

# An-Magritts vei 9G



## Innhold

5

Velkommen til An-Magritts vei 9G

---

6

Nøkkelinformasjon

---

22

Eiendommen

---

30

Tekniske dokumenter

---



Terrassen er på hele 28m<sup>2</sup>, og har god plass til både oppbevaring og sittegrupper.



Velkommen til

# An-Magritts vei 9G



Her får man morgensol, og har god plass til utefrokost på varme dager.

## An-Magritts vei 9G

Prisantydning	6 190 000
Fellesgjeld	112 500
Omkostninger	8 981
Totalpris	6 311 481
Fellesutgifter	4 200 pr. mnd.
Bruksareal	113 m <sup>2</sup>
BRA-i	113 m <sup>2</sup>
BRA-e	0 m <sup>2</sup>
BRA-b	0
TBA	48 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Tomteareal	941 m <sup>2</sup>
Byggeår	1967





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



**Kristian Kattem-Olsen**

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

91661581

[kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





Velkommen til An-Magritts veg 9G - Et meget pent oppgradert rekkehus med strålende beliggenhet nær Nyborg skole.



Stue- og kjøkkenareal på hele 31m<sup>2</sup>, som takket være god takhøyde og gjennomlys oppleves svært luftig.





Hyggelig sofakrok på stua



Det er montert glassvegg mellom stuene som gjør at man bevarer godt gjennomlys i huset.



Praktisk utforming på kjøkkenet som gir svært god arbeidsplass på benkene. Vinskap i kjøkkenøy.



Hvitevarer fra den tyske kvalitetsleverandøren NEFF, som er Europas eldste produsent av hvitevarer.





Delikat kjøkken med innredning fra 2013 fra Drømmekjøkkenet.



Store vindusflater gir godt lys (vinduer skiftet 2013) med solskjerming fra Norsol.



Soverom på inngangspan på ca 7,5m<sup>2</sup>.



Skyvedørgarderobe som er trukket litt inn rommet, som gir et godt garderoberom.





Soverom II på ca 9,5m<sup>2</sup>, herfra er det utgang til markterrasse. Lystette rullegardiner fra Luxaflex er montert her.



God plass til både pult og garderobeløsning i rommet.





Soverom III er på ca 6,5 m<sup>2</sup>, her er det også god plass til både seng og arbeidspult.



Kjellerstue på ca 11m<sup>2</sup> med varme i gulv





TV-stue på 10m2 hvor det er monteret effektiv vedovn. Pipeløb i boligen er rehabilitert i 2024, slik at man nå har god trekk i pipa.



Koselig sofabrok. Det er lagt en-stavs parkett i alle 'tørre' rom.



Bad på ca 3,5m<sup>2</sup> med dusjkabinett og veggmontert toalett.



Rommet har også dobbelservant, stort speil, og godt med baderomsinnredning.





I tillegg har man et bad/vaskerom som ble oppgradert i 2015. Rommet er ca 5,5m<sup>2</sup>, og også her er det toalett.



Smart løsning for vaskemaskin/skyllekum med skap.





Inngangsparti mot vest - husrekka i An-Magritts vei 9 ligger godt skjermet fra biltrafikk.



Flott inngangsparti med stor, vestvendt markterrassse med plass til sittegrupper og utekjøkken.





Også på nedsiden (mot øst) er det terrasse på 20m<sup>2</sup>.



Her får man morgensol, og har god plass til utefrokost på varme dager.





Det er drenert rundt bygget i 2015, det er skiftet vinduer, kledning, vindspærre og etterisolert i 2013.



Felles gårdsplass, med garasje til hver enhet.





Bygget ligger fint til med kort, og trygg vei opp til Nyborg skole.



Utsikt fra kjøkkenet!

# Eiendommen



# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 113,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 113,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 0,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 48,0 m<sup>2</sup>

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.

## Innhold

Innholdsrik bolig som inneholder følgende; 1 etasje; Entre/gang, soverom, stue, spisestue og kjøkken. Underetasje; Gang, bad, 2 soverom, kjellerstue og bad/vaskerom.

I tillegg store terrasser både mot øst og vest (inngangsparti), samt garasje plass.

## Oppussing

Boligen er betydelig oppgradert siden 2013, hvor følgende bl.a. er gjort;  
Rehabilitering av piper 2024  
El-tilsyn gjennomført, avvik utbedret 2024  
Drenering 2015  
Bad/vaskerom rehabilitert 2015  
Terrasser bygd 2014 + 16  
Varmtvannsbereder skiftet 2014  
Bad oppgradert 2013  
Kjøkkeninnredning skiftet 2013  
Etterisolert, ny vindspærre og kledning 2013.  
Vinduer skiftet 2013

I tillegg er innvendige overflater oppgradert siden 2013, samt at det er utført arbeid på vvs- og el-anlegg.

## Adkomst

Eiendommen har adkomst via An-Magritts veg, med nedkjøring til felles gårdsplass.

## Parkering

Egen garasje plass i garasjerekke, samt oppstillingsplasser på borettslagets tomt.

## Selgers egenerklærings skjema

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
- Lian Rørservice, Bjørnstu VVS AS og Kaba Eiendom AS, Totaloppussing bad og bad/vaskerom.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
- Som en del av totaloppussing

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
- Sprekker i skorstein, utbedret med stålrør i 2024 av Odin Vedlikehold.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
- Min bror er tømmer, jobber i Betonmast, Terrasse i 2014 og 2016.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
- DTE Heggvik Elektroentreprenør AS, Nytt el-anlegg, nytt innhold i skap, nytt inntak som en del av totalrenovering i 2013.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
- Samsvarserklæring med garanti - Nelfo

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
- Mangler kun lader

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: 1

TG 1: 20

TG 2: 9

TG 3:

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Krypkjeller

Oppsummering:

Deler av boligen er etablert over krypkjeller. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Kontrollen ble begrenset til åpning i ringmur på grunn av størrelsen på åpning. Det er påvist manglende fuktspærre mot grunnen. Krypkjeller luftes/ventileres ved at det er etablert en vifte med ventiler under alle boenheter.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Renner og nedløp har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og fremstår med normal aldringsmessig slitasje.

Anbefalte tiltak:

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

Taktekking

Oppsummering:

Utvendige taktekking har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og fremstår med normal aldringsmessig slitasje.

Anbefalte tiltak:

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er utført en tilfredsstillende kontroll av bjelkelag mot krypkjeller.

Trapp

Oppsummering:

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende rekkverk på mindre deler av trapper.

Anbefalte tiltak:

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering:

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

Anlegget er ikke luftet over tak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere kontroll for å fastslå hvordan lufting av anlegget er ivarettatt.

Våtrom:

Baderom

Oppsummering av overflater:

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på rommets overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med

stedvis svakt motfall. Det er etablert en forhøyet dørsterskel slik at eventuelt lekkasjevann vurderes likevel å ville føres til sluk før tilstøtende rom/konstruksjoner. Det forutsettes at tettesjikt er ført opp mot dørsterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det bemerkes feil montering av baderomsplater på vegger.

Anbefalte tiltak

Rommet vurderes å fungere slik det fremstår i dag med dusjkabinett. Ved endret bruk er det påregnelig med tiltak.

Våtrom:

Baderom/vaskerom

Oppsummering av overflater:

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved rommets overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav, men ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørsterskel til topp flis ved sluk. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk før tilstøtende

rom\*/konstruksjoner.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot annet våtrom og eventuelt hulltaking ville ført til

skade på tettesjikt.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:

Dagens innredning og bruk av boligen avviker fra byggesaksmappen vedlagt i byggesaksmappe oversendt fra kommunalt arkiv.



Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:  
Kjellerstue tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### Byggemåte

Rekkehus oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og betong. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har pulttaks form og er utvendig tekket med asfaltpapp.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
941,00 kvm.  
Tomten eies i fellesskap av borettslaget.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigstilt arbeid 25.09.06. Ferdigattest gjelder for An-Margeritts vei 9 A-H.

### Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: F - Oransje

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 190 000,-  
Andel fellesgjeld kr 112 500,-

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

500,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

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

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr  
6 330 181,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 112 500,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Felleskostnader

Kr. 4 200,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

For denne boenheten er de månedlige felleskostnadene kr 4.200,-.

Av disse felleskostnadene utgjør pr. dags dato kr 560,- rentekostnader for andel fellesgjeld.

Avdragene tilknyttet andel fellesgjeld utgjør kr 390,- av nevnte felleskostnad.

Alle oppgitte beløp er gitt av forretningsfører Trio Eiendomsservice. Resterende andel av felleskostnader, kr 3.250,-, dekker blant annet bygningsforsikring, kabel-tv/internett, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter m.m.

Det må fra 01.01.2025 forventes en økning av felleskostnader.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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 salgsoppgraden, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 112 500,- pr. 30.06.2024.

### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 5 038,- pr. 31.12.2023.

### Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke

borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 1 066 889,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 054 177,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

## Offentlige forhold

### **Borettslaget**

Valsetskogen Borettslag, Orgnr: 947 150 839

Forretningsfører: Trio Eiendomsservice AS.

### **Forkjøpsrett og styregodkjennelse**

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler. Forkjøpsrett gjelder internt i borettslaget.

### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisnr. 19418064.

### **Regnskap**

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 731 992,-

Driftskostnader kr. -576 534,-

Årsresultat kr. 101 543,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 995,- per 31.12.2023.

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

### **Vedtekter og husordensregler**

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

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

### **Regulering**

Området er regulert til boligformål ihht R0623d.

Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Rettigheter og heftelser**

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. borettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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. Hvitvarer 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.

### **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**



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

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## **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 Kristian Kattem-Olsen per e-post kko@nylanderpartners.no eller sms: +47 91 66 15 81. 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/akjse-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 budaspekt.

### **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 nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør 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 borettslag (borettslagslova)**

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettsrett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige



myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## Om oppdraget

### Eier

Eier er Adelheid Bøe Roaldsøy.

### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er An-Magritts vei 9G.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 425, bnr. 287, andelsnr. 7 i Valsetskogen Borettslag i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240250.

### Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,700 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 35 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00  
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00  
Markedspakke Standard: 17 900,00  
Tilretteleggingsgebyr: 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.

Ansvarlig megler er Kristian Kattem-Olsen / +47 91 66 15 81/ [kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no).

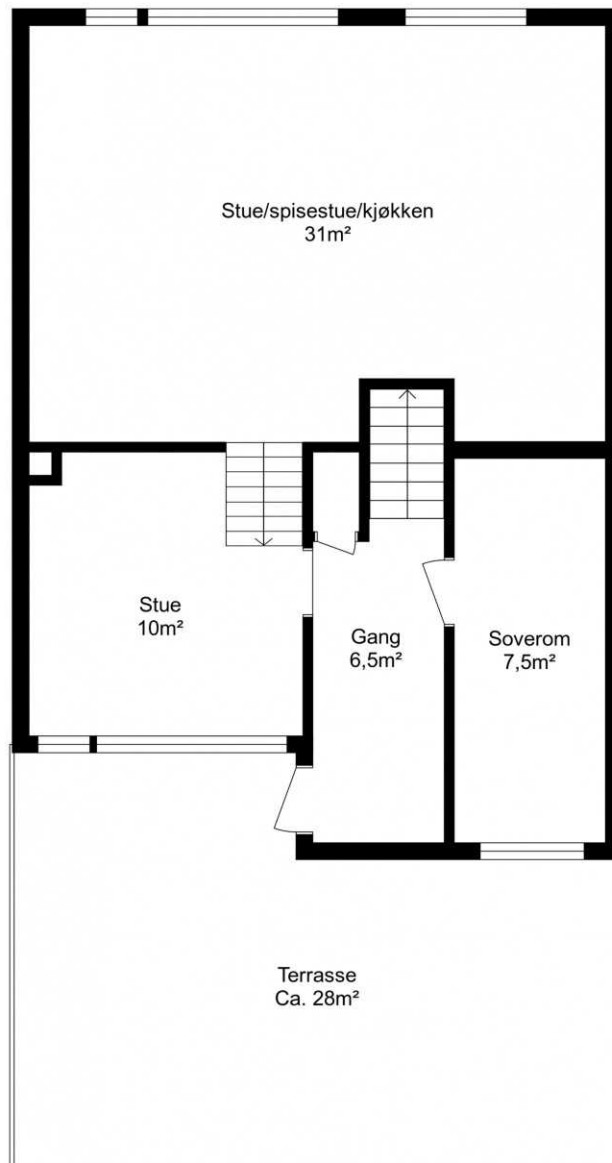
Prod. dato: 14.11.2024

# Tekniske dokumenter



## An-Magritts vei 9G

### 1. Etasje



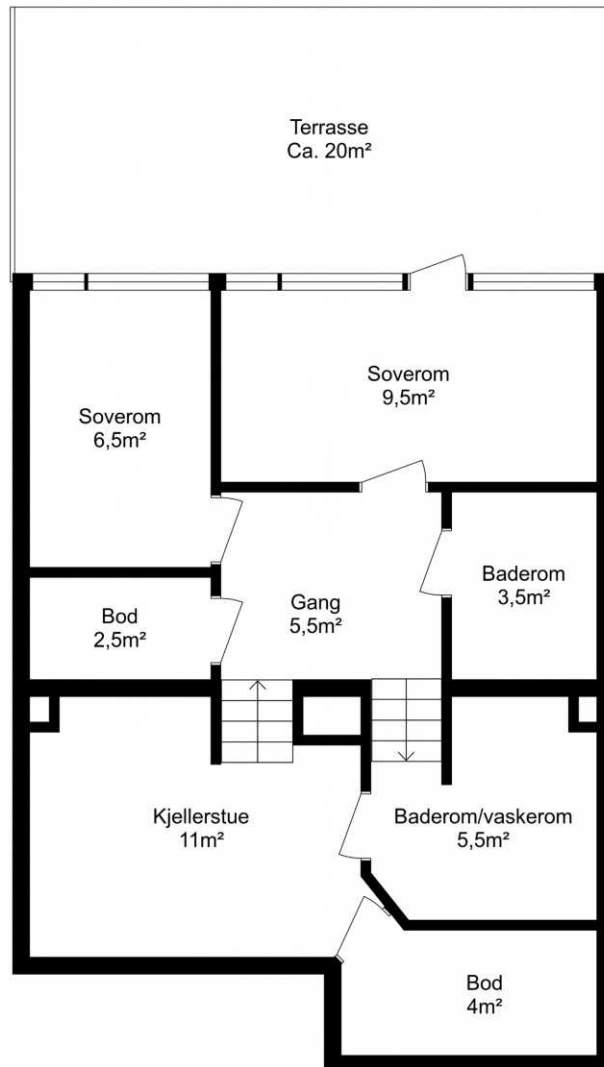
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

## An-Magritts vei 9G

### Underetasje



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.



# An-Magritts vei 9G 7021 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1967

BRA: 113 m<sup>2</sup>

BRA-i: 113 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

20

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 425 BNR: 287 ANR: 7

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no  
48257022

An-Magritts vei 9G  
7021 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### 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/24910>

### 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 TG2

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Deler av boligen er etablert over krypkjeller. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Kontrollen ble begrenset til åpning i ringmur på grunn av størrelsen på åpning. Det er påvist manglende fuktsperre mot grunnen. Krypkjeller luftes/ventileres ved at det er etablert en vifte med ventiler under alle boenheter.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av krypkjeller og påvist avvik anbefales utbedret.

---

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Renner og nedløp har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og fremstår med normal aldringsmessig slitasje.

##### Anbefalte tiltak

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

---

#### Taktekking

##### Oppsummering

Utvendige taktekking har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og fremstår med normal aldringsmessig slitasje.

##### Anbefalte tiltak

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

---

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er utført en tilfredsstillende kontroll av bjelkelag mot krypkjeller.

---

#### Trapp

##### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende rekkverk på mindre deler av trapper.

##### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

---



## Avløpsrør

### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

Anlegget er ikke lufttet over tak.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere kontroll for å fastslå hvordan lufting av anlegget er ivaretatt.

## Våtrom: Baderom

### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på rommets overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med stedvis svakt motfall. Det er etablert en forhøyet dørsterskel slik at eventuelt lekkasjevann vurderes likevel å ville føres til sluk før tilstøtende rom/konstruksjoner. Det forutsettes at tettesjikt er ført opp mot dørsterskel.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det bemerkes feil montering av baderomsplater på vegger.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet vurderes å fungere slik det fremstår i dag med dusjkabinett. Ved endret bruk er det påregnelig med tiltak.

## Våtrom: Baderom/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved rommets overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav, men ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørsterskel til topp flis ved sluk. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk før tilstøtende rom\*/konstruksjoner.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom: Baderom

### Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot annet våtrom og eventuelt hulltaking ville ført til skade på tettesjikt.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens innredning og bruk av boligen avviker fra byggemeldte tegninger vedlagt i byggesaksmappe oversendt fra kommunalt arkiv.

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

Kjellerstue tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
12.11.2024

Rapportdato  
14.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Valsetskogen Borettslag

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Adelheid Roalsøy (andelseier)

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsakkyndig

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



### Informasjon om boligen

Adresse: An-Magritts vei 9G, 7021 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	425	Bruksnr:	287	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	7	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1967						
Boligtype:	Rekkehus						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og betong. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har pulttaks form og er utvendig tekket med asfaltpapp.

## 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 byggt teknisk 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://eiendomnorge.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: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1.etg	59	59	0	0	28
Underetasje	54	54	0	0	20
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>113</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1.etg	59	59	0	Entre/gang, soverom, stue, spisestue og kjøkken.	Ingen.
Underetasje	54	46	8	Gang, badrom, 2 soverom, kjellerstue og badrom/vaskerom.	Boder.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>113</b>	<b>105</b>	<b>8</b>		

## Kommentar til arealberegning

Det gjøres oppmerksom på noe lav takhøyde på deler av boligens areal.

Garasje i fellesanlegg er 13m<sup>2</sup>.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at dreneringen er oppgradert i 2015. Det er fremlagt dokumentasjon på dette.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Bortsett fra på byggets nedside hvor det ble vurdert å ikke være nødvendig er byggets utvendig fuksikring oppgradert i 2015. Selve dreneringen er etablert under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i underetasje er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier. Boligens drenering vurderes derfor å fungere som tiltenkt.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	
Det gjøres oppmerksom på noe begrenset kontroll da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under terrengnivå.	

## 6.3 Krypjkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av kryptkjeller</b>	<b>TG-2</b>
<p>Deler av boligen er etablert over kryptkjeller. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Kontrollen ble begrenset til åpning i ringmur på grunn av størrelsen på åpning. Det er påvist manglende fuktsperre mot grunnen. Kryptkjeller luftes/ventileres ved at det er etablert en vifte med ventiler under alle boenheter.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales en ytterligere kontroll av kryptkjeller og påvist avvik anbefales utbedret.	

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasser er fra hhv. 2014 og 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



**Oppsummering av balkong, terrasse, plating****TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens terrasser.

**6.6 Vinduer og dører**

## Beskrivelse

Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og balkongdør er datostemplet 2013.

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-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens vinduer og balkongdør.

**6.7 Yttervegger**

## Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser at utvendige fasader ble oppgradert med 5cm etterisolering, ny vindsperrer og ny kledning i 2013. Dette er utført som egeninnsats.

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

**Oppsummering av yttervegger****TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige fasader.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
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
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	
Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og at kontrollen derfor ble begrenset. Det forutsettes riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er fra 1996.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Renner og nedløp har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og fremstår med normal aldringsmessig slitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	På tak

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?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

## 6.11 Takteking

Type teking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er fra 1996.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
Utvendige takteking har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og fremstår med normal aldringsmessig slitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.	
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er utført en tilfredsstillende kontroll av bjelkelag mot krypkjeller.	



## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Stål
Pipe er oppført i teglstein, men det er fremlagt dokumentasjon på utført rehabilitering ved innsetting av stålrør i 2024.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist eller opplyst om skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

## 6.14 Kjøkkenet

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkenet er fra 2013. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens innredning og bruk av boligen avviker fra byggemeldte tegninger vedlagt i byggesaksmappe oversendt fra kommunalt arkiv.	
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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige trapper er oppført i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende rekkverk på mindre deler av trapper.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Store deler av boligens avløpsrør vurderes å være skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja

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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	
Anlegget er ikke luftet over tak.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales ytterligere kontroll for å fastslå hvordan lufting av anlegget er ivarettatt.	

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Store deler av boligens avløpsrør vurderes å være skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	



## 6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Ja

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er fremlagt dokumentasjon på utført tilsyn fra Tensio 21.10.2024. Det ble her kun påpekt løse stikkontakter i bod og stue i underetasje. Dette er påvist utbedret, men det er ikke fremlagt dokumentasjon.

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt.

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Boligens ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vinduer og vegger.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

**6.22 Våtrom: Baderom****Overflate**

## Beskrivelse av overflate

Baderommet fremstår med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Baderommet er oppgradert i 2013. Deler av arbeidet er utført som egeninnsats.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

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-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på rommets overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med stedvis svakt motfall. Det er etablert en forhøyet dørsterskel slik at eventuelt lekkasjevann vurderes likevel å ville føres til sluk før tilstøtende rom/konstruksjoner. Det forutsettes at tettesjikt er ført opp mot dørsterskel.

**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 rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det bemerkes feil montering av baderomsplater på vegger.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Rommet vurderes å fungere slik det fremstår i dag med dusjkabinett. Ved endret bruk er det påregnelig med tiltak.	

#### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot annet våtrom og eventuelt hulltaking ville ført til skade på tettesjikt.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på røranlegget. Utover dette er det ikke fremlagt dokumentasjon.	



## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderom/vaskerom er oppgradert i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved rommets overflater.</p> <p>Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav, men ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk før tilstøtende rom*/konstruksjoner.</p>	

## 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 rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.</p>	

## Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende entreprenør.	

### 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.25 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

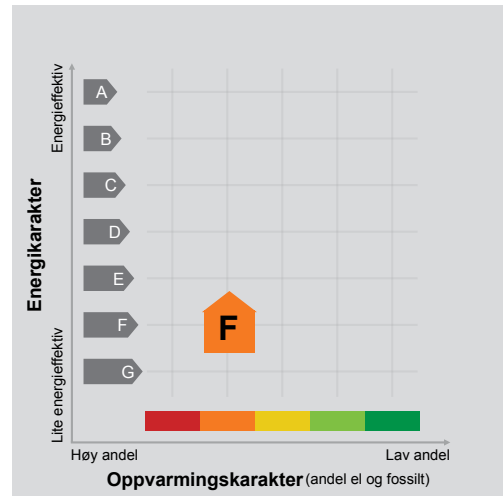
## 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	An-Magritts vei 9G
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	287
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182273295
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-50561
Dato	14.11.2024



**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.

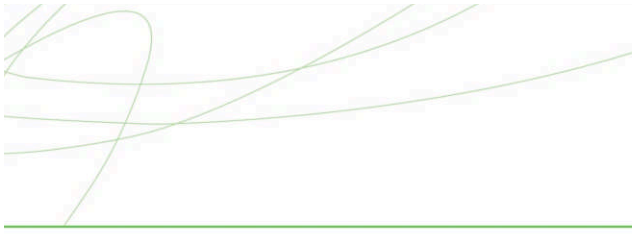
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

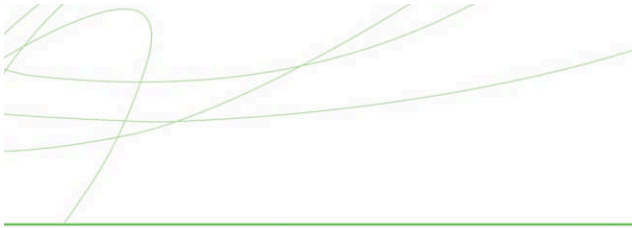
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1967
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	113
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

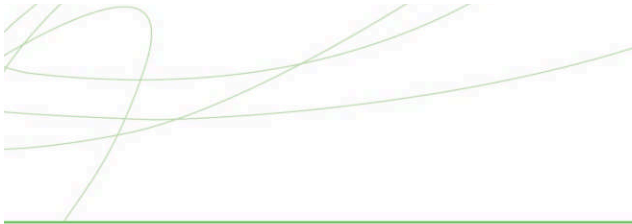
### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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.

## Brukertiltak

### 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: 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 12: 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 13: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 14: 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 15: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 16: 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 17: 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 18: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: 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.

### **Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	1240250		
<b>Adresse</b>	An-magritts vei 9G		
<b>Postnummer</b>	7021	<b>Poststed</b>	TRONDHEIM
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2013	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	11år5mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	915 826 946	<b>Polise/avtalenr.</b>	19418064
<b>Selger1fornavn</b>	Adelheid Bøe	<b>Selger1etternavn</b>	Roaldsøy

## 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

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

Firmanavn

Lian Rørservice, Bjørnstu VVS AS og Kaba Eiendom AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Totallopping bad og bad/vaskerom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Som en del av totallopping

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Hvis ja, beskrivelse

Sprekker i skorstein, utbedret med stålrør i 2024 av Odin Vedlikehold.

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

Hvis ja, beskrivelse

Behandling gjennomgått i to runder, ikke vært et problem siden.

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

Min bror er tømrer, jobber i Betonmast.

Redegjør for hva som er gjort og når

Terrasse i 2014 og 2016

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

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

Firmanavn

DTE Heggvik Elektroentreprenør AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt el-anlegg, nytt innhold i skap, nytt inntak som en del av totalrenovering i 2013

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Samsvarserklæring med garanti - Nelfo

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

Nei  Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

21.10.24 av Tensio - tilsynsrapport

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

Nei  Ja

Kommentar

Mangler kun lader

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.



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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Roadsøy, Adelheid Bøe

-----  
Signert av



## An-Magritts vei 9G

Nabolaget Havsteinaunet/Nyborg østre - vurdert av 84 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Johan Falkbergets vei Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	3 min	0.2 km
Breidablikk Linje 9	16 min	1.3 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	5 min	2.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min	5.1 km
Trondheim Værnes	33 min	

### Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.) 251 elever, 17 klasser	7 min	0.5 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-1... 564 elever, 36 klasser	11 min	0.9 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 615 elever, 33 klasser	25 min	1.7 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 569 elever, 33 klasser	16 min	1.2 km
Ugla skole (8-10 kl.) 492 elever, 33 klasser	5 min	2.2 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	5 min	2.3 km
Skansen Videregående Steinerskole	6 min	



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 90/100

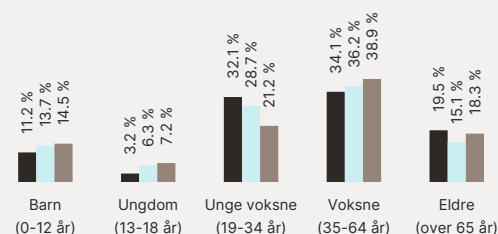


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Havsteinaunet/Nyborg østr...	1 004	646
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min	0.3 km
Nyborg barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min	0.5 km
Valset barnehage (1-5 år) 62 barn	8 min	0.6 km


### Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Nyborg Post i butikk	7 min	0.5 km
Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	8 min	0.6 km





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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100



 Kollektivtilbud  
Veldig bra 93/100



 Støynivået  
Lite støynivå 91/100

## Sport

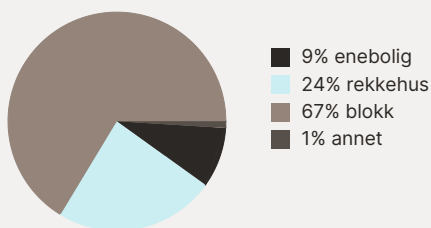
 Nyborg skole  
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand... 5 min  0.3 km

 Havstad idrettsplass  
Ballspill, fotball 9 min  0.7 km

 3T-Byåsen 5 min 

 EasyFit Ilsvika 6 min 

## Boligmasse







«Greie naboer. Gode turmuligheter..»

Sitat fra en lokalkjent

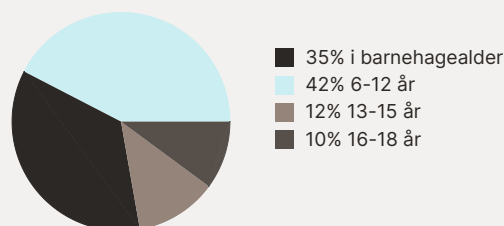


## Varer/Tjenester

 Byåsen Butikksenter 13 min 

 Vitusapotek Havstad Torg 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

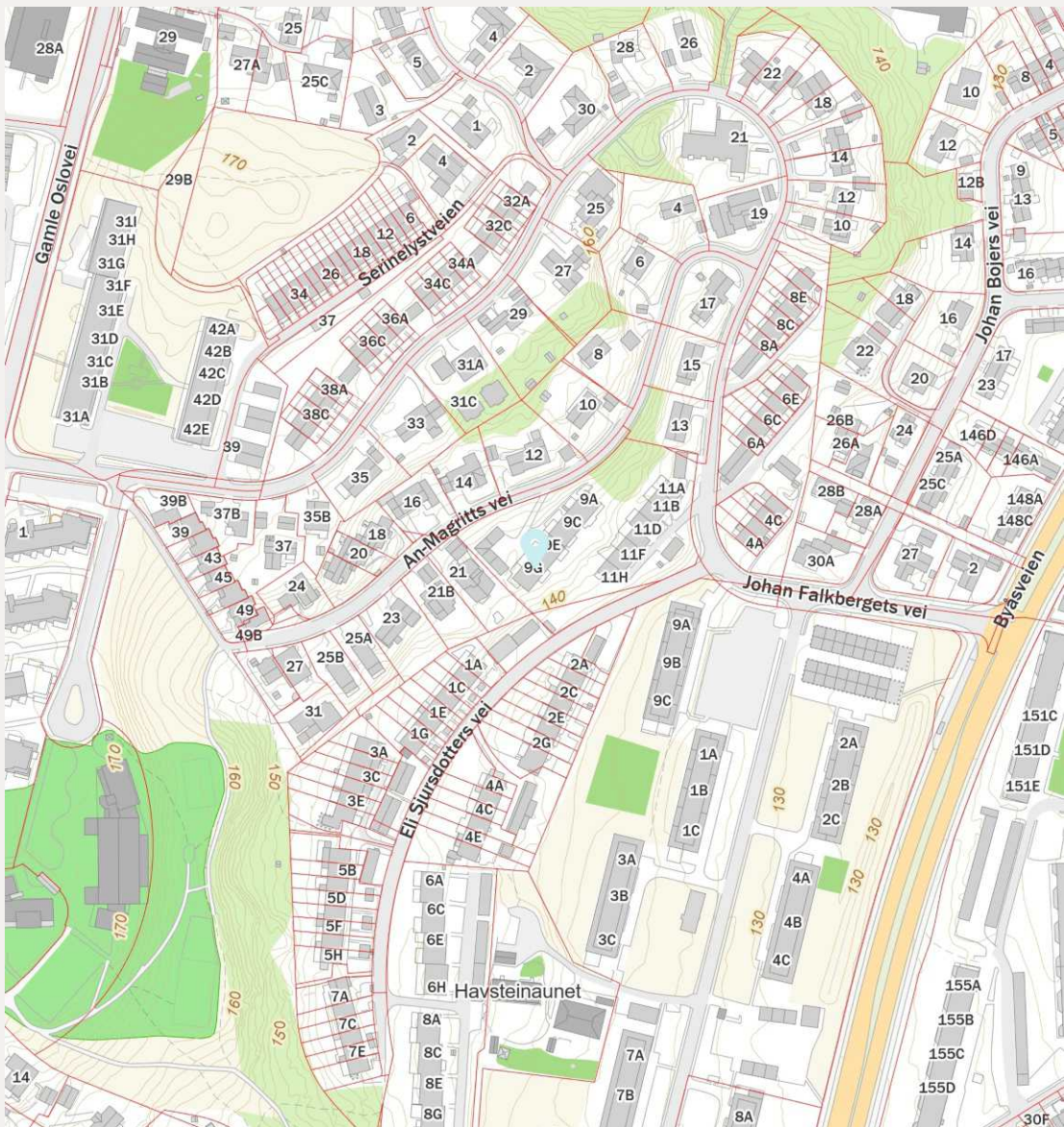
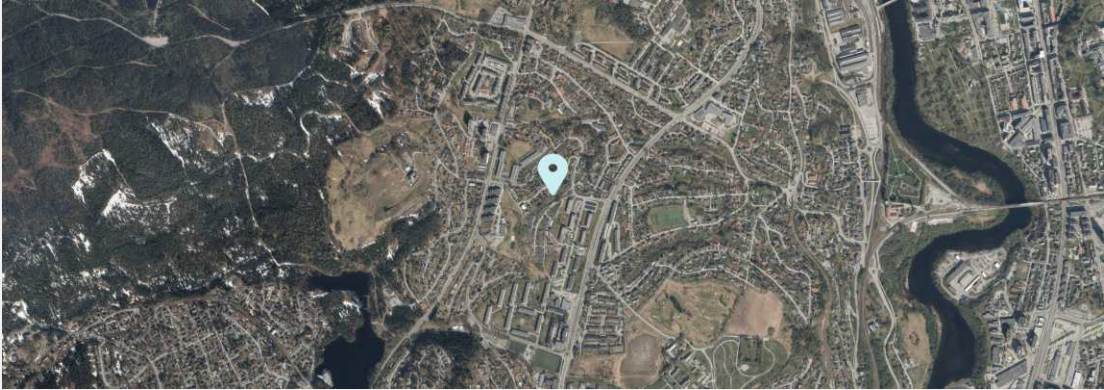
 Havsteinaunet/Nyborg østre  
 Trondheim  
 Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 naboene 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## An-Magritts vei 9G

Nabolaget Havsteinaunet/Nyborg østre - vurdert av 84 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Johan Falkbergets vei Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	3 min	0.2 km
Breidablikk Linje 9	16 min	1.3 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	5 min	2.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min	5.1 km
Trondheim Værnes	33 min	

### Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.) 251 elever, 17 klasser	7 min	0.5 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-1... 564 elever, 36 klasser	11 min	0.9 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 615 elever, 33 klasser	25 min	1.7 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 569 elever, 33 klasser	16 min	1.2 km
Ugla skole (8-10 kl.) 492 elever, 33 klasser	5 min	2.2 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	5 min	2.3 km
Skansen Videregående Steinerskole	6 min	



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 90/100

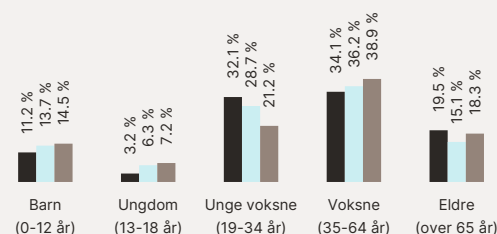


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Havsteinaunet/Nyborg østr...	1 004	646
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min	0.3 km
Nyborg barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min	0.5 km
Valset barnehage (1-5 år) 62 barn	8 min	0.6 km


### Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Nyborg Post i butikk	7 min	0.5 km
Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	8 min	0.6 km





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 96/100



 Kollektivtilbud  
Veldig bra 93/100



 Støynivået  
Lite støynivå 91/100

## Sport

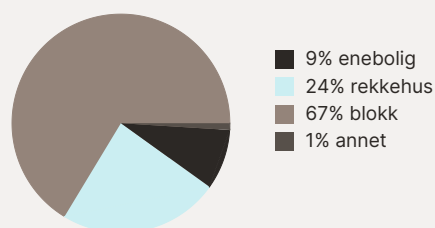
 Nyborg skole  
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand... 5 min  0.3 km

 Havstad idrettsplass  
Ballspill, fotball 9 min  0.7 km

 3T-Byåsen 5 min 

 EasyFit Ilsvika 6 min 

## Boligmasse







«Greie naboer. Gode turmuligheter..»

Sitat fra en lokalkjent

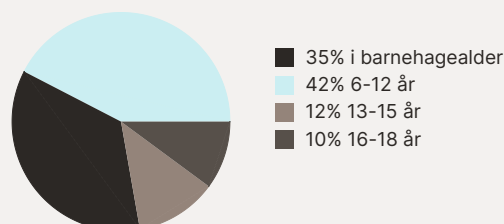


## Varer/Tjenester

 Byåsen Butikksenter 13 min 

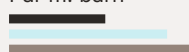
 Vitusapotek Havstad Torg 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

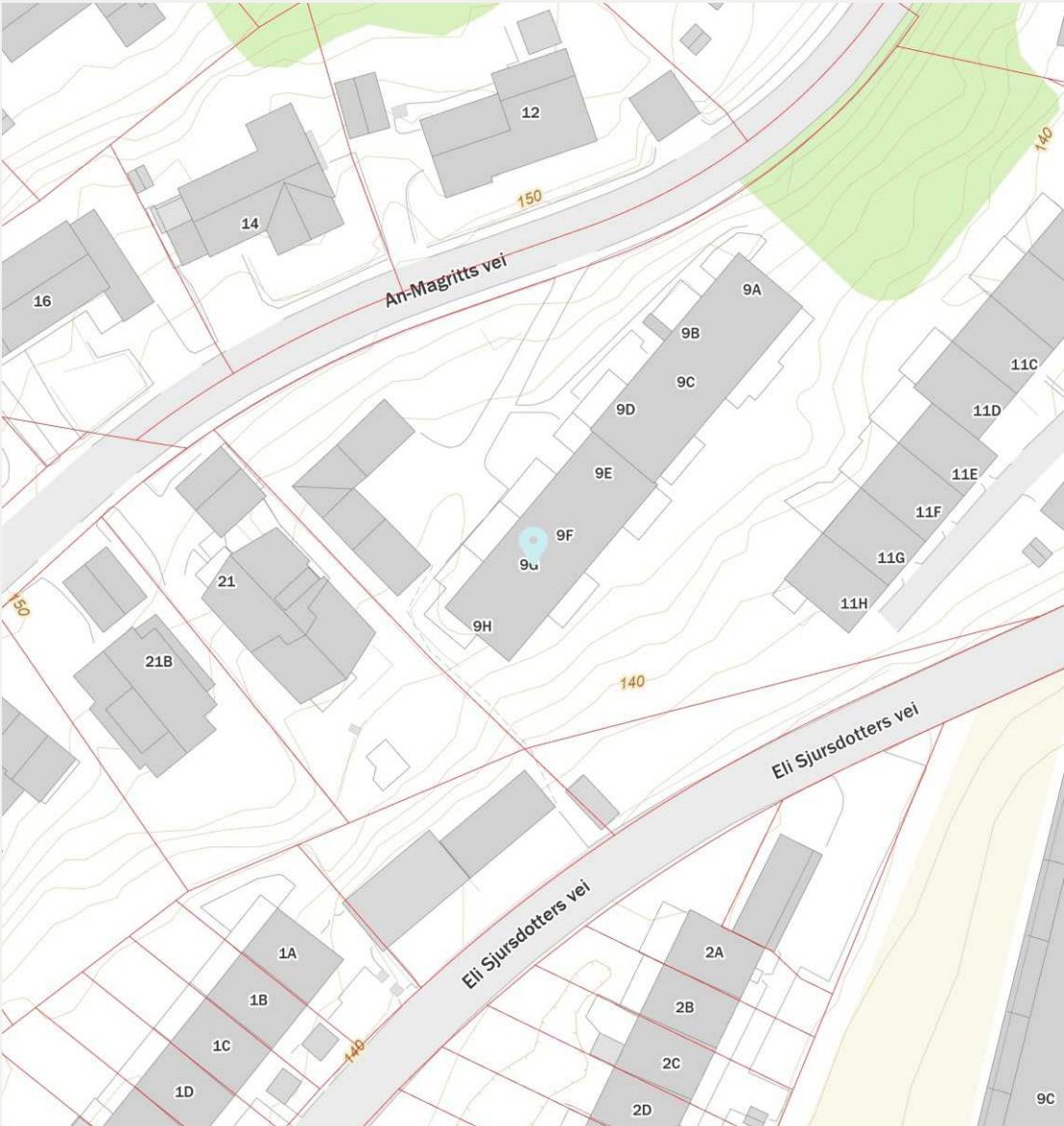
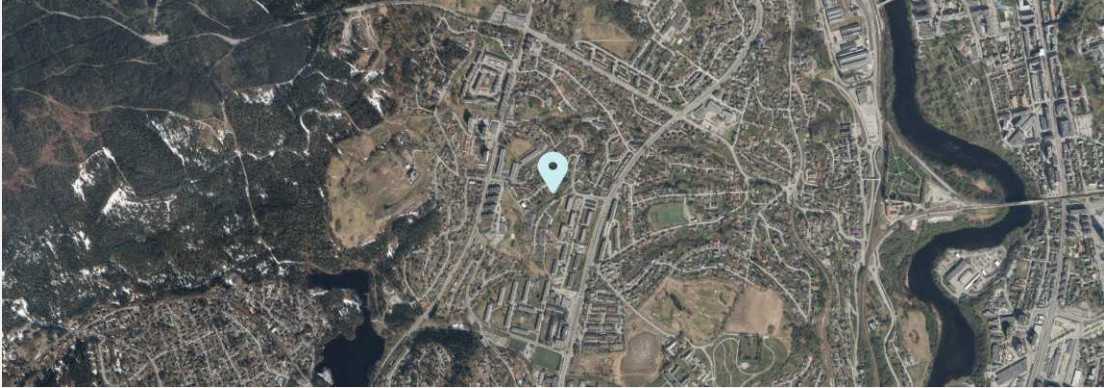
■ Havsteinaunet/Nyborg østre  
■ Trondheim  
■ Norge

## Sivilstand



		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

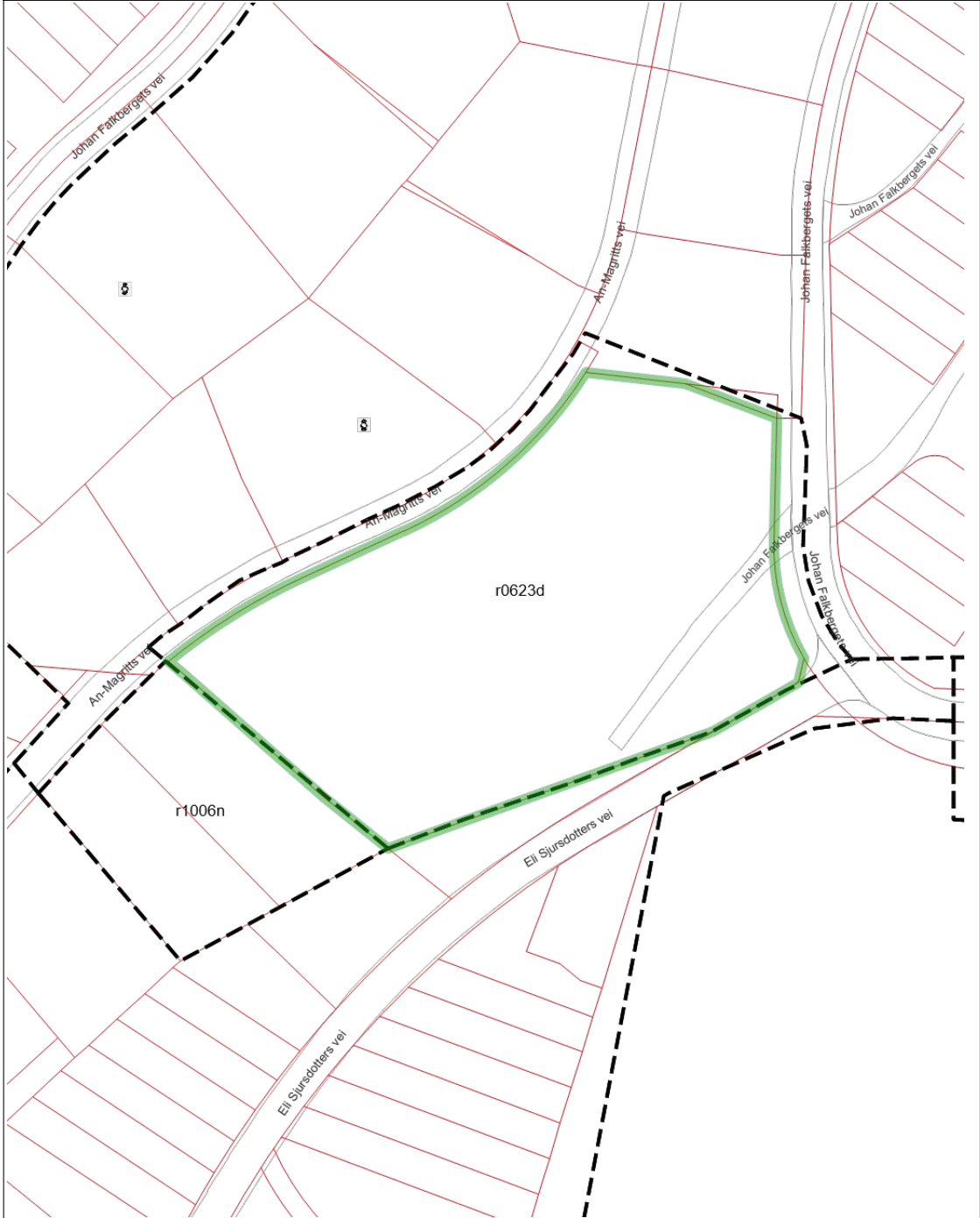


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024




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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


 Trondheim	<b>Reguleringsplaner</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 287	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	An-Magritts vei 9A 7021 TRONDHEIM, m.fl.				
Annen info:						



## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå


 Veg

 Plan dispensasjon punkt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .



 RpGrense

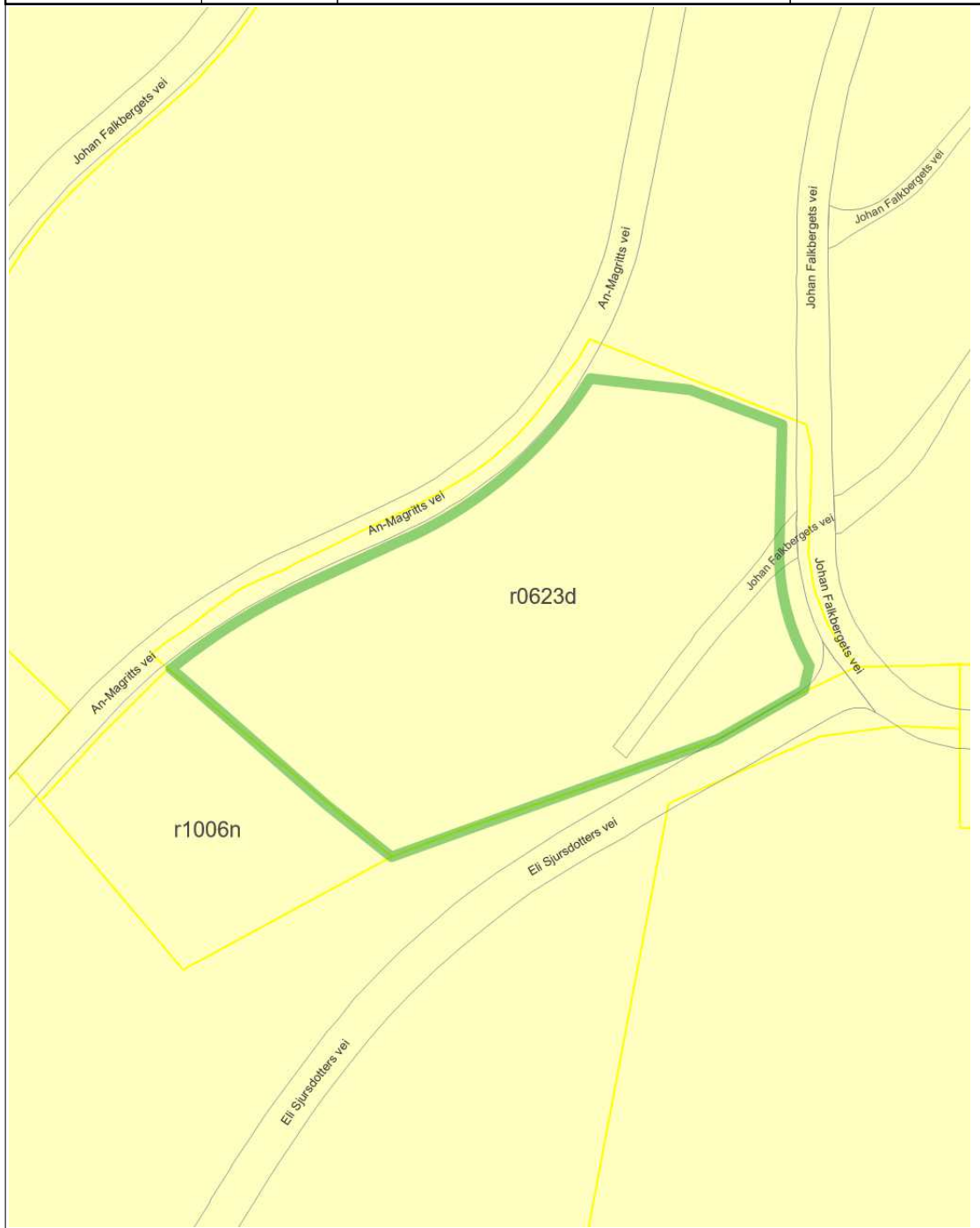
 Eiendomsgrense god nøyaktighet

Privatveg gatenavn .

 Park



 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 287	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	An-Magritts vei 9A 7021 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					






## Tegnforklaring

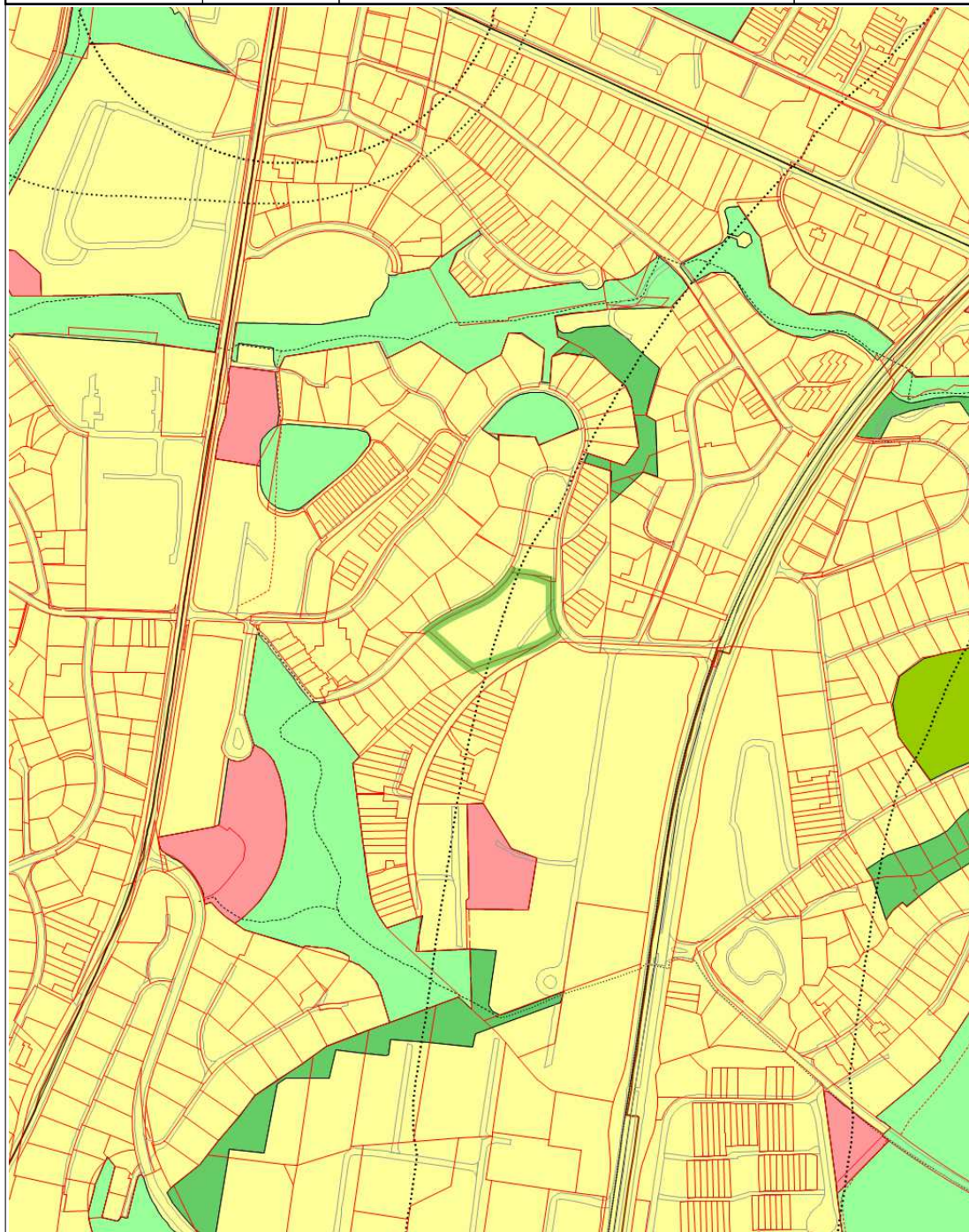
 Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



 RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå

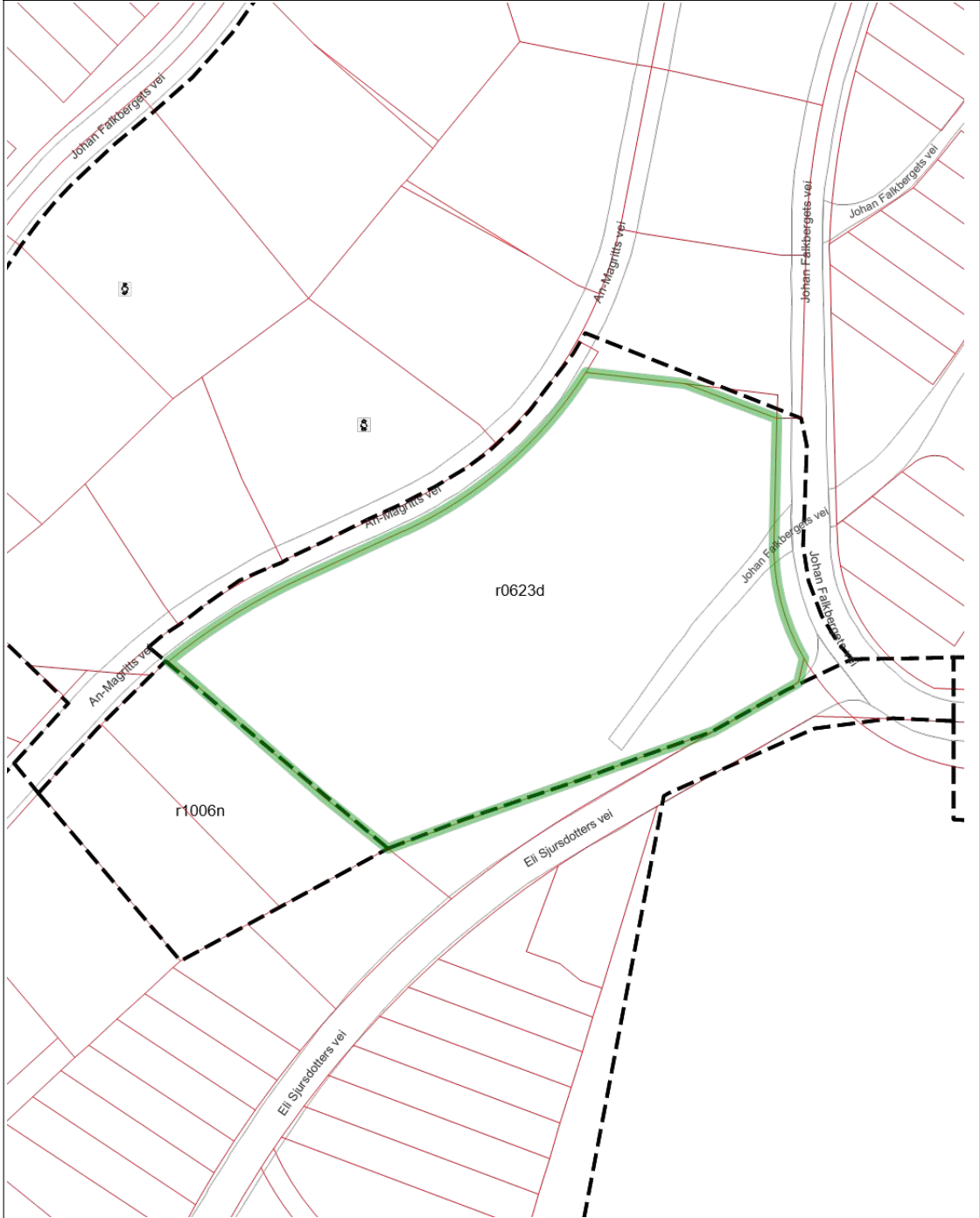
 Trondheim	<b>Kommuneplanens arealdel</b>				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 287	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	An-Magritts vei 9A 7021 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



## Tegnforklaring


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

 Trondheim	<b>Reguleringsplaner</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 287	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	An-Magritts vei 9A 7021 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå


 Veg

 Plan dispensasjon punkt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

 RpGrense

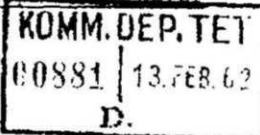
 Eiendomsgrense god nøyaktighet

Privatveg gatenavn .

 Park

R 623, s.t.f.: 16.03.62. *Vallet kommunplan* 623  
16.03.62

Forslag til vedtekter for regulerings- og bebyggelsesplan for deler av eiendommen Valset og tiliggende eiendommer.



- ✓ § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.
- ✓ § 2. I de følgende paragrafer er vedtektene oppdelt i:
- A. Blokkbebyggelse.
  - B. Småhusbebyggelse, ~~forhager~~, rekkehus, kjedehus.
  - C. Fellesbestemmelser.

A. Blokkbebyggelsen.

- ✓ § 3. Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskiller av brannfast materiale.
- ✓ § 4. Bebyggelsen skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen.
- ✓ § 5. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningen skal ha.
- ✓ § 6. Bygningene skal ha flatt tak.
- ✓ § 7. Forhager og mellomrom mellom frittstående blokker må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser terrengbehandling, forstøttingsmurer, gørgstier, beplantninger, garasjer, lekekasser, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
- ✓ § 8. Det skal reserveres areal for minst 1 bilplass (garasje eller parkeringsplass) pr. leilighet på egen grunn. Garasjeporter mot gate skal ligge minst 6 m innenfor gatelinjen. Garasjene skal samles i fellesanlegg. Frittstående enkeltgarasjer tillates ikke.
- ✓ § 9. For hver blokk oppsettes felles antenneanlegg.

B. Småhusbebyggelsen.

- ✓ § 10. a) Tillatt antall etasjer er på planen påført hvert enkelt hus. Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m. Tak med knestokk tillates ikke.
- b) Hvor terrenget ligger tilrette for det kan bygningsrådet på 1-etasjes hus tillate beboelse i underetasje på nedsiden ~~gesimshøyden må da på denne siden ikke overstige 5,5 m.~~ ~~gesimshøyden må da på denne siden ikke overstige 5,5 m.~~ innenfor rammen av bygningslovens § 104, pkt. 8. Gesimshøyden må da på denne siden ikke overstige 5,5 m.

- ✓ c) Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatens nivå.
- ✓ § 11. På tomter med frittliggende småhus kan oppføres en- eller tomannsboliger. . Over to naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikalt delt i nabo grense.
- ✓ § 12. a) Bygningene skal utføres med sadeltak. Møneretningen er angitt på planen. Takvinkelen skal være 25°. Bygningsrådet kan bestemme annen takvinkel under forutsetning av at denne takvinkel gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke. Slike husgrupper er på planen angitt med felles bokstavbetegnelse.
- b) Det tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.
- ✓ § 13. a) Med byggemelding skal sendes inn situasjonskart med angivelse av hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøttningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, event. heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøttningsmurenes høyde.
- b) På situasjonskartet skal angis plass for tørkestativ, søppelspann m.v.
- ✓ § 14. a) Det skal på egen grunn reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet.
- b) I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasseringen inntegnes på situasjonskartet selv om garasjen ikke skal bygges samtidig som huset.
- c) Garasjen skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen. Ellers gjelder som alminnelig regel at det i forbindelse med garasje skal være oppstillingsplass for bilen utenfor gatelinjen. Hvor forholdene tillater det, skal oppstillingsplassen anlegges mellom garasjedøren og gatelinjen.
- d) Enkeltgarasjer tillates ikke frittliggende, men bare i sam enheng med hovedhuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller.
- e) På steder hvor de krav som er nevnt under pkt. c og d av terrengmessige grunner eller andre grunner er vanskelig særlig kostbart eller umulig å oppfylle, kan bygningsrådet gi dispensasjon.

- ✓ § 15 Frittliggende uthus tillates ikke oppført på tomtene.

C. Fellesbestemmelser.

- ✓ § 16. a) Bebyggelsen kan kun innredes til boliger og for boligene nødvendige anlegg som garasjer, barneanlegg, vaskerier, transformatorbokser o.l.
- Butikker kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. b) Butikker tillates i alminnelighet ikke innredet i området. Eventuelt kan det for butikken innen området vurderes av bygningsrådet under hensyntatt til plasseringen av eksisterende butikker i tiliggende område.
- § 17. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknader ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialitetsmessig og at bygningene får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farger og puss godkjennes av bygningsrådet.
- ✓ § 18. a) Bygningsrådet skal fise et eventuelt innlegg mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdene høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 60 cm høye.
- b) For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerdet innenfor det areal som lærer til vedkommende rekkehus.
- c) Regulert blokkbebyggelse kan bare innpjerdes med bygningsrådets samtykke.
- d) Hvor hensyn til trafikksikkerheten tilsier det, kan bygningsrådet pålegge grunneieren å sette opp gjerde mot trafikkert gate.
- ✓ § 19. De gatehøyder som er påført rekulminusboksen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gatearbeidelse.
- ✓ § 20. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim by- og Bymark til anvendelse.
- ✓ § 21. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillat ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

**ÅRSREGNSKAP 2023  
FOR**

**VALSETSKOGEN B/L**

**FORETAKSNR. 947 150 839**

Årsregnskapet består av:

Balanse  
Resultat  
Noter

**Utarbeidet av:**

**Trio Eiendomsservice AS**  
Vestre Rosten 78  
7075 TILLER.  
Tlf. 72 89 90 70  
E-post: [post@trioeiendomsservice.no](mailto:post@trioeiendomsservice.no)





## BALANSE

### VALSETSKOGEN BORETTSLAG

<b>EIENDELER</b>	<b>NOTER</b>	<b>REGNSKAP 2023</b>	<b>REGNSKAP 2022</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
EIENDOM MED GRUNN		2 840 595	2 840 595
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>1</b>	<b>2 840 595</b>	<b>2 840 595</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
DRIFTSKONTO / KASSE		80 642	17 464
RESTANSER FELLESUTGIFTER		27 810	
AVREGNING STRØM ELBIL			8 898
REFUSJON FRA FORSIKRINGEN			13 136
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>6</b>	<b>108 452</b>	<b>39 498</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 949 047</b>	<b>2 880 093</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
ANDELSKAPITAL		-1 600	-1 600
<b>SUM INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		<b>-1 600</b>	<b>-1 600</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
ANNEN EGENKAPITAL		-1 631 386	-1 529 844
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>-1 631 386</b>	<b>-1 529 844</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 632 986</b>	<b>-1 531 444</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
LÅN DNB	<b>2</b>	-858 203	-844 439
BORETTSSINNSKUDD		-350 400	-350 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 208 603</b>	<b>-1 194 839</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
LEVERANDØRGJELD		-74 793	-118 464
FORSKUDDSBETALT FELLESKOSTNADER		-29 820	-34 820
PÅLØPT RENTE		-2 845	-526
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>6</b>	<b>-107 458</b>	<b>-153 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>-2 949 047</b>	<b>-2 880 093</b>

## RESULTAT

### VALSETSKOGEN BORETTSLAG

	NOTER	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022	BUDSJETT 2023
<b>INNEKTER</b>				
FELLESKOSTNADER		708 000	643 200	708 000
STRØM EL-BIL		23 992	22 657	20 000
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>731 992</b>	<b>665 857</b>	<b>728 000</b>
<b>UTGIFTER</b>				
STYREHONORAR/AGA (tbf. avsetning)			1 711	
STRØM		-46 507	-28 727	-30 000
VEDLIKEHOLD	4	-50 297	-217 598	-81 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	5	-5 485	-5 055	-4 500
REVISJONSHONORAR	3	-11 250	-11 250	-11 500
REGNSKAPSHONORAR		-28 010	-25 950	-27 000
AVGIFT KABEL-TV		-105 456	-96 768	-97 000
FORSIKRING		-56 872	-48 430	-50 000
EIENDOMSAVGIFTER		-272 657	-248 142	-275 000
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>-576 534</b>	<b>-680 209</b>	<b>-576 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>155 458</b>	<b>-14 352</b>	<b>152 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/KOSTNADER</b>				
RENTEUTGIFTER		-53 915	-34 023	-45 000
<b>SUM NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-53 915</b>	<b>-34 023</b>	<b>-45 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>101 543</b>	<b>-48 375</b>	<b>107 000</b>

## VALSETSKOGEN BORETTSLAG

### NOTE TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG NRS 8 - GOD REGNSKAPSSIKK FOR SMÅ FORETAK.

#### NOTE 1 - ANLEGGSMIDLER

VED VERDSETTELSEN AV ANLEGGSMIDLENE ER DET LAGT TIL GRUNN OPPRINNELIG VERDI MED TILLEGG FOR EVT. PÅKOSTNINGER OG FRADRAG FOR EVT. AVSKRIVNINGER. DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2023. DET ER HELLER IKKE AVSATT TIL VEDLIKEHOLD DA GJENNOMFØRT FAKTISK VEDLIKEHOLD I 2023 ER VURDERT TIL Å OPPVEIE EVT. VERDIFORRINGELSE AV BYGNINGSMASSEN.

#### NOTE 2 - PANTEGJELD

LÅN I DNB BANK ASA TATT OPP MED KR. 1 260 000,- JULI 2016.  
LÅNT OPP MED KR. 117.000,- I APRIL 2022  
RENTESATS : 6,00 %

SALDO 01.01.2023	844 439
AVDRAG BETALT I 2023 (innfridd lån)	-844 439

**SALDO PR. 30.06.2023** **0**

NYTT LÅN I DNB BANK ASA TATT OPP MED KR. 892 171,- JUNI 2023.  
FORMÅL: REFINANSIERING FOR Å STYRKE LIKVIDITETEN.  
RENTESATS 6,00 %

SALDO 01.06.2023	892 171
AVDRAG BETALT I 2023	-33 968

**SALDO PR. 30.06.2023** **858 203**

#### NOTE 3 - OPPLYSNINGER OM LØNN ETC.

STYREHONORAR ER IKKE BUDSJETTERT OG IKKE AVSATT FOR 2023.  
REVISJONSHONORAR ER UTGIFTSFØRT MED KR. 11.250,-

#### NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

CONTAINERTØMMING	-6 356
SKADEDYRKONTROLL (ANTICIMEX)	-13 239
JORD OG GRESSFRØ	-548
VEDLIKEHOLD AV GJERDE	-278
SNØBRØYTING	-29 875

**SUM** **-50 297**

## VALSETSKOGEN BORETTSLAG

### NOTE 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

MØTER OG TILSTELNINGER	-2 000
GEBYRER	-3 485
<b>SUM</b>	<b>-5 485</b>

### NOTE 6 - DISPONIBLE MIDLER

<b>DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR</b>	<b>-114 312</b>
ÅRETS RESULTAT	101 543
AVDRAG LÅN	-33 968
INNFRIDD LÅN I DNB	-844 439
NYTT LÅN I DNB	892 171
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER	115 307
<b>DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.2023</b>	<b>995</b>

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

*f. nr. 47/63.*

Bygn.råd. jnr. 47/63

Br.nr.

G.nr.

Bygningsrådets møte

Matr.nr. **Vølset IV, hus E.**

den

**21.10.64**

Sak nr.

**64/1385**

Anmeldelse av 30.1.63 fra arkitekt R. Engh på vegne av Trondheim Kommune om oppførelse av rekkehus i en etasje med innredet sokkeletasje, areal 512 m<sup>2</sup>, inneholdende 8 leiligheter a 5 rom og kjøkken, bad og w.c.

Vedtak.

Planene godkjennes.

På tomte hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopp-  
arbeidelse.



J.nr. 47/63

## Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningsloven § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

### Til bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på matr. nr.

Valset IV

..... aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

1 stk. rekkehus med halvplan i en etasje og sokkel-  
etasje, ialt 8 leiligheter.  
På sit.plan avmerket med hus E.

Trondheim, den 30.1. 1963

Byggherre: Joh. Haardt  
(egenhendig underskrift)

Anmelder: Ragnar Engh, ark.MNAL.

Adresse: .....

Adresse: Fjordgaten 5

Ansvarshavende: anmeldes senere

amm. gub.	kr	10,00
Kontrollgeb	kr	593,00
dingering	kr	10,00
Søn.		613,00

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:  
§ 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse ..... m<sup>2</sup>

Eldre bebyggelses areal ..... m<sup>2</sup>

Nye bygningers areal 512 ..... m<sup>2</sup>

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplan-sjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer).

Sit.plan M = 1:500, Planer, snitt og fasader M = 1:100

- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup>, og fundamentering:  
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)  
Byggegrunnen antas består av 50 % gravemasse og 50 % fjell. Fundamentering på fjell.
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:  
2 rader 3" drensrør. For vann og kloakk tilkoples hovedledninger for området.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:  
Iflg. fasadetegninger og sit.plan
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:  
ingen
- § 132, passus 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):  
--
- Dept. forskrifter kap. 39. Tilfluktsrom.  
--
- § 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:  
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges.)  
--
- §§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:  
Adkomst iflg. reg.plan
- § 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kap. 29, 35—37.)  
--
- § 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:  
Sokkeletasje tilbaketrukket. Tilbaketrukket parti på nordvestfasaden.
- § 66, passus 3. Sokkelfremspring:  
Ingen
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:  
(Se dept. forskrifter kap. 24.)  
Ingen
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:  
Foran kjellervinduer mot nordvest oppsettes lysgraver som forankres til grunnmur.

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:  
Ingen
- §§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:  
Iflg. reg. plan
- §§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:  
(Se dept. forskrifter kap. 1, 2-4, 9-17 og 26.)  
Gavlvegger i 30 cm Lecablokk, pusset. Deleveggen mellom leiligheter 20 cm Leca Lydblokk. Övrige yttervegger og innv. delevegger i lett bindingsverk. Utv. isolasjon 10 cm mineralullmatter. 2 lag papp. Utv. uhövlet panel.
- § 81. Isolasjon: Utv. grunnmur under terreng slemmes og gis 2 strök (Se dept. forskrifter kap. 5 og 9, § 2.) asfaltemulsjon.
- § 87. Takteknig: Bordtak med 2 lag papp. Siste lag asfalt papp med (Se dept. forskrifter kap. 22.) svart skiferbelegg limes i asfalt.
- §§ 89-93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:  
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1-6 og kap. 34, § 3, punkt 3.)  
1 st. pr. leilighet B = 80 stig.fh. 19/24 cm
- §§ 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:  
(Se dept. forskrifter kap. 27-30.)  
1 stk. 1 st. x 1 st. röklöp pr. leilighet. Övnsoppvarming i stue. Elektr. panelovner på kjøkken og soverom. Kjøkken Bad og vaskerom ventileres over tak.
- §§ 104-106. Etasjehöyde, rommenes gulvflate og lysareal:  
Etasjehöyder og gulvflate påfört på planer og snitt Lysareal over minimumskravet for alle oppholdsrom.
- § 108. Rom for vask og törring av klär. Rom for klär, matvarer og brensel:  
(Se Trondheims vedtekt til bygningsloven § 108.)  
Vask og törring av klär i kjeller. Boder, kott og skap for klär. matvarer og brensel.
- § 109. Klosetter:  
1 stk. pr. leilighet
- § 110. Oppbevaring av söppel: Trondheims regler for innredning av nedkast-sjakter for söppel og tilhörende oppsamlingsrom.  
--
- § 148. Innhegning:  
(Trondheims vedtekt til § 23, 4. sone, pkt. 6.)  
--  
Ytterligere opplysninger:  
--  
Gjeldende servitutter:



Palat. II. (lat.) (Byzant.)



PALAT. II. (lat.)



PALAT. II. (lat.)

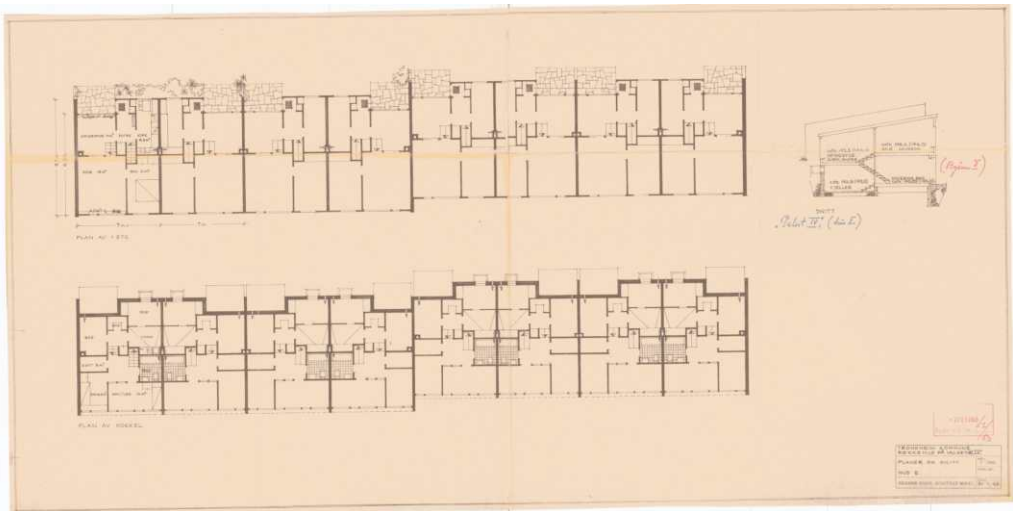


PALAT. II. (lat.)



PALAT. II. (lat.)

PROF. DR. J. J. ...  
ARCHITECT ...  
BRNO ...  
1900





**Referat fra ordinær generalforsamling i**

**VALSETSKOGEN BORETTSLAG**

(org.nr. 947 150 839)

**Sted: Klubbhuset Vestbyen IF**

**Dato: 14. mars 2024**

**Kl.: 19:00**

**1. Konstituering**

- I. Åpning av generalforsamlingen
- II. Følgende er til stede: Arvid Skjeldnes (JF 11H), Marianne Vaagland (AM 9F), Bjørnulf Ellingsen (AM 9A), Frode Wiklund (AM 9B), Jan Tore (JF 11F), Jan Roald Seglsten (AM 9H), Torstein Bolstad (JF 11G), Adelheid B. Roaldsøy (AM 9G), Solveig Eldegard (JF 11A), Roger Næss (JF 11A), Jo A. Kielland (JF 11D), Erik Auset (JF 11B), Kari D. Sørum (AM 9C).  
Solveig Monsø (AM 9) ved fullmektig Kari D. Sørum.
- III. Møteleder: Kari D. Sørum  
Referent: Jo A. Kielland  
To personer til å undertegne protokollen: Torstein Bolstad og Jan Roald Seglsten
- IV. Godkjenning av innkalling og sakliste

**2. Godkjenning av årsregnskap for 2023**

Gjennomgang av regnskap for 2023.

Årsregnskap for 2023 godkjennes enstemmig av generalforsamlingen.

**3. Godkjenning av revisjonsberetning for 2023**

Gjennomgang av revisjonsberetning for 2023.

Revisjonsberetning for 2023 enstemmig godkjent av generalforsamling.

**4. Valg av nye styremedlemmer**

Styret har består av:

Kari Dombu Sørum (på valg) styrets leder

Erik Auset (på valg) styremedlem

Jo Kielland (ikke på valg) styremedlem

Kirsti Irgens Ertsås (på valg) vara

Adelheid Bøe Roaldsøy (på valg) vara

**Nytt styre består av:**

Jo Kielland (velges for ett år) styrets leder

Frode Wiklund (velges for to år) styremedlem

Adelheid Bøe Roaldsøy (velges for to år) styremedlem

Kari Dombu Sørum (velges for to år) vara

Torstein Bolstad (velges for to år) vara



Confidential

## 5. Renovasjon piper/skorsteiner

Inspeksjon ved brannvesenet i Nov 2023. Sjekket piper i JF, 2 leiligheter må utbedres. Forventet etterslep på resten. Påvist dårlig tilstand på AM ifb. befaring med tilbud. Pipene er 60 år.

Borettslaget påkoster tiltak i forbindelse med selve pipen og inntil 2 hull. Hvis kort avstand mellom sotluke og eventuelt rør til ildsted i kjeller – da må rør flyttes ifb. med utbedring pga brannkrav. Kostnad knyttet til ildsted som ikke er kompatibel (for eksempel firkantet tilkobling til pipe) må dekkes av andelseier. Tiltak vil bedre trekk i pipen.

Tiltenkt tilbud er på 836 000 NOK.

Tiltenkt oppstart av foreslått tilbud sier oppstart i uke 18 og vil foregå 1 Mai 2024. Tilbudt leverandør vil bruke cirka 2 dager på hvert ildsted og koordineres med hver andelseier.

Renovasjon av piper/skorsteiner enstemmig godkjent av generalforsamling.

## 6. Nytt lån

Styret ønsker godkjenning på nytt lån; 1 000 000 NOK med 15 års nedbetalingstid. Lånet skal dekke foreslått tilbud ifb. med renovasjon av piper (836 000) og en buffer til generelt vedlikehold innad i borettslaget. Revisor har rådført borettslaget i forhold til sum for å sikre tilgjengelige midler.

Nytt lån vil koste det samme som de korte lån som har blitt tatt opp i de senere år. Det medfører at det er tilsvarende utgifter ifb. med lån som nå. Det vil bidra til at dette ikke påvirker felleskostnader pr andelseier p.d.d.

Lån på 1 000 000 NOK med refinansiering og nedbetaling 15 år er enstemmig godkjent av generalforsamling.

## 7. Godkjenning av budsjett for 2024

Felleskostnad er 4 200. Ikke planlagt å øke p.d.d.

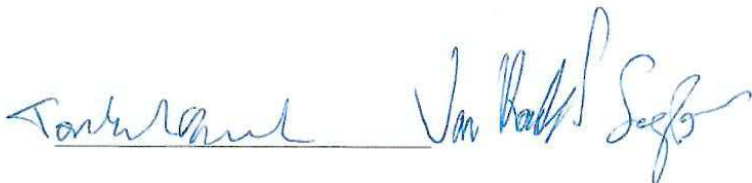
Teksten for rottefeller i budsjett er ikke riktig skal være: «Anticimex»

Knyttet en del strømgifter (cirka 20 000 NOK) til garasjelegg som ikke er knyttet til lading av el-biler. Det er ikke budsjettert for dette i kommende år.

Budsjett for 2024 er enstemmig godkjent av generalforsamling.

## 8. Innkommet sak fra andelseier Hilde Marie Prestvik

Ansvarsfordeling mellom borettslag og andelseier ifb. med garasjelegg står beskrevet i vedtektene. Tiltak ifb. med egen garasje må utbedres og bekostes av andelseier.



# VEDTEKTER

for

## VALSETSKOGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling, den 23. mai 2018

### ***§ 1 Navn, forretningskontor, lagsform og formål***

Valsetskogen Borettslag med forretningskontor i Trondheim Kommune er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

### ***§ 2 Andeler – ansvar***

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

### ***§ 3 Andelseiere***

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

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo arvervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

### ***§ 4 Overføring av andel***

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 4-4 og 4-5. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

### ***§ 5 Godkjenning av ny andelseier***

Side 1 av 5

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. §§ 4-1, 4-2 og 4-3 i lov om borettslag.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i tredje ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

#### **§ 6 Forkjøpsrett**

Dersom en andel overdras, har andelseierne i laget forkjøpsrett. Lagets styre drar omsorg for at andelseierne får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 andre ledd.

Krever flere andelseiere å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen hvem som skal gå foran.

Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

#### **§ 7 Borettslagets- og andelseiers vedlikeholdsplikter**

1. Tak:  
Utvendig takverk, samt takrenner og avløpsrenner er borettslagets ansvar.
2. Vegger:  
Utvendige vegger, samt murvegger i gavler er borettslagets ansvar.  
Borettslaget bekoster beis, arbeidet utføres av andelseierne.
3. Vinduer:  
Eventuelle utskiftninger av vinduer bekostes av hver andelseier.  
Borettslaget bekoster maling, arbeidet utføres av andelseierne.



4. Ytterdører:  
Eventuelle utskiftninger av ytterdører bekostes av hver andelseier.
5. Kryprom:  
Lufting / ventilasjon er borettslagets ansvar.  
Eventuelle utbedringer og reparasjoner av etasjeskiller mot kryprom bekostes av hver andelseier.
6. Vann- og avløpsledninger:  
Borettslaget har fire felles utevannkraner, plassert hos andelseiere i AM9B, AM9H, JF11A og JF11H. Nødvendig ettersyn er tiliggende andelseiers ansvar, men nødvendig vedlikehold bekostes av borettslaget. Endringer som ikke angår borettslaget, bekostes av andelseier. Alt arbeid tilknyttet felles utevannkraner skal ha uttrykkelig forhåndsgodkjenning fra styret.  
  
Øvrige felles vann- og avløpsledninger (ikke inne i leilighetene), er borettslagets ansvar.
7. Garasjer:  
Garasjene eies av hver andelseier.  
Borettslaget bekoster beis, arbeidet utføres av andelseierne.  
Annet vedlikehold / reparasjoner bekostes av eierne.  
Garasjene inngår i borettslagets forsikring.
8. Innvendig ombygging / vedlikehold:  
Dette utføres på andelseiernes ansvar og beskostning.
9. Trær / beplanting:  
Hogging av trær må kun skje etter felles befaringsplan.
10. Skillevegger / Rekkverk / Gjerder / Terrasser:  
Skillevegger, rekkverk, gjerder og terrasser i tilknytning til andelene, er hver andelseiers ansvar.  
  
Skillevegger, rekkverk, gjerder og andre tilsvarende installasjoner (ikke terrasser), skal ha lik farge som farge på husrekkene. Hver husrekke kan likevel, med 6/8 flertall, bli enige om annen farge, men hver rekke skal ha innbyrdes lik farge.

#### **§ 8 Styre**

Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.



Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

#### **§ 9 Styrets vedtak**

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Styrets vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

#### **§ 10 Firmategning**

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

#### **§ 11 Generalforsamling**

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 6 mnd. etter regnskapsårets utgang. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest tre uker før generalforsamlingen.

#### **§ 12 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i den sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, jfr. vedtektenes § 8.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **§ 13 Møteledelse og avstemning**

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på Generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

### **§ 14 Trampoliner, dukkestuer og andre installasjoner for lek**

Andelshaver kan sette opp trampoline, dukkestue eller annen innretning ment for lek på eiendom i tilknytning til egen andel på lagets fellesareal, etter skriftlig samtykke fra styret. Styret kan kun nekte installasjonen ved saklig grunn.

All plassering, montering, vedlikehold og bruk skjer for eiers egen regning og risiko alene. Laget har i så henseende intet ansvar for skader på ting eller person som måtte oppstå som følge av eller i forbindelse med installasjonen, og kan hertil ikke holdes økonomisk ansvarlig.

Eier plikter å oppfylle alle aktuelle monteringsanvisninger, sikkerhetskrav og –forskrifter for å sikre sikker og forsvarlig bruk av installasjonen. Eier har eneansvar for nødvendig tilsyn og vedlikehold, både i og utenfor lek.

Styret kan gi pålegg for å ivareta felles sikkerhet og trivsel.

### **§ 15 Revisor**

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

### **§ 16 Endringer i vedtektene**

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 17 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

metatt 26/9 06

## MELDING OM FERDIGSTILT ARBEID

Vår ref.: 05/36982  
oppgis ved alle henvendelser

Byggested: **An-Magritts vei 9 A-H** Gnr.: 425 Bnr.: 287  
Tiltaksart: **Tilbygg**  
Tiltakshaver: **Valsetskogen borettslag**

Iht. delingsloven og tilhørende forskrift er Trondheim kommune bl.a. pålagt å melde fra til GAB-systemet (for nasjonal statistikk) ved igangsetting av alle tiltak som er godkjent eller meldt til plan- og bygningsenheten.

På bakgrunn av dette må plan- og bygningsenheten be om at De sender oss melding om ferdigstillelse.

Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver i medhold av loven har plikt til å gi denne informasjonen og kan pålegges dette av kommunen.

Jeg/vi gir herved melding om at bygget er ferdigstilt den

25/9-06

Trondheim den 25/9-06

Underskrift *Alv Brønn*

Meldingen sendes:  
Trondheim kommune  
Plan- og bygningsenheten  
7004 Trondheim

På forhånd takk!

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås  
konst. bygnings sjef

TRONDHEIM KOMMUNE		
Saksbehandler	RTB	Kopi til:
26 SEPT. 2006		
Saksnr.	Dok.nr.	Løpenr.
05/36982	5	145484/06
Vidres.til	Arkivkode	U.off.S
	C42	



## Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

### **Byggesøknader innsendt før 1.1.1998**

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

### **Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010**

Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

### **Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010**

For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

### **Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak**

Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

### **Relevant lovverk**

[Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest](#)  
[Byggesaksforskriften \(SAK10\) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak](#)

# VEDTEKTER

for

## VALSETSKOGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling, den 23. mai 2018

### ***§ 1 Navn, forretningskontor, lagsform og formål***

Valsetskogen Borettslag med forretningskontor i Trondheim Kommune er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

### ***§ 2 Andeler – ansvar***

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

### ***§ 3 Andelseiere***

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

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo arvervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

### ***§ 4 Overføring av andel***

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 4-4 og 4-5. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

### ***§ 5 Godkjenning av ny andelseier***

Side 1 av 5



Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. §§ 4-1, 4-2 og 4-3 i lov om borettslag.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i tredje ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

#### **§ 6 Forkjøpsrett**

Dersom en andel overdras, har andelseierne i laget forkjøpsrett. Lagets styre drar omsorg for at andelseierne får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 andre ledd.

Krever flere andelseiere å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen hvem som skal gå foran.

Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

#### **§ 7 Borettslagets- og andelseiers vedlikeholdsplikter**

1. Tak:  
Utvendig takverk, samt takrenner og avløpsrenner er borettslagets ansvar.
2. Vegger:  
Utvendige vegger, samt murvegger i gavler er borettslagets ansvar.  
Borettslaget bekoster beis, arbeidet utføres av andelseierne.
3. Vinduer:  
Eventuelle utskiftninger av vinduer bekostes av hver andelseier.  
Borettslaget bekoster maling, arbeidet utføres av andelseierne.

4. Ytterdører:  
Eventuelle utskiftninger av ytterdører bekostes av hver andelseier.
5. Kryprom:  
Lufting / ventilasjon er borettslagets ansvar.  
Eventuelle utbedringer og reparasjoner av etasjeskiller mot kryprom bekostes av hver andelseier.
6. Vann- og avløpsledninger:  
Borettslaget har fire felles utevannkraner, plassert hos andelseiere i AM9B, AM9H, JF11A og JF11H. Nødvendig ettersyn er tilliggende andelseiers ansvar, men nødvendig vedlikehold bekostes av borettslaget. Endringer som ikke angår borettslaget, bekostes av andelseier. Alt arbeid tilknyttet felles utevannkraner skal ha uttrykkelig forhåndsgodkjenning fra styret.  
  
Øvrige felles vann- og avløpsledninger (ikke inne i leilighetene), er borettslagets ansvar.
7. Garasjer:  
Garasjene eies av hver andelseier.  
Borettslaget bekoster beis, arbeidet utføres av andelseierne.  
Annet vedlikehold / reparasjoner bekostes av eierne.  
Garasjene inngår i borettslagets forsikring.
8. Innvendig ombygging / vedlikehold:  
Dette utføres på andelseiernes ansvar og beskostning.
9. Trær / beplanting:  
Hogging av trær må kun skje etter felles befaringsplan.
10. Skillevegger / Rekkverk / Gjerder / Terrasser:  
Skillevegger, rekkverk, gjerder og terrasser i tilknytning til andelene, er hver andelseiers ansvar.  
  
Skillevegger, rekkverk, gjerder og andre tilsvarende installasjoner (ikke terrasser), skal ha lik farge som farge på husrekkene. Hver husrekke kan likevel, med 6/8 flertall, bli enige om annen farge, men hver rekke skal ha innbyrdes lik farge.

#### **§ 8 Styre**

Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

#### **§ 9 Styrets vedtak**

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Styrets vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

#### **§ 10 Firmategning**

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

#### **§ 11 Generalforsamling**

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 6 mnd. etter regnskapsårets utgang. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest tre uker før generalforsamlingen.

#### **§ 12 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i den sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, jfr. vedtektenes § 8.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **§ 13 Møteledelse og avstemning**

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på Generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

### **§ 14 Trampoliner, dukkestuer og andre installasjoner for lek**

Andelshaver kan sette opp trampoline, dukkestue eller annen innretning ment for lek på eiendom i tilknytning til egen andel på lagets fellesareal, etter skriftlig samtykke fra styret. Styret kan kun nekte installasjonen ved saklig grunn.

All plassering, montering, vedlikehold og bruk skjer for eiers egen regning og risiko alene. Laget har i så henseende intet ansvar for skader på ting eller person som måtte oppstå som følge av eller i forbindelse med installasjonen, og kan hertil ikke holdes økonomisk ansvarlig.

Eier plikter å oppfylle alle aktuelle monteringsanvisninger, sikkerhetskrav og –forskrifter for å sikre sikker og forsvarlig bruk av installasjonen. Eier har eneansvar for nødvendig tilsyn og vedlikehold, både i og utenfor lek.

Styret kan gi pålegg for å ivareta felles sikkerhet og trivsel.

### **§ 15 Revisor**

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

### **§ 16 Endringer i vedtektene**

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 17 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.



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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 meglere 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 meglere 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: 1240250

Adresse: An-Magritts vei 9G, 7021 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 425, Bnr. 287, andelsnr. 7 i Valsetskogen Borettslag, 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)**





