
TG-0	
Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling i carpopr og i bod.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-0	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-0

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-0

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollert
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-0

6.9 Takteking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-0
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og takterrasse uten å registrere avvik.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollert
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-0

6.13 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-0

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Mindre endringer: Opprinnelig bod er avdelt til wc/bod. Opplysninger/mail fra utbygger/entreprenør: Søker har vurdert at mindre endringer (som denne) sendes byggesakskontoret i forbindelse med søknad om ferdigattest. Det er altså ikke sendt inn reviderte tegninger i forbindelse med søknad om midl. Brukstillatelse. Mvh Per Magnar Paulsby	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse datert 16.06.2023	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

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

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-0

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-0

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Fordelerskap er plassert i bod ved siden av vaskerom i 2 etasje. Avrenning fra skap er ikke påvist, trolig avrenning under benkeskap på vaskerom.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Samsvarserklæring for nyanlegg er datert 13.06.2023	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
varmepumpe fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-0
Funksjon opplyses å være normal.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
ca. 200 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent. Årlig filterskifte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

6.23 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad er utstyrt med vegghengt toalett, dusj med innfellbare dører, servant i skap og mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført og det utstedt ferdiggattest som dokumenterer utførelsen. Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.24 Øvrig: Vaskerom.

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Utstyrt med skapinnredning med skyllekum i benk og skap med plass for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk med tilluft.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Sluk under innredning er ikke kontrollert da sokkel ikke kunne demonteres uten fare for skade. Det måles tilfredsstillende fall inn mot slukets plassering. Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	11240075		
Adresse	Søndagsskolevegen 24		
Postnummer	7540	Poststed	KLÆBU
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år2mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Eika	Polise/avtalenr.	7311042 / 6
Selger1fornavn	Ann Kristin	Selger1etternavn	Bakken
Selger2fornavn	Stig Ove	Selger2etternavn	Bakken

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

Nytt hus som ble ferdigstilt i juni 2023.

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

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

Kommentar

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

Snekkere fra Fredheim og Paulsby Bygg AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Montering av Pergolux pergola på terrassen.

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

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

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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).



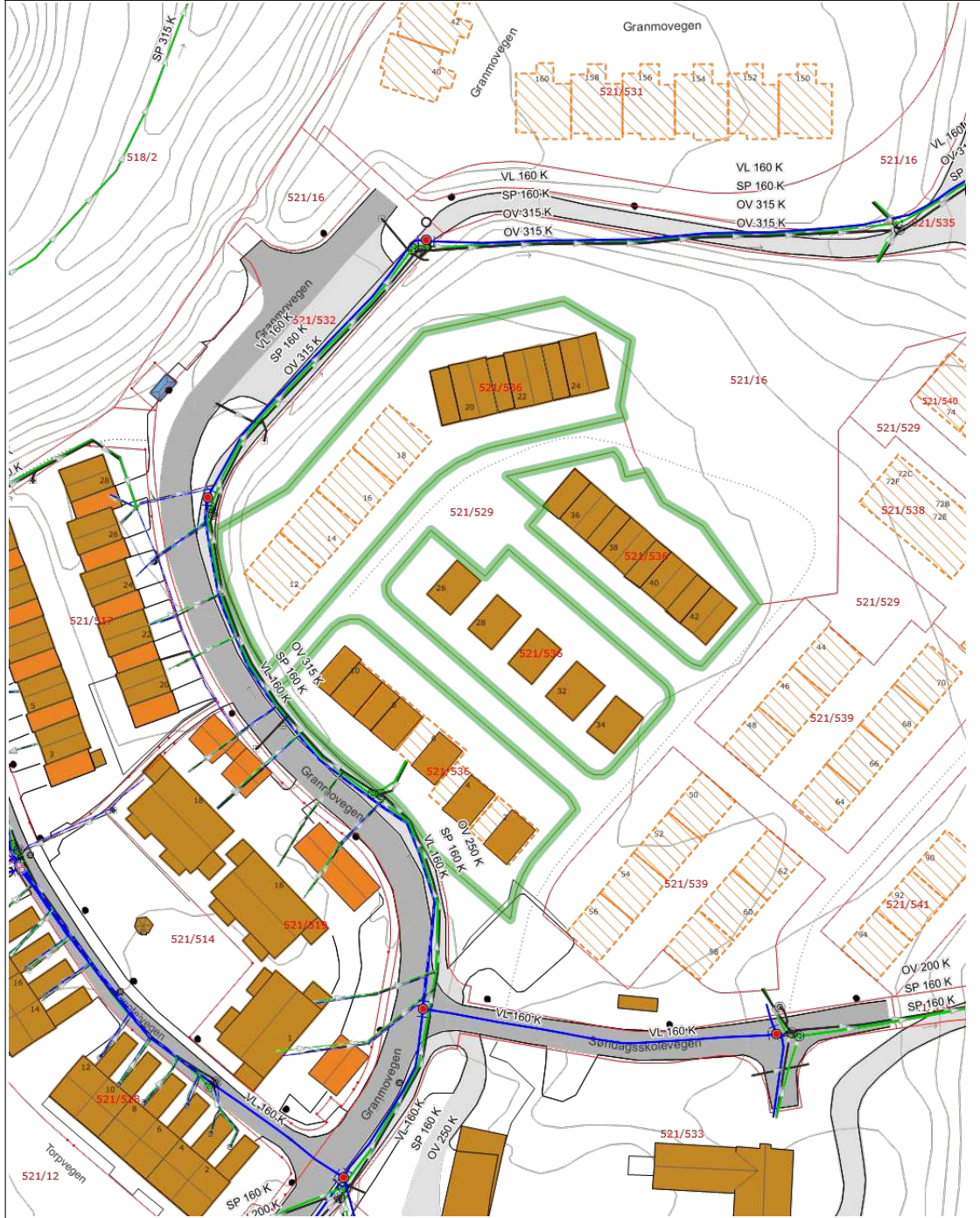
Trondheim

KARTUTSNITT





Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 536	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Søndagsskolevegen 24 7540 KLÆBU			
Annen info:				





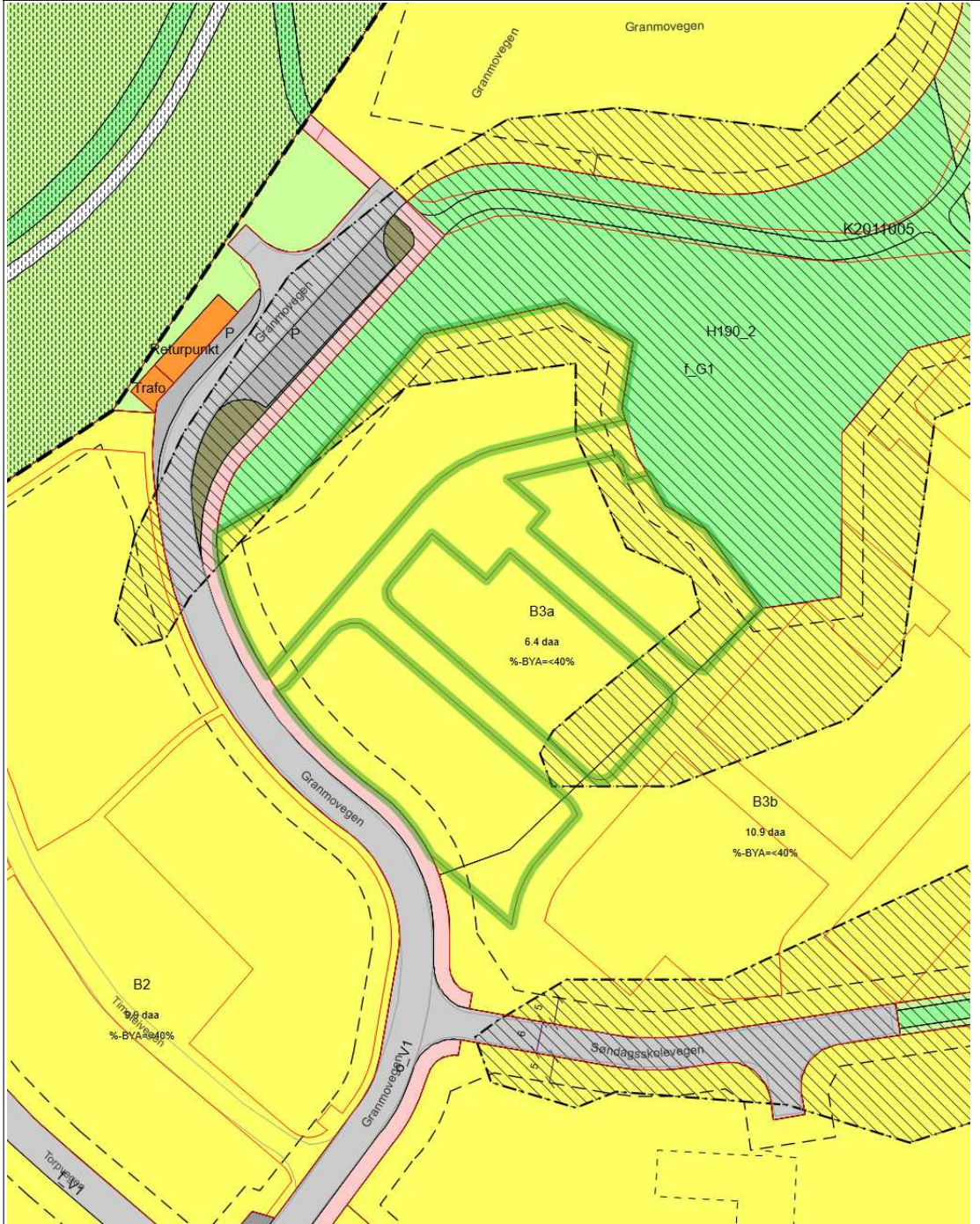
Målestokk
1:1000






























Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Grunnmur		Låvebru		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Gjerde		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Traktorveg		Sti
	Byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Traktorveg		Sti		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Parkeringsområde
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 536	Fnr: 0		Snr: 7
	Adresse:	Søndagsskolevegen 24 7540 KLÆBU				
Annen info:						

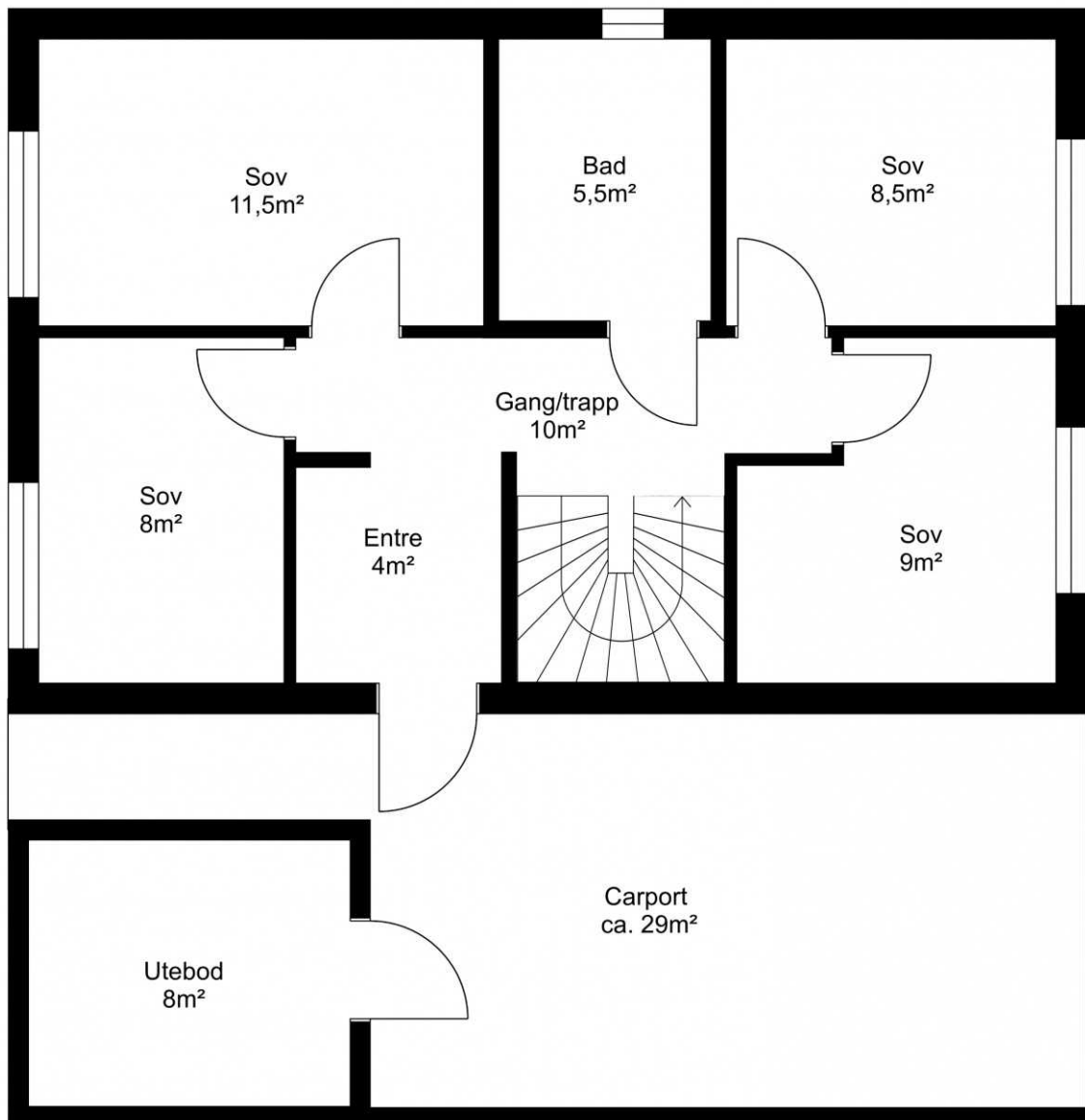


Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpFormålGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Måle- og avstandslinje
	Friluftsområde		RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Andre sikringssoner
	Boligbebyggelse		Energianlegg		Renovasjonsanlegg
	Veg		Fortau		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkering		Grønnstruktur
	Turveg		Friområde		LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Søndagsskolevegen 24

1. etasje



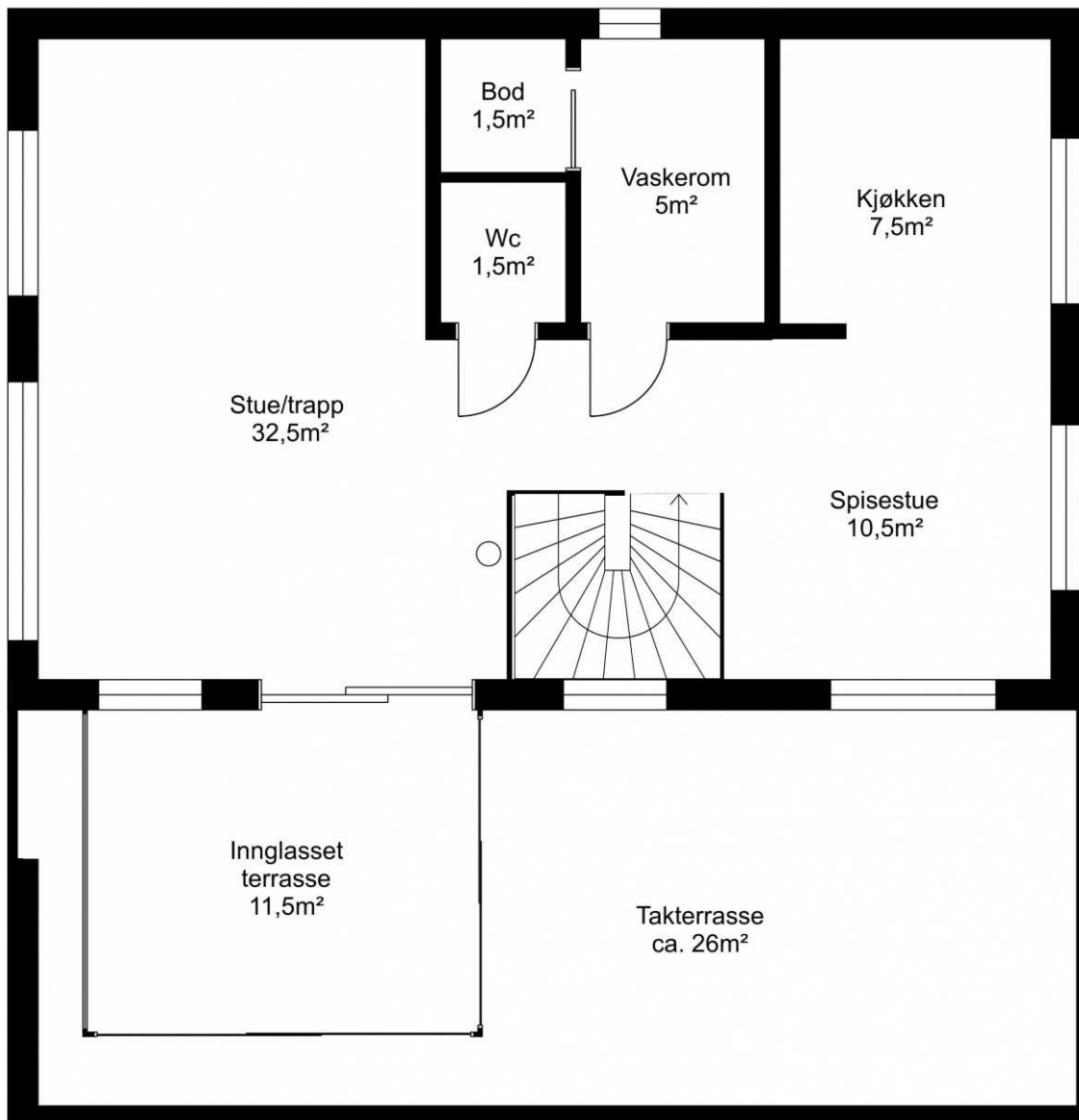
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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.

Søndagsskolevegen 24

2. etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Granmolunden 1

Tid: Mandag 15.04.2024 - kl.17:00
Sted: Tidligere Rådhus i Klæbu

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

- 2.1 Godkjenning av regnskap
- 2.2 Disponering av resultat
- 2.3 Revisjonsberetning

Ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Ligger vedlagt.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Forslag til vedtak: Kr. 21 000,-.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Beisning av hus utvendig

Styret vil beslutte at den enkelte huseier selv skal beise huset før den 01.08.24. Hvis den enkelte ikke overholder dette, vil styre engasjere et malerfirma og utføre arbeidet på huseiers regning.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Håkon Sondre Ekle

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

26.03.24

Sameiet Granmolunden 1
styret

Det vil avholdes et beboermøte straks etter at årsmøtet er hevet.

Sameiet Granmolunden 1 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		45 235	0	231 500	231 500
Andre tillegg	1	48 285	0	247 638	247 638
Andre driftsinntekter	2	110 000	0	210 000	0
Sum driftsinntekter		203 520	0	689 138	479 138
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-2 961
Styrehonorar		0	0	-21 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-9 434	0	-54 000	-44 687
Eksterne honorar	3	-3 863	0	0	0
Kontingent/felleskostnader		0	0	-247 638	-247 638
Vaktmestertjenester		-14 000	0	0	0
Løpende vedlikehold		0	0	-20 000	-63 000
Forsikring		-19 112	0	-105 000	-17 075
Energi, felles		0	0	-21 000	-21 000
Andre driftsutgifter	4	-13 906	0	-10 500	-12 000
Sum driftskostnader		-60 315	0	-479 138	-429 361
DRIFTSRESULTAT		143 205	0	210 000	49 777
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		1 708	0	0	0
Netto finansposter		1 708	0	0	0
Resultat før skattekostnad		144 913	0	210 000	49 777
Ordinært resultat etter skatt		144 913	0	210 000	49 777
ÅRSRESULTAT	5, 8	144 913	0	210 000	49 777
Disponering av totalresultat:		144 913	0	210 000	49 777
Overført til annen egenkapital		144 913	0	0	0

Sameiet Granmolunden 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	6	53 733	0
Mellomregning Klare Finans	6	7 600	0
Opptjente renter	6	1 705	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	143 332	0
Sum omløpsmidler		206 370	0
SUM EIENDELER		206 370	0

Sameiet Granmolunden 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	144 913	0
Sum egenkapital		144 913	0
GJ ELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 857	0
Forskudd kunder		7 600	0
Sum kortsiktig gjeld		61 457	0
Sum gjeld		61 457	0
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		206 370	0

Sted: _____, dato: _____

Kjell Edgar Svendsen
Leder

Håkon Sondre Ekle
Styremedlem

Stig Ove Bakken
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Sameiet ble stiftet i 2023, det foreligger derfor ingen regnskapstall for 2022.

Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Velforening	48 285	0
Sum andre tillegg	48 285	0

Sameiet er tilknyttet Realsameiet Granmolunden 2.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	110 000	0
Sum andre inntekter	110 000	0

Oppstartskapital gjelder for 11 enheter.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	3 863	0
Sum eksterne honorarer	3 863	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Generalforsamling/års møte	5 000	0
Kurskostnader	8 500	0
Bankgebyrer	230	0
Andre gebyrer	177	0
Sum andre driftsutgifter	13 906	0

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	144 913	0
Årets endring i disponible midler	144 913	0
Disponible midler i periodens slutt	144 913	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	144 913	0

Note 6 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 7 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	143 332	0
Sum bankinnskudd	143 332	0

Note 8 - EGENKAPITAL

	2023	2022
Årets resultat	144 913	0
Annen egenkapital 31.12	144 913	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	144 913	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet Granmolunden 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Granmolunden 1

Styreleder	Kjell Edgar Svendsen (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Håkon Sondre Ekle (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Stig Ove Bakken (sign.)	08.03.2024

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Granmolunden 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Granmolunden 1.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C4CCU-PGSO7-M773K-UYLJ6-MB35T-JJX2L

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-11 07:21:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C4CCU-PG507-M773K-UYL6-MB35T-JJX2L

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 for Sameiet Granmolunden 1

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Granmolunden 1 for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Kjell Edgar Svendsen
Styremedlem, Stig Ove Bakken
Styremedlem, Håkon Sondre Ekle

Styrets arbeid i siste periode

Opprettelse av Sameie Granmolunden 1 i juni 2023

Valg av styreleder og to representanter

Godkjenning av vedtekter og ordensreglement

Styreleder deltok på Røroskonferansen 2023, dette for å bli kjent med styrearbeid og TOBB

Nytt ekstra ordinært årsmøte 16.10.23, med korrigerende av vedtekter og ordensreglement. Ber alle beboere om å sette seg inn i nevnte dokumenter.

Inngått avtale om vintervedlikehold med Torven Entreprenør

Inngått avtale rammeavtale for solskjerming med Fasadeprodukter, her er farge på kassetter og duk standardisert for å passe med farge på vinduskarmer.

Styre har også hatt noen saker med utbygger angående ventilasjon og avtrekksvifte kjøkken, samt løsning for vedfyring.

Utfordringer med nettverk og begrensninger, her har vi hatt dialog med Haugen Elektro.

Styre har fulgt opp ferdigstillelse av våre enheter så langt, og vil være engasjert i overtagelse når alle enheter er fullført.

Styremøter er avholdt

Styret i Sameiet Granmolunden 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2024



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstillelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613710135

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 942110464
 Navn: TRONDHEIM KOMMUNE
 Adresse: Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

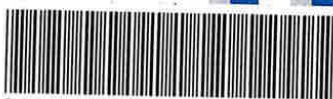
Fødselsdato/ Orgnr: 818888422
 Navn: GRANMO BOLIG AS
 Bruksenhe: Adresse: Fossegrenda 30B, 7038 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 5001
 Gnr: 521
 Bnr: 536

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebebrøk	Formålkode	Tilleggsareal	Bygning	Eksklusivt utareal
5001	521	536	0	1	121 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	2	121 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	3	121 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	4	121 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	5	121 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	6	121 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	7	121 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	8	121 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	9	86 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	10	86 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	11	86 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	12	86 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	13	86 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	14	86 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	15	86 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	16	86 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	17	86 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	18	86 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	521	536	0	19	86 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei	



Doknr: 266434 Tinglyst: 13.03.2023
 STATENS KARTVERK

Rettkopikopi bekreftes
 Trondheim kommune
 Enhet for kart og sirkulering
 14/2-23

**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt utareal
5001	521	536	0	20	86 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	521	536	0	21	86 / 2051	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheims kommun
Enhet for kart og arkitektur

14/2-23

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	POSTBOKS 2300 TORGARDEN, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Granmolunden Bolig AS	818888422		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Fossegrenda 30 B	7038	Trondheim	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festent.
5001	TRONDHEIM	521	536	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
818888422	Granmolunden Bolig AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameiebolig SN = sameiebolig næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	121	B	13	B	86	B	25				37				49
2	B	121	B	14	B	86	B	26				38				50
3	B	121	B	15	B	86	B	27				39				51
4	B	121	B	16	B	86	B	28				40				52
5	B	121	B	17	B	86	B	29				41				53
6	B	121	B	18	B	86	B	30				42				54
7	B	121	B	19	B	86	B	31				43				55
8	B	86	B	20	B	86	B	32				44				56
9	B	86	B	21	B	86	B	33				45				57
10	B	86	B	22				34				46				58
11	B	86	B	23				35				47				59
12	B	86	B	24				36				48				60
Sum tellere: 2051				Nevner = 2051												

Dato	Innsenderens underskrift
2223	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

3/2-22

RETT KOPPI BEKREFTES

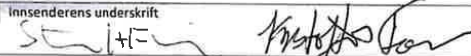
Tanja C. Stormoen
Eiendomsmeidler

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameiendeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadsppliktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
22.23	

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato TRD 2223	Hjemmelshavers underskrift <i>Stein Helge Fredheim</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Granmo Bolig AS v/ Stein Helge Fredheim
Sted og dato TRD 22-23	Hjemmelshavers underskrift <i>Kristoffer Nordgård Formo</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Granmo Bolig AS v/ Kristoffer Nordgård Formo
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenumr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 521	Bruksnr. 536	Festn.
Dato 14/2-23	Underskrift <i>Trond Lindset</i>	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		

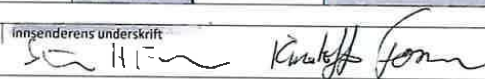
Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

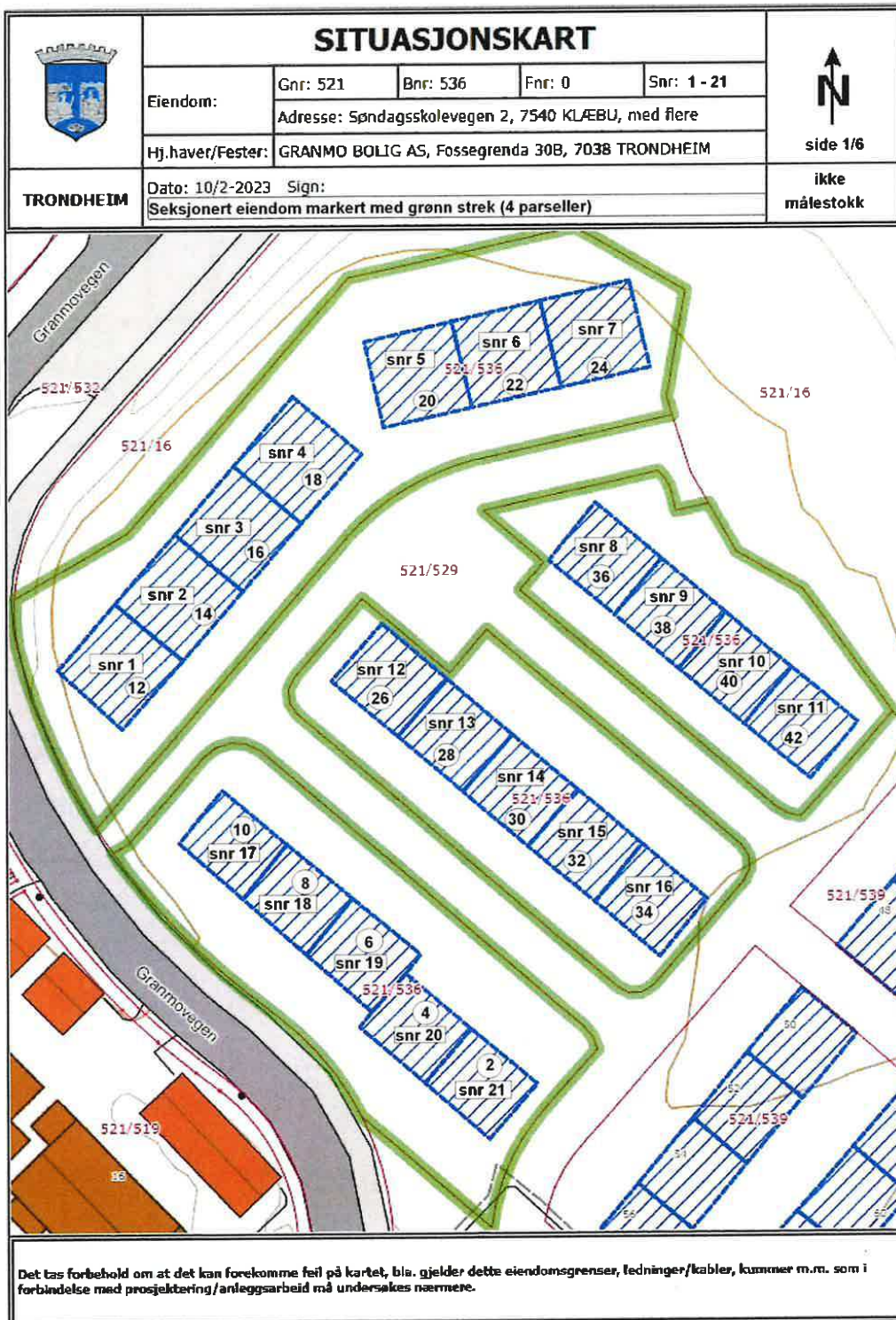
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

 2024-08-20
RETT KOPI BEKREFTES

Tanja C. Stormoen
 Eiendomsmegler

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie-seksjon bolig SN = sameie-seksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			157
62				86				110				134			158
63				87				111				135			159
64				88				112				136			160
65				89				113				137			161
66				90				114				138			162
67				91				115				138			163
68				92				116				140			164
69				93				117				141			165
70				94				118				142			166
71				95				119				143			167
72				96				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				100				124				148			172
77				101				125				149			173
78				102				125				150			174
79				103				127				151			175
80				104				128				152			176
81				105				129				153			177
82				106				130				154			178
83				107				131				155			179
84				108				132				156			180
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													
2023															



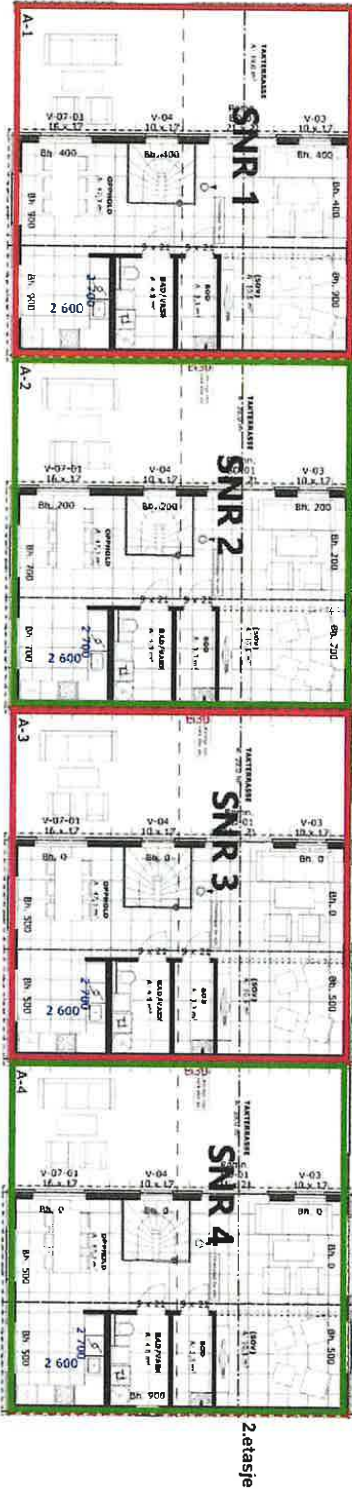


Søndagsskolevegen 12
Bygningsnr 301047380

Søndagsskolevegen 14
Bygningsnr 301047377

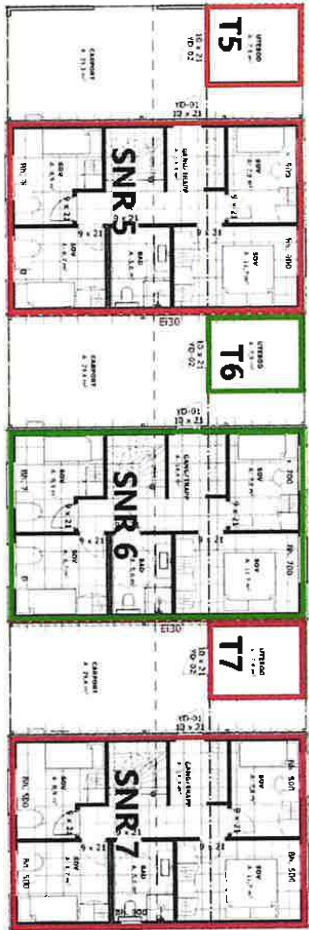
Søndagsskolevegen 16
Bygningsnr 301047376

Søndagsskolevegen 18
Bygningsnr 301047375



Eierseksjonering
Gnr: 521 Bnr: 536 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202303862
Dato: 13.02.2023 Side 2/6





1-etasje

Søndagsskolevegen 20
Bygningsnr 301047370


Søndagsskolevegen 22
Bygningsnr 301047366

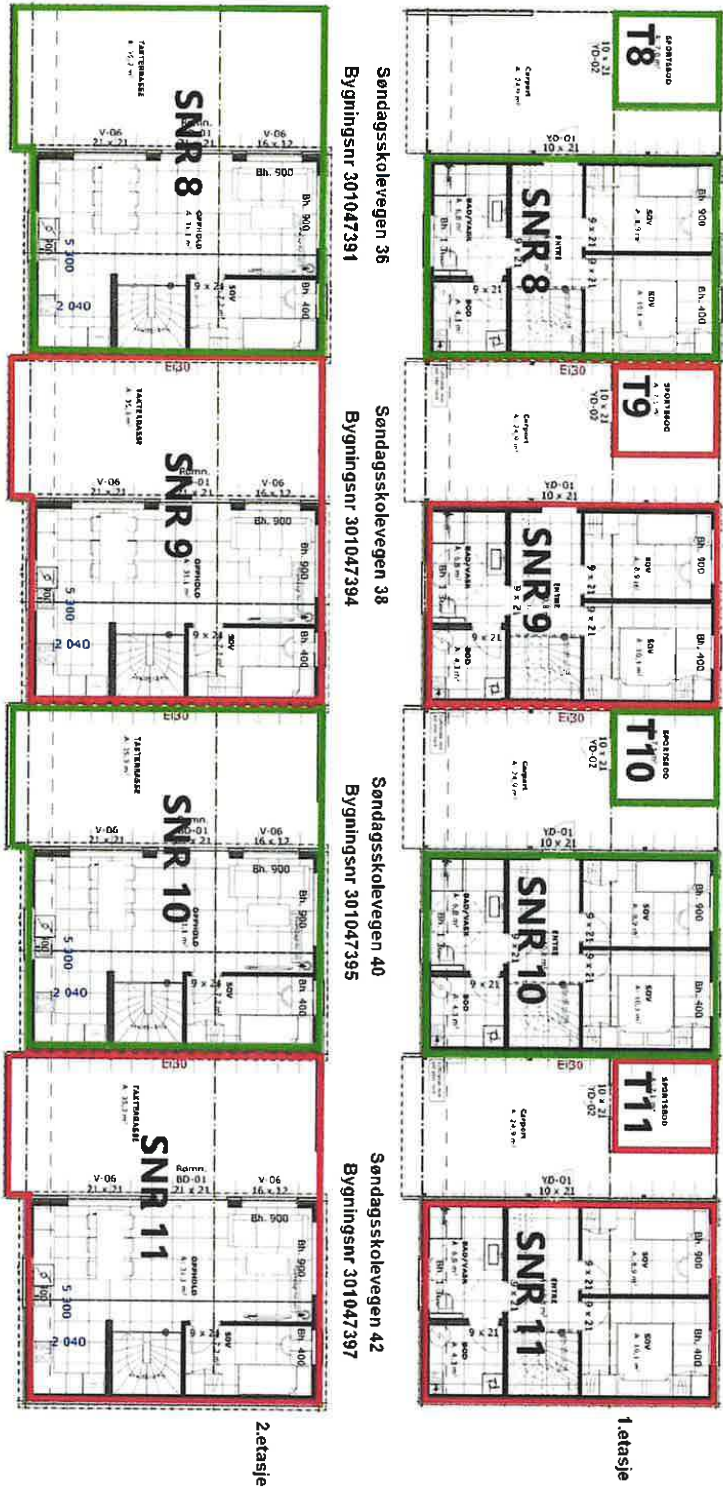
Søndagsskolevegen 24
Bygningsnr 301047362



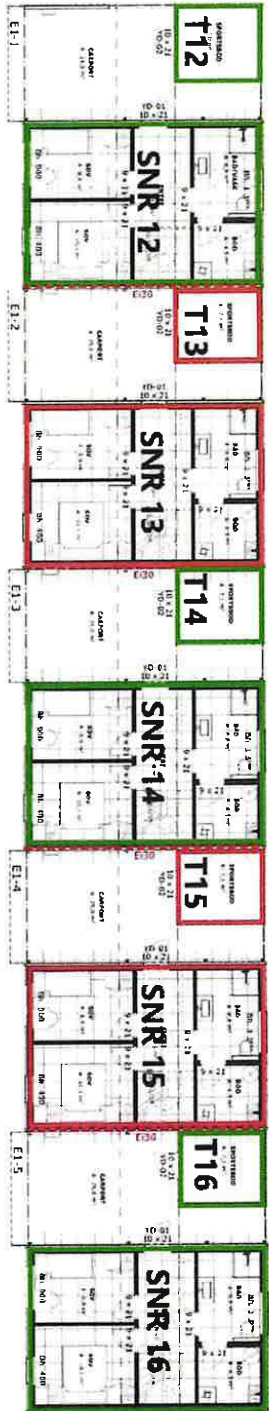
2. etasje

Eierseksjonering
Gnr: 521 Bnr: 536 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202303862
Dato: 13.02.2023 side 3/6





Eierseksjonering
Gnr: 521 Bnr: 536 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202303862
Dato: 13.02.2023 Side 4/6



1. etasje

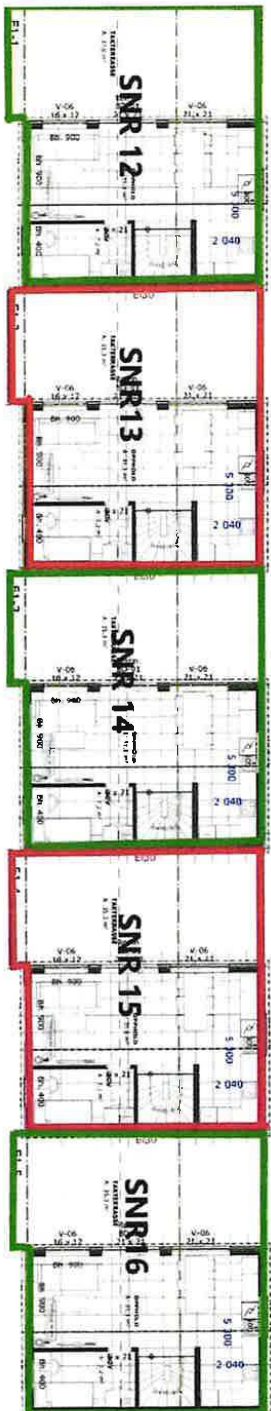
Søndagsskolevegen 26
Bygningsnr 301047435

Søndagsskolevegen 28
Bygningsnr 301047433

Søndagsskolevegen 30
Bygningsnr 301047410

Søndagsskolevegen 32
Bygningsnr 301047404

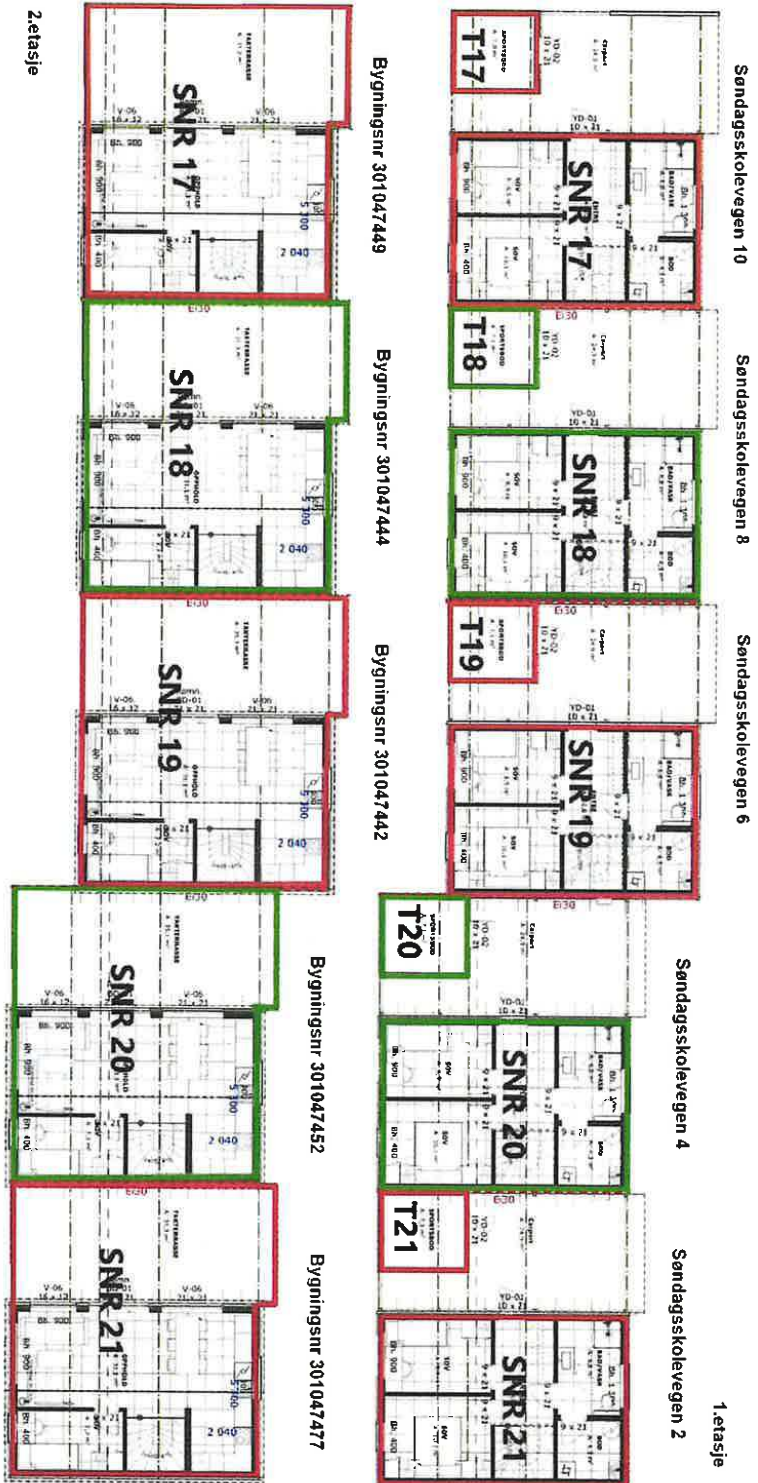
Søndagsskolevegen 34
Bygningsnr 301047400



2. etasje

Eierseksjonering
Gnr: 521 Bnr: 536 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202303862
Dato: 13.02.2023 Side 5/6





Eierseksjonering
Gnr: 521 Bnr: 536 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202303862
Dato: 13.02.2023 Side 6 / 6

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Granmolunden 1 mandag 16.10.2023 kl. 17:30 - TOBBs lokaler, Krabugata 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Mia Iversen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Håkon S. Ekle

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

Vedtak:

Valgt ble: Kjell Edgar Svendsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall eiere: 5

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 5

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra styret

2.1 Endring av vedtektenes punkt 3-1 (2)(6)(7)(8), 4-2 og 5-1(8)

Styret foreslår endringer i sameiets vedtekter.

Vedtak:

Tilleggspunkt til vedtektenes punkt 3-1:

3-1 (2):

Hver seksjonseier har bruksrett til utomhusarealer på bakkenivå som naturlig flukter til den enkelte seksjon jf. vedlegg 1. Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av tilhørende uteområde. Dette inkluderer regelmessig klipping av gresset, fjerning av ugress, og generelt vedlikehold for å sikre at området fremstår som velstelt og estetisk tiltalende.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3-1 (6):

(6) Det er tillatt for montering av utvendig solskjerming i sameiet etter skriftlig godkjenning fra styret. Den enkelte står fritt til å velge leverandør, så lenge løsning og farge på kassett og duk av solskjerming står i stil med resten av sameiet. Hver enkelt står også fritt til å benytte seg av en til hver tid gjeldende avtale sameiet har gjort med gjeldende leverandør.

• Farge: RAL 7012 Basalt Grey

Kostnader og ansvar for vedlikehold og reparasjoner av solskjerming tilfaller seksjonen installasjonen tilhører. Det forutsettes at montering er gjort iht. en vær tid gjeldende lover med forskrifter.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3-1 (7):

Utvendig montering av paviljong, vinterhager eller inn-glassing, kan utføres på egen veranda, etter skriftlig godkjenning fra styret. Det skal benyttes samme farge som vindu, solskjerming, levegger og markiser. Det forutsettes at montering er gjort iht. en vær tid gjeldende lover med forskrifter.

Vedtak:

3-1 (8):

Bakside av carport kan kles igjen med panel eller en port etter skriftlig godkjenning fra styret. Det er kun tillatt å benytte kledning i lik kledning på utvendig bod. Det forutsettes at montering er gjort iht. en vær tid gjeldende lover med forskrifter. Krav om rømningsvei må overholdes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Endring og tilleggspunkt til vedtektenes punkt 4-2:

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Endres fra:

Carporter og parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av carport og én parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Carporter og parkeringsplasser som ikke brukes av seksjonseier kan leies ut av sameiet. Styret kan endre den innbyrdes fordeling og disposisjonsretten dersom det foreligger saklig grunn og ikke skaper vesentlig ulempe for de seksjonseiere det gjelder. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for utleie og bruk av plasser.

Endres til:

Carporter og parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av carport og én

parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Den enkelte seksjonseier står fritt til å omgjøre plen foran sitt eget hus til parkering (tilleggspunkt).

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Tilleggspunkt til vedtektenes 5-1:

5-1 (8):

Hver enkelt seksjonseier har ansvar for at yttervegger males. Maling bør avtales og samkjøres med andre seksjonseiere på tilhørende rekke. Ansvar for maling av «felles yttervegg» utføres av seksjonseier med tilknyttet adgang til veranda og carport. "Felles yttervegg" refererer til den delte ytterveggen som ligger mellom boligene. Den enkelte seksjonseier påkoster og kjøper inn maling for sin del og ansvarsområde. Hver enkelt seksjonseier plikter å gjøre tilstrekkelige tiltak for og ivareta at HMS overholdes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2.2 Forslag til husordensregler

Vedtak:

Punkt 1: Enstemmig vedtatt

Punkt 2: Enstemmig vedtatt

Punkt 3: Enstemmig vedtatt

Punkt 4: Enstemmig vedtatt

Punkt 5: Enstemmig vedtatt

Punkt 6: Enstemmig vedtatt

Punkt 7: Enstemmig vedtatt

Punkt 8: Enstemmig vedtatt

Punkt 9: Enstemmig vedtatt

2.3 Søknad om oppføring av garasje i sameiet Granmolunden 1

Vi, Ann Kristin og Stig Ove Bakken, søker herved om tillatelse til å oppføre en garasje på Søndagsskolevegen 24. Garasjen vil bli oppført på motsatt side av eksisterende carport og vil ha en grunnflate på 50 kvadratmeter.

Bakgrunnen for at vi ønsker å oppføre denne garasjen er at vi trenger oppbevaringsplass til utstyr for tilrettelegging til vår sønn på 9 år som har Downs syndrom. Vi har mottatt en del utstyr fra Hjelpemiddelsentralen som må oppbevares forsvarlig i forhold til fukt og faren for tyveri / hæververk. Vårt mål er at han skal få muligheten til å utvikle seg på best mulig måte for å kunne bli mest mulig selvstendig.

Garasjen vil bli oppført i henhold til gjeldende regler og forskrifter, og vil være i tråd med estetiske hensyn og nabolagets karakter. Den vil derfor bygges med samme utførelse som carportene på husrekken. Garasjeporten vil bli i en farge som står til huset. Vi vil sørge for at byggingen ikke vil forårsake unødvendig støy eller annen ulempe for naboene. Alle kostnader i forbindelse med garasje prosjektet bekostes av huseier, dette gjelder også vedlikehold.

Vi har allerede innhentet tillatelse fra grunneier på tilstøtende eiendom og fra sameiets styre og skal selvsagt sørge for at alle nødvendige tillatelser fra kommunen er på plass. Vi vil også sørge for at alle nødvendige sikkerhetstiltak blir iverksatt under byggingen.

Vi legger med dette fram saken til ekstraordinært årsmøte den 16.10.2023, og håper den vil bli vurdert positivt, og at vi kan få tillatelse til å oppføre garasjen som planlagt.

Med vennlig hilsen,

Ann Kristin og Stig Ove Bakken

Saken krever 2/3 flertall

Vedtak:

Enstemmig vedtatt med følgende forbehold:

- Den som søker om utvidelse av bygningsmasse/garasje tar all risiko, ulemper og økonomisk ansvar tiltaket måtte ha.
- Sameiet vil ikke ha noen som helst ansvar eller ulemper i forbindelse med tiltaket.
- Seksjonseier må påse at sameiet erverver tilstrekkelig med tomteareal fra nabotomt vederlagsfritt. Fradeling og sammenslåing skjer på seksjonseiers regning.
- Flytting av tomtegrense slik at bygget kommer i godkjent avstand fra byggegrense tilfaller søker om utbygging.
- Det skal opprettholdes en snuplass. Eventuelle kostnader knyttet til dette skjer på seksjonseiers regning.
- Endringer i vedtekter slik at bruksrett til den nye garasjen tilfaller seksjonseier, dette gjøres på neste ordinære årsmøte.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Granmolunden 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mia Iversen (sign.)	16.10.2023
Sekretær	Håkon Sondre Ekle (sign.)	16.10.2023
Protokollvitne	Kjell Edgar Svendsen (sign.)	17.10.2023

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Granmolunden 1 mandag 16.10.2023 kl. 17:30 - TOBBs lokaler, Krabugata 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Mia Iversen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Håkon S. Ekle

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

Vedtak:

Valgt ble: Kjell Edgar Svendsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall eiere: 5

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 5

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra styret

2.1 Endring av vedtektenes punkt 3-1 (2)(6)(7)(8), 4-2 og 5-1(8)

Styret foreslår endringer i sameiets vedtekter.

Vedtak:

Tilleggspunkt til vedtektenes punkt 3-1:

3-1 (2):

Hver seksjonseier har bruksrett til utomhusarealer på bakkenivå som naturlig flukter til den enkelte seksjon jf. vedlegg 1. Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av tilhørende uteområde. Dette inkluderer regelmessig klipping av gresset, fjerning av ugress, og generelt vedlikehold for å sikre at området fremstår som velstelt og estetisk tiltalende.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3-1 (6):

(6) Det er tillatt for montering av utvendig solskjerming i sameiet etter skriftlig godkjenning fra styret. Den enkelte står fritt til å velge leverandør, så lenge løsning og farge på kassett og duk av solskjerming står i stil med resten av sameiet. Hver enkelt står også fritt til å benytte seg av en til hver tid gjeldende avtale sameiet har gjort med gjeldende leverandør.

• Farge: RAL 7012 Basalt Grey

Kostnader og ansvar for vedlikehold og reparasjoner av solskjerming tilfaller seksjonen installasjonen tilhører. Det forutsettes at montering er gjort iht. en vær tid gjeldende lover med forskrifter.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3-1 (7):

Utvendig montering av paviljong, vinterhager eller inn-glassing, kan utføres på egen veranda, etter skriftlig godkjenning fra styret. Det skal benyttes samme farge som vindu, solskjerming, levegger og markiser. Det forutsettes at montering er gjort iht. en vær tid gjeldende lover med forskrifter.

Vedtak:

3-1 (8):

Bakside av carport kan kles igjen med panel eller en port etter skriftlig godkjenning fra styret. Det er kun tillatt å benytte kledning i lik kledning på utvendig bod. Det forutsettes at montering er gjort iht. en vær tid gjeldende lover med forskrifter. Krav om rømningsvei må overholdes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Endring og tilleggspunkt til vedtektenes punkt 4-2:

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Endres fra:

Carporter og parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av carport og én parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Carporter og parkeringsplasser som ikke brukes av seksjonseier kan leies ut av sameiet. Styret kan endre den innbyrdes fordeling og disposisjonsretten dersom det foreligger saklig grunn og ikke skaper vesentlig ulempe for de seksjonseiere det gjelder. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for utleie og bruk av plasser.

Endres til:

Carporter og parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av carport og én

parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Den enkelte seksjonseier står fritt til å omgjøre plen foran sitt eget hus til parkering (tilleggspunkt).

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Tilleggspunkt til vedtektenes 5-1:

5-1 (8):

Hver enkelt seksjonseier har ansvar for at yttervegger males. Maling bør avtales og samkjøres med andre seksjonseiere på tilhørende rekke. Ansvar for maling av «felles yttervegg» utføres av seksjonseier med tilknyttet adgang til veranda og carport. "Felles yttervegg" refererer til den delte ytterveggen som ligger mellom boligene. Den enkelte seksjonseier påkoster og kjøper inn maling for sin del og ansvarsområde. Hver enkelt seksjonseier plikter å gjøre tilstrekkelige tiltak for og ivareta at HMS overholdes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2.2 Forslag til husordensregler

Vedtak:

Punkt 1: Enstemmig vedtatt

Punkt 2: Enstemmig vedtatt

Punkt 3: Enstemmig vedtatt

Punkt 4: Enstemmig vedtatt

Punkt 5: Enstemmig vedtatt

Punkt 6: Enstemmig vedtatt

Punkt 7: Enstemmig vedtatt

Punkt 8: Enstemmig vedtatt

Punkt 9: Enstemmig vedtatt

2.3 Søknad om oppføring av garasje i sameiet Granmolunden 1

Vi, Ann Kristin og Stig Ove Bakken, søker herved om tillatelse til å oppføre en garasje på Søndagsskolevegen 24. Garasjen vil bli oppført på motsatt side av eksisterende carport og vil ha en grunnflate på 50 kvadratmeter.

Bakgrunnen for at vi ønsker å oppføre denne garasjen er at vi trenger oppbevaringsplass til utstyr for tilrettelegging til vår sønn på 9 år som har Downs syndrom. Vi har mottatt en del utstyr fra Hjelpemiddelsentralen som må oppbevares forsvarlig i forhold til fukt og faren for tyveri / hæververk. Vårt mål er at han skal få muligheten til å utvikle seg på best mulig måte for å kunne bli mest mulig selvstendig.

Garasjen vil bli oppført i henhold til gjeldende regler og forskrifter, og vil være i tråd med estetiske hensyn og nabolagets karakter. Den vil derfor bygges med samme utførelse som carportene på husrekken. Garasjeporten vil bli i en farge som står til huset. Vi vil sørge for at byggingen ikke vil forårsake unødvendig støy eller annen ulempe for naboene. Alle kostnader i forbindelse med garasje prosjektet bekostes av huseier, dette gjelder også vedlikehold.

Vi har allerede innhentet tillatelse fra grunneier på tilstøtende eiendom og fra sameiets styre og skal selvsagt sørge for at alle nødvendige tillatelser fra kommunen er på plass. Vi vil også sørge for at alle nødvendige sikkerhetstiltak blir iverksatt under byggingen.

Vi legger med dette fram saken til ekstraordinært årsmøte den 16.10.2023, og håper den vil bli vurdert positivt, og at vi kan få tillatelse til å oppføre garasjen som planlagt.

Med vennlig hilsen,

Ann Kristin og Stig Ove Bakken

Saken krever 2/3 flertall

Vedtak:

Enstemmig vedtatt med følgende forbehold:

- Den som søker om utvidelse av bygningsmasse/garasje tar all risiko, ulemper og økonomisk ansvar tiltaket måtte ha.
- Sameiet vil ikke ha noen som helst ansvar eller ulemper i forbindelse med tiltaket.
- Seksjonseier må påse at sameiet erverver tilstrekkelig med tomteareal fra nabotomt vederlagsfritt. Fradeling og sammenslåing skjer på seksjonseiers regning.
- Flytting av tomtegrense slik at bygget kommer i godkjent avstand fra byggegrense tilfaller søker om utbygging.
- Det skal opprettholdes en snuplass. Eventuelle kostnader knyttet til dette skjer på seksjonseiers regning.
- Endringer i vedtekter slik at bruksrett til den nye garasjen tilfaller seksjonseier, dette gjøres på neste ordinære årsmøte.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Granmolunden 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mia Iversen (sign.)	16.10.2023
Sekretær	Håkon Sondre Ekle (sign.)	16.10.2023
Protokollvitne	Kjell Edgar Svendsen (sign.)	17.10.2023

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GRANMOLUNDEN 1

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 16.10.2023.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

For så vidt ikke annet følger av dette punktet, gjelder reglene i lov om rettshøve mellom grannar (grannelova).

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Alle beboere oppfordres til å sortere og resirkulere avfall i samsvar med lokale forskrifter. Det er strengt forbudt å dumpe avfall eller søppel på sameiets fellesarealer eller i nabolaget.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

6. Andre bestemmelser

- regler for bruk av vaskerom, vaskemaskiner etc. eller henvisning til slike regler
- regler om trappevask etc. i henhold til turnusliste
- regler om parkering/garasjer

7. Kjøring og parkering

Hver seksjonseier skal benytte parkering på egen oppstillingsplass. Gjesteparkering er forbeholdt gjester.

8. Vedlikehold av uteområde

Hver seksjonseier har bruksrett til utomhusarealer på bakkenivå som naturlig flukter til den enkelte seksjon jf. Vedtektene - vedlegg 1. Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av tilhørende uteområde. Dette inkluderer regelmessig klipping av gresset, fjerning av ugress, og generelt vedlikehold for å sikre at området fremstår som velstelt og estetisk tiltalende.

Der det er ønskelig med å stelle området utenfor eiendomsgrense, kan dette avtales med grunneier. Dette vil kunne gjelde områder hvor det er planert, men ikke sådd som plen. Etter styrets oppfatning er det ønskelig at også disse områdene blir klipt.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER

for

SAMEIET GRANMOLUNDEN 1

(org. nr. 931 601 431)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret 16.10.23.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Granmolunden 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 13.03.2023.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Realsameiet Granmolunden 2.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 521, bnr. 536 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt seksjonert tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Arealer på bakkenivå som naturlig flukter til den enkelte seksjon jf. vedlegg 1, skal brukes og vedlikeholdes særskilt av den enkelte seksjonseier. Arealene kan ikke benyttes av andre på en slik måte at det er til sjenanse for seksjonseier.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

(2) Hver seksjonseier har bruksrett til utomhusarealer på bakkenivå som naturlig flukter til den enkelte seksjon jf. vedlegg 1. Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av tilhørende uteområde. Dette inkluderer regelmessig klipping av gresset, fjerning av ugress, og generelt vedlikehold for å sikre at området fremstår som velstelt og estetisk tiltalende. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Det er tillatt for montering av utvendig solskjerming i sameiet etter skriftlig godkjenning fra styret. Den enkelte står fritt til å velge leverandør, så lenge løsning og farge på kassett og duk av solskjerming står i stil med resten av sameiet. Hver enkelt står også fritt til å benytte seg av en til hver tid gjeldende avtale sameiet har gjort med gjeldende leverandør.

- Farge: RAL 7012 Basalt Grey

Kostnader og ansvar for vedlikehold og reparasjoner av solskjerming tilfaller seksjonen installasjonen tilhører. Det forutsettes at montering er gjort iht. en vær tid gjeldende lover med forskrifter.

(7) Utvendig montering av paviljong, vinterhager eller inn-glassing, kan utføres på egen veranda, etter skriftlig godkjenning fra styret. Det skal benyttes samme farge som vindu, solskjerming, legger og markiser. Det forutsettes at montering er gjort iht. en vær tid gjeldende lover med forskrifter.

(8) Bakside av carport kan kles igjen med panel eller en port etter skriftlig godkjenning fra styret. Det er kun tillatt å benytte kledning i lik kledning på utvendig bod. Det forutsettes at montering er gjort iht. en vær tid gjeldende lover med forskrifter. Krav om rømningsvei må overholdes.

(9) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Hver seksjon har enerett til egen carport og en ekstra biloppstillingsplass på sameiets fellesareal ved egen bolig/carport iht. vedlegg 1.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Carporter og parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av carport og én parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Den enkelte seksjonseier står fritt til å omgjøre plen foran sitt eget hus til parkering.

4-3 Vedlikehold

Den enkelte sameier er ansvarlig for drift og vedlikehold av carporten.

4-4 Kostnader

Alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av carporter ligger på den enkelte eier av carporten.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en carport seksjonen disponerer.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar, peis
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren. Hver enkelt seksjonseier har ansvar for at yttervegger males. Maling bør avtales og samkjøres med andre seksjonseiere på tilhørende rekke. Ansvar for maling av «felles yttervegg» utføres av seksjonseier med tilknyttet adgang til veranda og carport. "Felles yttervegg" refererer til den delte ytterveggen som ligger mellom boligene. Den enkelte seksjonseier påkoster og kjøper inn maling for sin del og ansvarsområde. Hver enkelt seksjonseier plikter å gjøre tilstrekkelige tiltak for og ivareta at HMS overholdes.

Tillatte farger og kombinasjoner:

	Fargekombinasjon 1	Fargekombinasjon 2	Fargekombinasjon 3
19x148 d-fals m/spor 60gr	90031 Eldet Grå	9133 Stølsbrun	90031 Eldet Grå
19x148 d-fals rettk	0821 Prestegårdsrød	0623 Burmateak	9133 Stølsbrun
19x70 rekt Forkant	0821 Prestegårdsrød	0623 Burmateak	9133 Stølsbrun
16x98 rekt Kasser	0821 Prestegårdsrød	0623 Burmateak	9133 Stølsbrun
19x148 rekt vindskier	90031 Eldet Grå	9133 Stølsbrun	90031 Eldet Grå
19x48 rekt	90031 Eldet Grå	9133 Stølsbrun	90031 Eldet Grå

(9) En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

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

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

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

(4) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kontingent velforening/realsameie som fordeles likt pr. seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

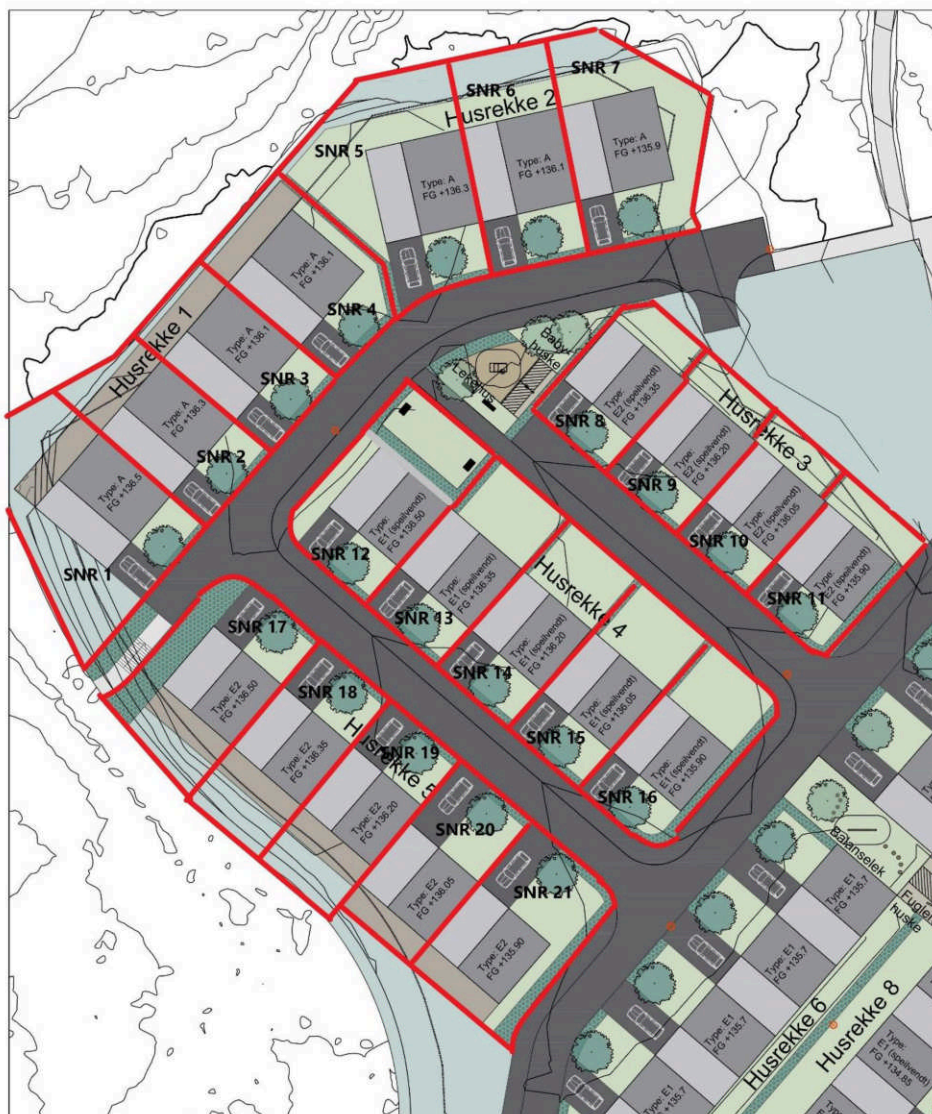
- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Bruksretter til utomhusarealer i Sameiet Granmolunden 1





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

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”

Retten skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-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 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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


Retten skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 11240075

Adresse: Søndagsskolevegen 24, 7540 Klæbu

Betegnelse: Gnr. 521, Bnr. 536, Snr. 7, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Nylander & Partners, Moholt Tlf: 73100040 moholt@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 15.10.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

