

Solveig Abrahamsens veg 28A

Innhold

5

Velkommen til Solveig Abrahamsens veg 28A

8

Nøkkelinformasjon

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter



Sameiets fellesområder

Velkommen til

Solveig Abrahamsens veg 28A



Sameiets fellesområder

Tiltalende og innholdsrikt enderekkehus med 3 soverom. God planløsning og god beliggenhet. Garasjeplass m/El-bil lader

Velkommen til Solveig Abrahamsens veg 28A!

Med ende beliggenhet har denne boligen den "beste" plasseringen i rekka med stor solrik terrasse.

Fra kjøkkenvinduet og terrassen kan holde oppsyn med barna når de leker ute på sameiets fellesarealer som ligger fremfor boligen.

Området er meget barnevennlig med mange småbarns familier. Der er kort avstand til marka og populære turstier.

Boligen er oppført i 2020 og holder en gjennomgående god og moderne standard med TG-0 fra takstmann på alle punkter.

10-12 minutter med bil til Solsiden og Midtbyen.

Noen av boligens kvaliteter:

- Flott plassering på ende
- Terrasse ved inngangsparti
- Lys og luftig med god romfølelse.
- 3 Soverom
- Vannbåren varme.
- Varmepumpe
- Veranda utenfor stue med morgensol
- TG-0 fra takstmann på bad, kjøkken og alle punkter!
- Parkeringsplass med El-bil lader i parkerings kjeller
- Bilfrie tun
- Flotte felles område og mange småbarnsfamilier i området

Velkommen til ei hyggelig visning!

Etasje: Entrè, toalett, stue og kjøkken. Etasje: Gang/trapp, 3 soverom, bad og vaskerom.

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



Boligens beliggenhet er markert med rød pil

Solveig Abrahamsens veg 28A

Prisantydning	4 890 000
Omkostninger	131 321
Totalpris	5 021 321

Fellesutgifter	3 444 pr. mnd.
Bruksareal	90 m ²
BRA-i	84 m ²
BRA-e	6 m ²
BRA-b	0
TBA	24 m ²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020



Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Andre Nilsen

Eiendomsmegler

95443500

andre.nilsen@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Lyst og romslig kjøkken på ca.12 kvm. Godt med skap og benkeplass, og spiseplass ved barløsning, TG 0 fra takstmann.



Innredning fra Sigdal med integrerte hvitevarer. Godt med gjennomlys. Oppgang til 2. etasje.



Detaljbilde fra kjøkken. Fra kjøkkenvinduene er det utsyn til terrassen ved inngangspartiet og videre over sameiets flotte fellesarealer.



Spisestue. Varmepumpe fra Mitsubishi og vannbåren sentralvarme sørger for behagelig varme og god fyringsøkonomi.

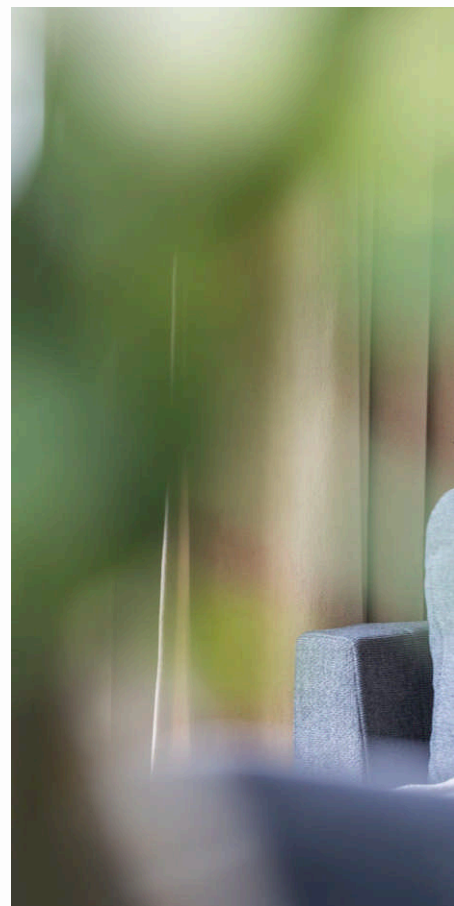
Stue



Stue.Trapp opp til 2. etasje og utgang til ve



Detaljbilde



Detaljbilde fra stue



eranda til venstre.





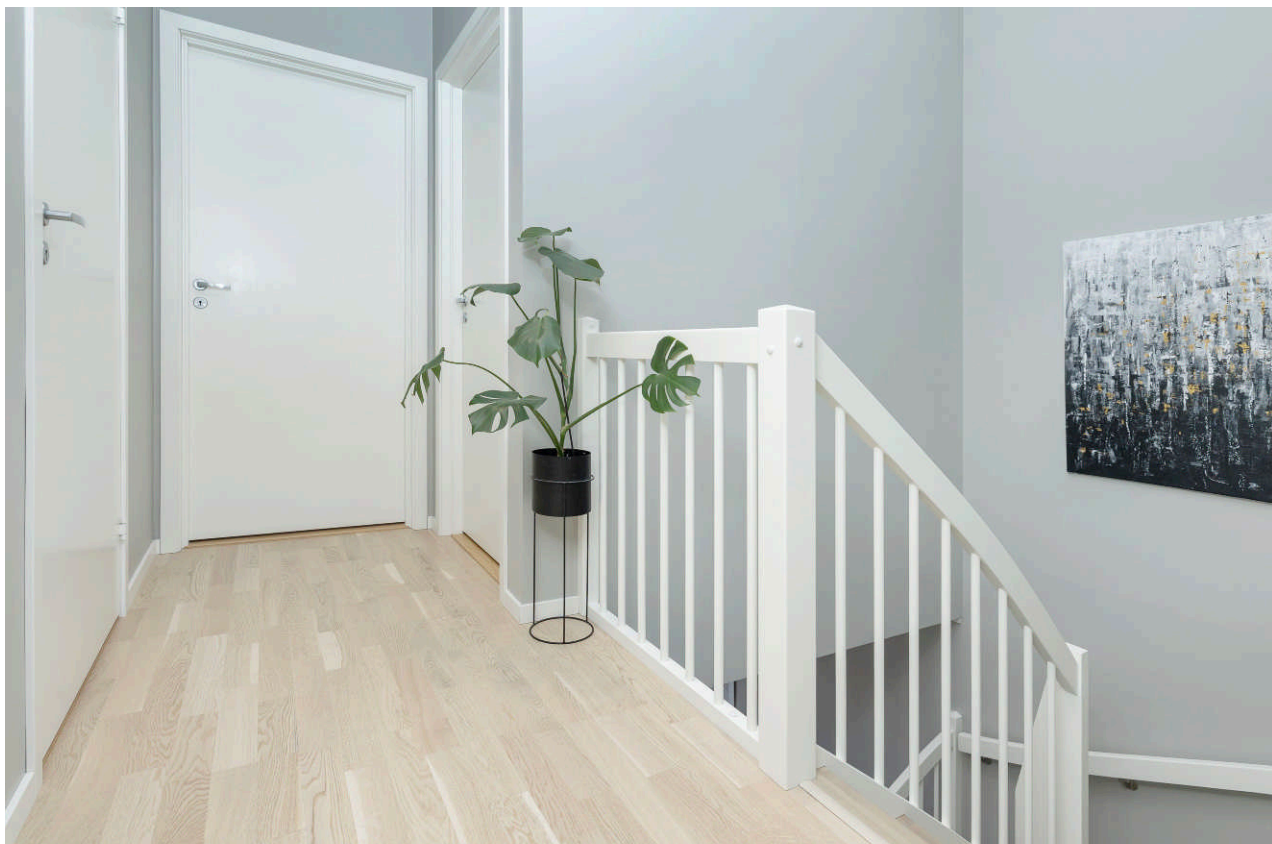
God takhøyde med åpen himling gir god romfølelse



Soverom. Hjørnevindu med fjordutsikt.

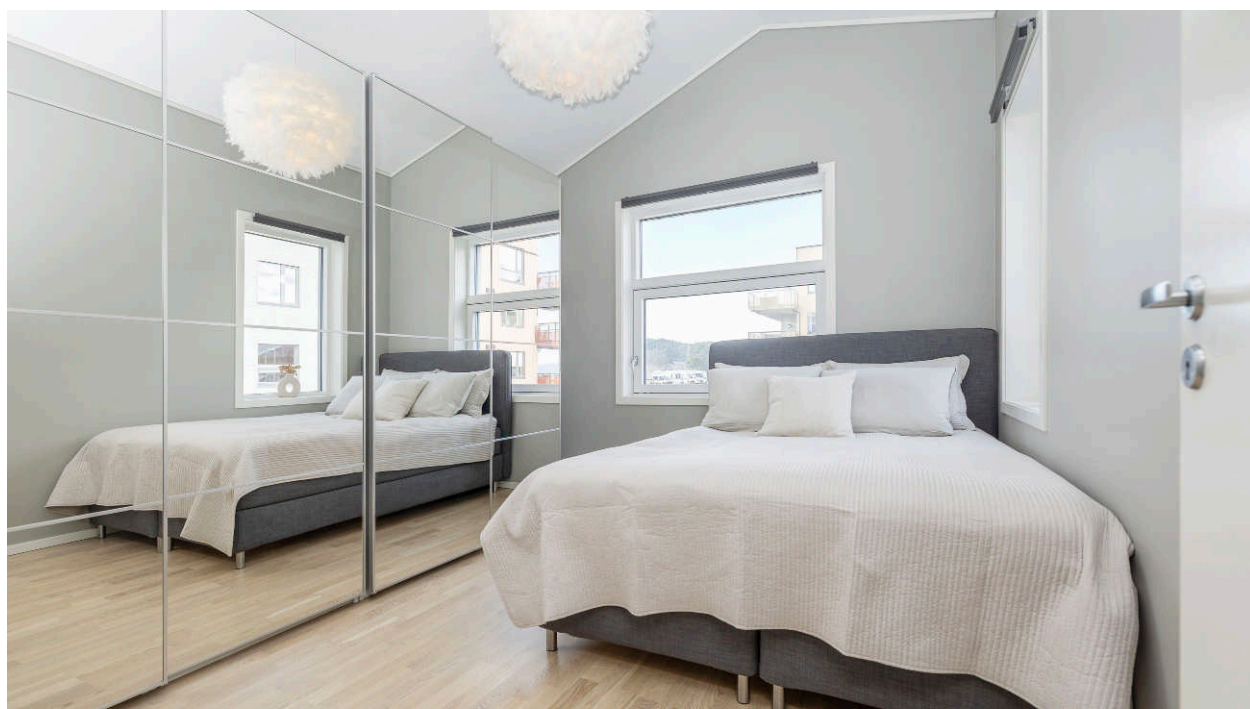


Soverom på ca 7 kvm. God takhøyde med åpen himling gir god romfølelse



Gang i 2. etasje med nedgang til 1. etasje

Soverom



Soverom på ca. 12 kvm. 2 vinduer gjør rommet lyst, og god takhøyde med åpen himling gir god romfølelse. Romslig og praktisk speil skyvedørgarderobe.



Romslig og praktisk speil skyvedørgarderobe og 2 vinduer



Bad/wc . 2 etasje. TG 0 fra takstmann.



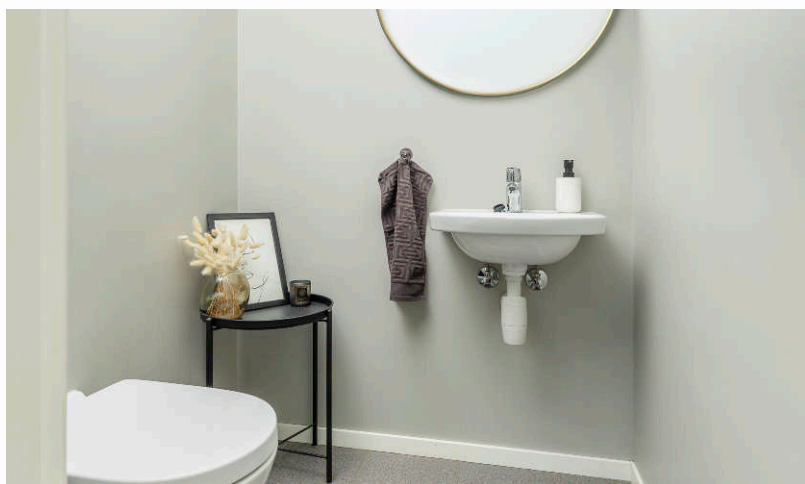
Vegghengt wc og innfellbare dusjvegger

Bad



Detaljbilde fra bad 2. etasje. Dusj med takdusj.

Vaskerom



Wc i tilknytning til inngangsparti/entrè. Praktisk med wc så nært inngangsdøra når små barn `plutselig må`...



Praktisk med eget vaskerom. Til høyre ser du ventilasjonsanlegget.



Veranda utenfor stue på ca. 10 kvm.





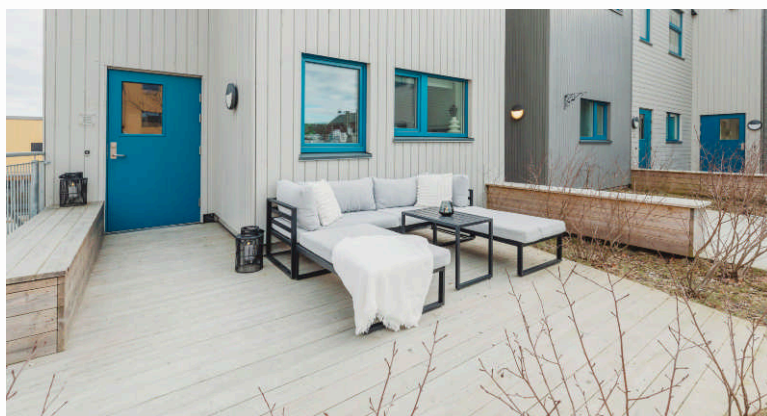
Endebeliggenhet





Boligens beliggenhet er markert med rød pil

Utebilder



Solrik og skjermet terrasse ved inngangsparti. Sol fra ca kl.12 til ca. kl. 19.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 90,0 m²

- BRA-i: 84,0 m²
- BRA-e: 6,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes 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.

Beliggenhet

Det nyetablerte og populære boområdet på Reppetoppen fylles stadig opp med nye barnefamilier, par og førstegangsetablerere hvor alle er klar for å starte nye epoker i leilighet eller rekkehus.

I nærområdet på Reppe og Ranheim finner man bla. flere dagligvarebutikker, barnehager skoler, legesenter, veterinær, bilverksted, post i butikk, frisør, treningssenter, restauranter, selskapslokaler, Reppe Andelslandbruk, minilager m.m.

Hyppige avganger med bussen gjør at sentrum, NTNU Gløshaugen, HHiT og St. Olavs Hospital er lett tilgjengelig. Til nærmeste bussholdeplass, Fykenborg er det ca. 5 minutter, og det er ca. 7 min å gå ned til holdeplassen i Dolpa.

Nede ved Rema er det holdeplass med parkering for flybussen som bruker ca. 20 minutter til Værnes.

Ranheim togstasjon er også nyåpnet med mulighet for reise med tog til Værnes og flere andre destinasjoner i regionen.

Du når Trondheim sentrum med bil på ca. 10 minutter.

Det er tilrettelagt med trygge sykkelstier helt inn til sentrum og til de store shoppingssentrene på Lade, Solsiden og Sirkus Shopping.

Med fjorden fremfor, og skogen bakenfor er det rikelig med muligheter for alle som vil nyte et aktivt liv utendørs både sommer og vinter, for mosjon og rekreasjon.

Ta en rolig sykkeltur ned til sjøkanten, eller kanskje en sprek langtur rundt Jonsvatnet.

Her finnes flere små vann med telt og bålplasser samt mange turstier til skogs og langs vei.

Ved Tjønnsstuggu kan du benytte deg av flotte turstier, hvor det om vinteren er oppkjørt skispor på lysløype. I tilknytning til lysløypen er det også en stor akebakke for store og små. Fra Tjønnsstuggu går det løype/tursti opp til Solemstjønna og Solemsvåttan som ligger på 423 moh. Her er det benker og bål plass samt et utsiktstårn med panorama mot Jonsvatnet, Trondheimsfjorden og store deler av byen. Stien er tilrettelagt for turer til fots eller på terrengsykkel.

Ladestien går langs fjæra fra Væresholmen inn til Ladehammeren.

I stiens områder på Ranheim finnes det mange flotte badeplasser Ranheimsfjæra, Tangen, Persberget, Hansbakkfjæra, Grytbakkstranda, Hittertangen, Pettersenfjæra, Væresstranda og Væresholmen. Badeplassene har store grøntområder for lek og rekreasjon.

Av spisesteder kan Ladestien by på Land & Strand på Grilstad Marina, Sponhuset og Ladekaia.

Vikåsen IL og Ranheim IL er aktive idrettslag med ski, håndball, fotball og friidrett.

Nærmest ligger Vikåsenhallen, og nede på Ranheim en stor friidrettshall i tilknytning til den nye skolen i Ranheimsfjæra. Her ligger også Ranheim idrettslag (RIL) sitt nyere anlegg Extra Arena med fotballbaner klubbhus og friidrettsbanen og hall, samt 3T Ranheim treningssenter.

Boligen sogner til Vikåsen barneskole og Markaplassen ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet.

Innhold

- Etasje: Entrè, toalett, stue og kjøkken.
- Etasje: Gang/trapp, 3 soverom, bad og vaskerom.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli skiltet i regi av Nylander & Partners under felles visning, velkommen!

Parkering

Følger med egen parkeringsplass i realsameiet reppetoppen parkering BT4.

Tot. innev. måned: 712

Tilleggsytelser:

Drift og vedlikehold parkering: kr 312,-

Ladepunkt - A konto strømforbruk: kr 400,-

Diverse

Årsregnskapet for realsameiet parkering forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 561 799 ,-

Driftskostnader kr. 397 572 ,-

Årsresultat kr. 173 575 ,-

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

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

- Bravida Norge AS, Skiftet blandebatteri m/dusjhode i juni måned 2023.

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

- Det har vært skjeggkre i boligen, men ble behandlet av Boss Norway AS i oktober og november 2024. Ikke sett skjeggkre etter dette.

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

- Det er utført kontroll på varmepumpe av AC senteret AS i januar 2024.

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

- Ja, det er egen ladeboks som tilhører parkeringsplassen som medfølger boligen.

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: 24

TG 1: 0

TG 2: 0

TG 3: 0

TG IU: 4

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Grunnmur og fundament: Boligen er oppført med støpt plate på mark over underliggende felles parkeringskjeller. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Takkonstruksjon: Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. TG-IU er gitt da taket ikke inspisert pga. manglende adkomst. Anbefalte tiltak Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking: Det var ikke reist noen stige slik at taktekking ikke er inspisert. TG-IU er gitt da taket ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Våtrom: Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Tilstøtende vegger mot dusjonen grenser mot yttervegger slik at kontroll er utført på samme plass som hulltaking for vaskerom. Dette området grenser langt unna dusjonen og er et området som ikke er spesielt utsatt for vann. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Kontrollerte byggetegninger er datert 12.08.20.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Det er framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Tomt

Denne tomten er eiet.
kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 01.09.2020. Ferdigattest gjelder for Solveig Abrahamsens veg 24-28, Reppetoppen B 4.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk, fjernvarme og varmepumpe.

Energikarakter: C - Grønn

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 890 000,-

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

122 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

5 035 021,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader

Kr. 3 444,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Felleskostnad driftsdel: kr 1 671,-

Tilleggsytelser:

Kontingent realsameie: kr 206,-

Forr.f.honorar/revisjon: kr 194,-

Fastbeløp måling og avregning energi: kr 76,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 502,-

Måler: 1126 Varme: kr 795 ,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av

forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 6 240,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 1.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 7 056,- pr. 10.02.2025.

Eiendomsskatt

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 948 160,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 792 639,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP0005521458.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 1 302 067,-

Driftskostnader kr. 1 218 851 ,-

Årsresultat kr. 88 766 ,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 336 351 ,- per 31.12.2023.

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

Vedtekter og husordensregler

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

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

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

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge

vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antennar/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse, fortau, kjøreveg, parkeringsplasser og uteoppholdsareal. ihht R20130037. 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

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

Dnr. 2563896, tgl. 09.06.2020 - Seksjonering
SNR: 51

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84 / 3523

Dnr. 1005426, tgl. 14.09.2017 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1005426, tgl. 14.09.2017 - Bestemmelse om
kloakkledning
Gjensidig rett og plikt for eiendommene til å delta i drift og vedlikehold.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1005426, tgl. 14.09.2017 - Bestemmelse om
vannledning
Gjensidig rett og plikt for eiendommene til å delta i drift og vedlikehold.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 736352, tgl. 07.05.2018 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 736352, tgl. 07.05.2018 - Bestemmelse om
vannledning
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 736352, tgl. 07.05.2018 - Bestemmelse om
kloakkledning
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 644880, tgl. 06.06.2019 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1396754, tgl. 13.12.2017 - Bestemmelse om
nettstasjon
Rett til adkomst over eiendommen
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning

for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

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

Det gjøres oppmerksom på at spill ved spisestue stue, og spill på wc, samt taklamper på soverommene, ikke medfølger på handelen, totalt 3 stk.

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 overtagelse. 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 Andre Nilsen per e-post andre.nilsen@nylanderpartners.no eller sms: +47 95 44 35 00. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven

§ 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

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

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.

Om oppdraget

Eier

Eier er Lasse Svebakken og Anniken Strand.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Solveig Abrahamsens veg 28A.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 29, bnr. 153, snr. 51 i Trondheim.

Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 1250016.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 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: 2 500,00

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.

Meglens vederlag er avtalt til ,

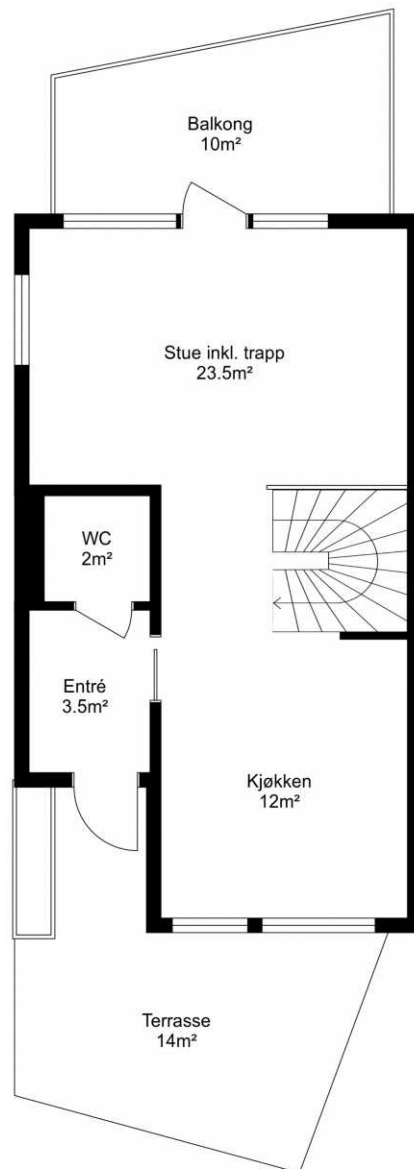
Ansvarlig megler er Andre Nilsen / +47 95 44 35 00/
andre.nilsen@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 14.03.2025

Tekniske dokumenter

Solveig Abrahamsens veg 28A

1. Etasje



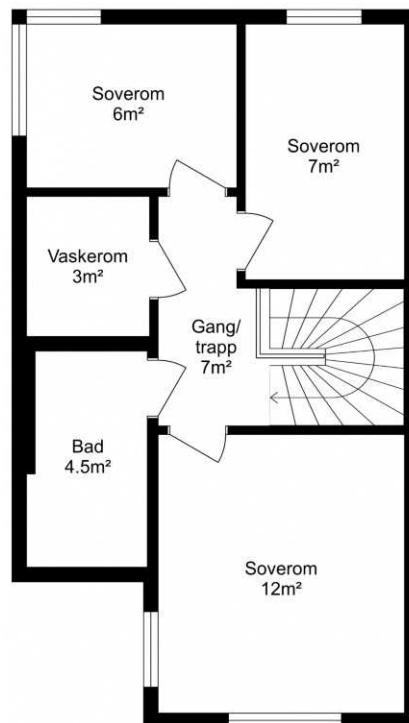
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Solveig Abrahamsens veg 28A

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Solveig Abrahamsens veg 28A 7054 RANHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2020

BRA: 90 m²

BRA-i: 84 m²

Samlet vurdering

TG-0

24

TG-1

0

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

4



GNR: 29 BNR: 153 SNR: 51

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Solveig Abrahamsens veg 28A
7054 Ranheim

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 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.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26950>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark over underliggende felles parkeringskjeller. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

TG-IU er gitt da taket ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at taktekking ikke er inspisert.

TG-IU er gitt da taket ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Tilstøtende vegger mot dusjsonen grenser mot yttervegger slik at kontroll er utført på samme plass som hulltaking for vaskerom. Dette området grenser langt unna dusjsonen og er et området som ikke er spesielt utsatt for vann.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.1.2025

Rapportdato
10.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Lasse Svebakken
Navn: Anniken Strand

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring er etterspurt men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Sandersen Telefon: 45228072
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: ts@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:
Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: Solveig Abrahamsens veg 28A, 7054 Ranheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	29	Bruksnr:	153	Festenr:
Seksjonsnr:	51	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2020 - Kilde: webmatrikkelen.					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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. Rombenevnelsen 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. etasje	42	42	0	0	24
2. etasje	42	42	0	0	0
Kjeller - bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	90	84	6	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	84	42	42	Entré, toalett, stue og kjøkken.	
2. etasje	42	42	0	Gang/trapp, 3 soverom, bad og vaskerom.	
Totalt m²	126	84	42		

Kommentar til arealberegning

Det er framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Boligen er oppført med støpt plate på mark over underliggende felles parkeringskjeller. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.	
TG-IU	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Deler av markterrasse er dekt av snø på befaringsdagen og har begrenset kontroll av overflater.	
Ingen avvik registreres.	
TG-0	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Heve skyvdør på stue med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Ingen avvik registreres.	

6.4 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-0
Ingen avvik registreres.	

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-0	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.6 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollert
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollert
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-IU	
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	
TG-IU er gitt da taket ikke inspisert pga. manglende adgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.7 Taktekking

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

Oppsummering av takteking	TG-IU
Det var ikke reist noen stige slik at takteking ikke er inspisert.	
TG-IU er gitt da taket ikke inspisert pga. manglende adkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv i 1.etasje er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.9 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Ingen avvik registreres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.10 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Kontrollerte byggetegninger er datert 12.08.20.	

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
Ferdigattest er datert 01.09.2020.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.11 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-0
Ingen avvik registreres.	

6.12 Trapp

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

Oppsummering av trapp	TG-0
Ingen avvik registreres.	

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ingen avvik registreres.	

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørfordelingsskap og stoppekran er lokalisert på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelserskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelserskap?	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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Ingen avvik registreres.	

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i entrè.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.16 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
Ingen avvik registreres på boligens vannbåren varme.	

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er installert en varmepumpe på stue i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Service er utført i 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-0
Ingen avvik registreres.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det foreligger ingen servicehistorikk. Det opplyses at filter skiftes en gang i året.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Ventilasjonen fungerer som tiltenkt.	

6.19 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	
Ingen avvik registreres.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere utførelse på klemring og membran/mansjett i sluk.	
Ingen avvik registreres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Selger opplyser at det er skiftet blande batteri og dusjhode i 2023.	
Ingen avvik registreres.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Tilstøtende vegger mot dusjsonen grenser mot yttervegger slik at kontroll er utført på samme plass som hulltaking for vaskerom. Dette området grenser langt unna dusjsonen og er et område som ikke er spesielt utsatt for vann.	
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt beskrivelse med sjekkliste av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.20 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malte overflater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere utførelse på klemring og membran/mansjett i sluk.	
Ingen avvik registreres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen avvik registreres.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt beskrivelse med sjekkliste av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.21 Drenering

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1250016		
Adresse	Solveig Abrahamsens veg 28A		
Postnummer	7054	Poststed	RANHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år5mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Lasse	Selger1etternavn	Svebakken
Selger2fornavn	Anniken	Selger2etternavn	Strand

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Bravida Norge AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Skiftet blandedbatteri m/dusjhode i juni måned 2023.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det har vært skjevgkre i boligen, men ble behandlet av Boss Norway AS i oktober og november 2024. Ikke sett skjevgkre etter dette.

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Det er utført kontroll på varmepumpe av AC senteret AS i januar 2024.

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Ja, det er egen ladeboks som tilhører parkeringsplassen som medfølger boligen.

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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 oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet 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 tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Strand, Anniken

Signert av

Svebakken, Lasse

Signert av



Solveig Abrahamsens veg 28A

Nabolaget Reppe/Ranheimsmo - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Osvegen	9 min
Linje 41, 107	0.7 km
Ranheim stasjon	7 min
Linje R60, R70	2.7 km
Trondheim S	12 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	9.5 km
Trondheim Værnes	23 min

Skoler

Vikåsen skole (1-7 kl.)	23 min
347 elever, 18 klasser	1.7 km
Solbakken skole (1-7 kl.)	5 min
111 elever, 8 klasser	2.9 km
Hansbakken skole (1-7 kl.)	7 min
193 elever, 15 klasser	3.1 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	5 min
514 elever, 27 klasser	2.1 km
Charlottenlund videregående skole	11 min
1100 elever, 76 klasser	5.8 km
Lukas videregående skole	10 min
80 elever, 8 klasser	7 km

«Landlig og fint for barn og voksne.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 96/100

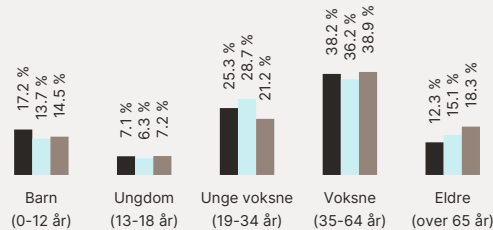


Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Reppe/Ranheimsmo	1 918	820
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fykenborg barnehage (2-5 år)	17 min
25 barn	1.3 km
Vikåsen barnehage (1-5 år)	24 min
51 barn	1.7 km
Markaplassen barnehage (1-5 år)	4 min
71 barn	2 km

Dagligvare

Bunnpris Vikåsen	22 min
Post i butikk, PostNord	1.5 km
Rema 1000 Ranheim	22 min
PostNord	1.7 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 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Støynivået
Lite støynivå 98/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

-  Vikåsen skole
Aktivitetshall, ballspill

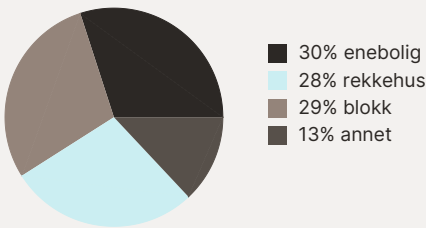
23 min 
1.7 km
-  Sagplassvegen, balløkke
Ballspill

4 min 
2.2 km
-  3T-Ranheim

7 min 
-  Sport og Trim

9 min 

Boligmasse



«Landlig, men kort avstand til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



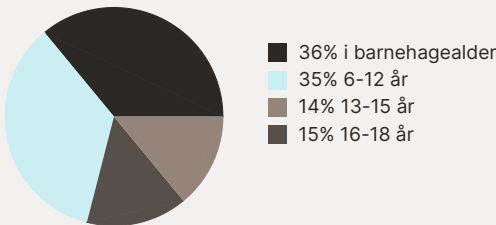
Varer/Tjenester

-  Grilstadporten kjøpesenter
- 9 min 

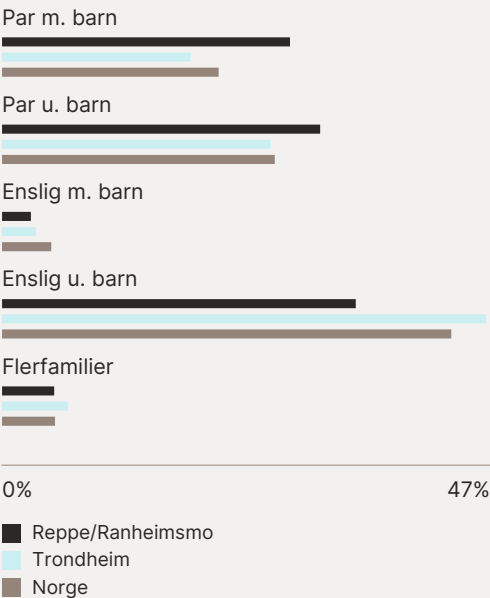
 Vitusapotek Sirkus Shopping

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

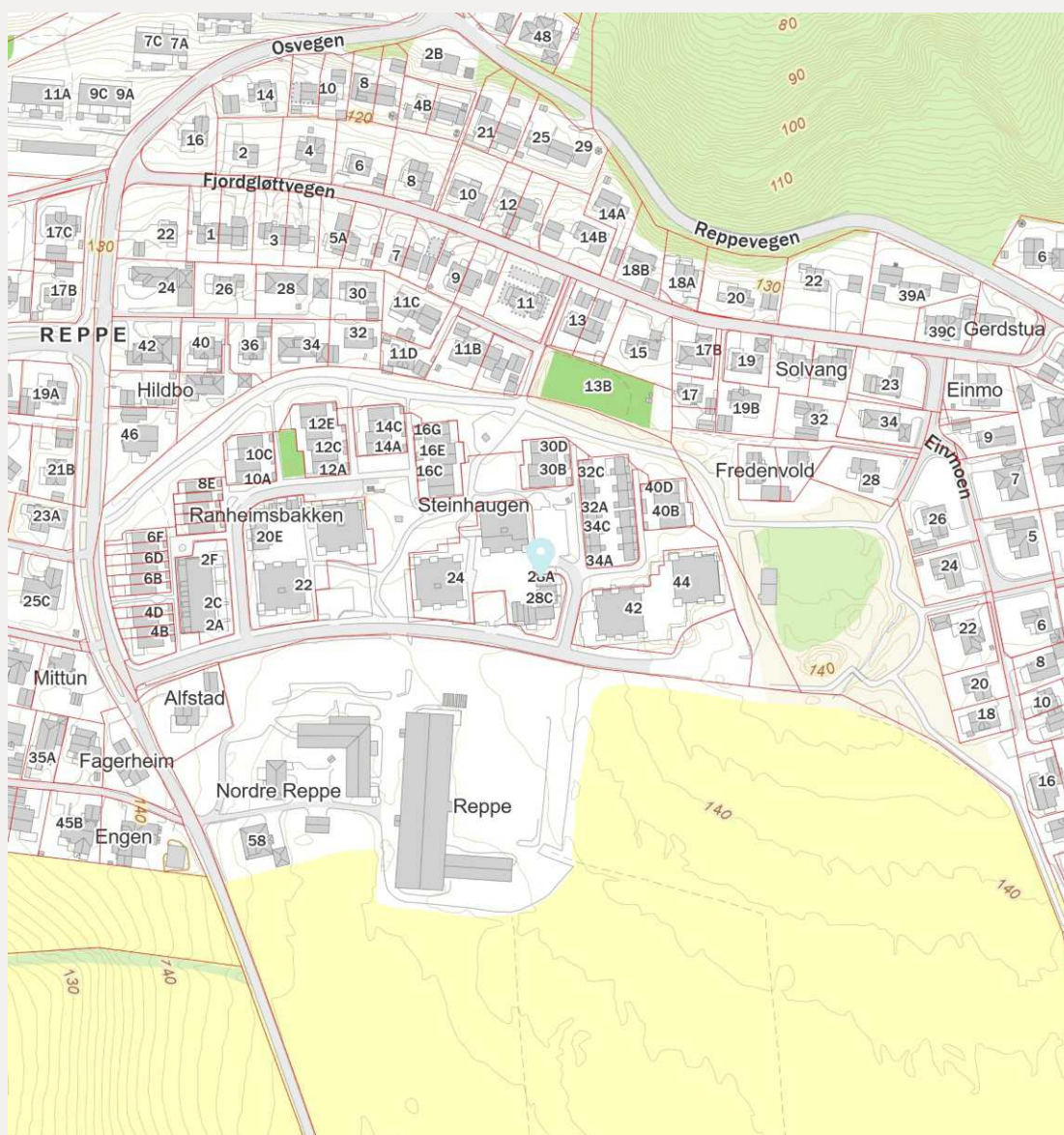
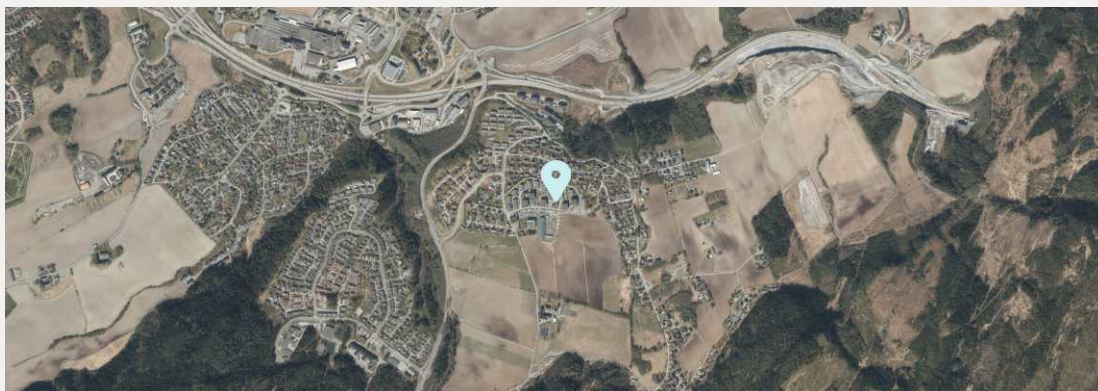


Familiesammensetning

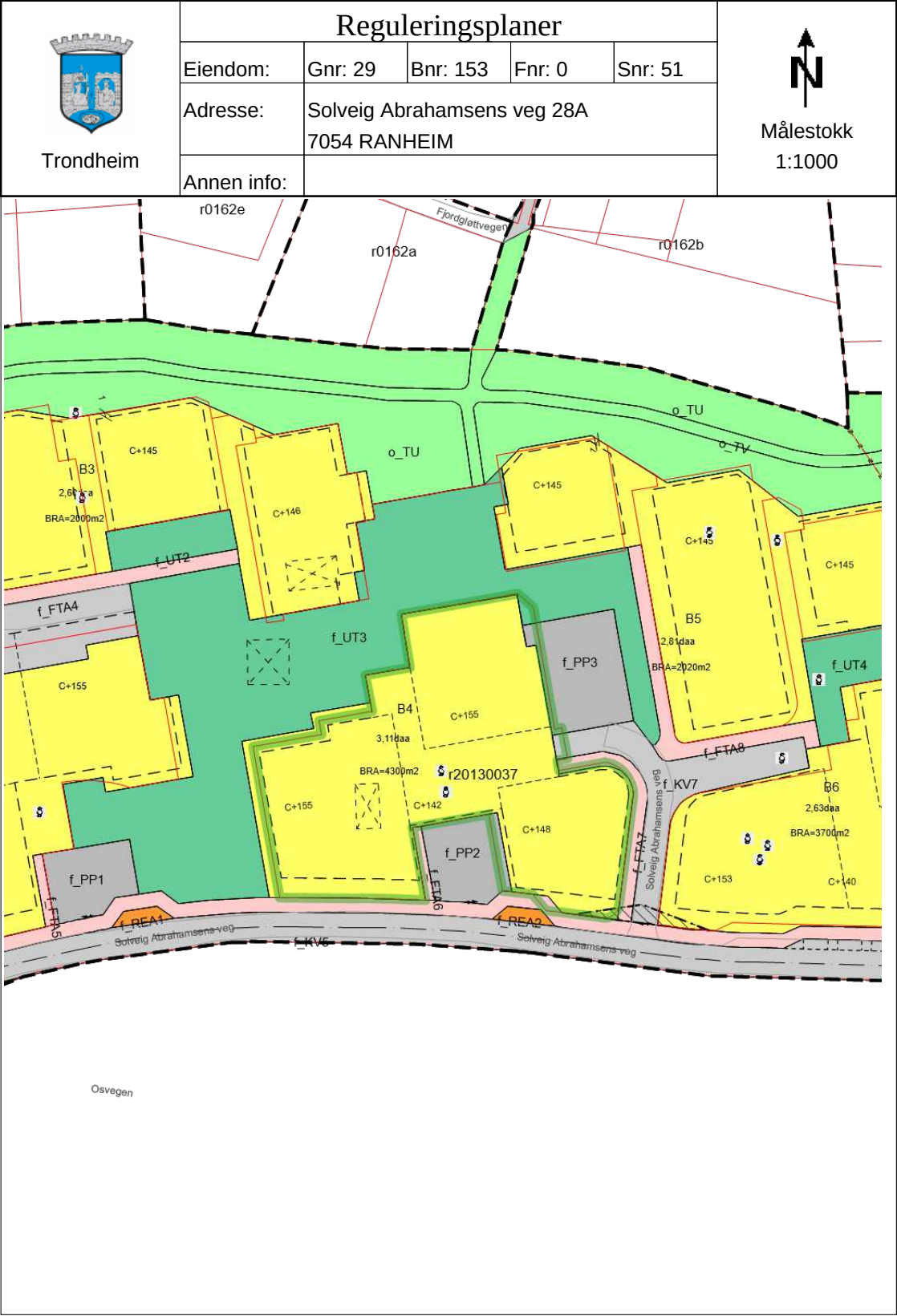


Sivilstand

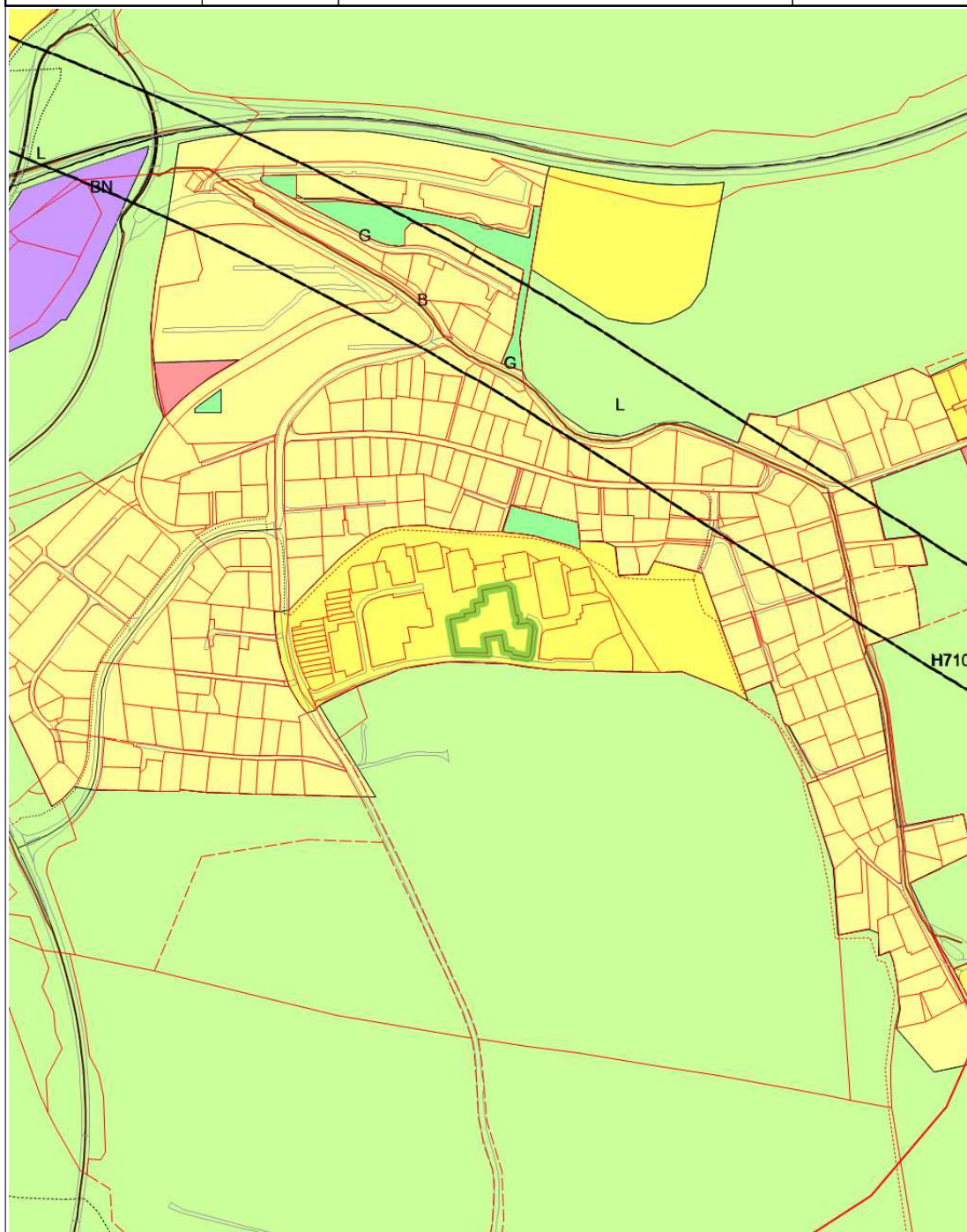
		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



FINN 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 2025



 Trondheim	Kommuneplanens arealdel					 Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 153	Fnr: 0	Snr: 51	
	Adresse:	Solveig Abrahamsens veg 28A 7054 RANHEIM				
	Annen info:					





ORDENSREGLER FOR SAMEIET Solveig Abrahamsens veg 24 - 28

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte den 23.11.2020

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700 alle dager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, hver enkelt boenhet har en tilhørende bod i garasjeanlegg. Sykler kan imidlertid plasseres ved egne sykkelparkeringer i tunet, det vil også bli egen sykkelparkering i garasjeanlegg ved inngang til B2 fra garasje.

Tappekran ved inngangsparti og garasjeport er forbeholdt vaktmester, og skal ikke benyttes til bilvask og lignende.

Fellesdører skal alltid være låst.

I garasjeanlegg:

Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

Beboere med elbil-lader, skal kun lade bilen ved tildelt parkeringsplass. Det skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

Servicestikk:

Det finnes en stikk i garasjeanlegg som er betegnet som servicestikk:

- Denne kan i kortere opphold benyttes til mindre vedlikehold som støvsuging av bil.

5. Kjøring og parkering

Angitt parkeringsplass i garasjeanlegg skal benyttes av beboerne. Utendørs parkering er forbeholdt gjester, og dette gjelder på alle parkeringsplasser på fellesområder.

Fra 01.11.2020 er det innført parkering forbudt langs gaten Solveig Abrahamsens veg, og at resterende parkeringsplasser er forbeholdt gjester. Dette innebærer at beboere ikke skal benytte disse til parkering. Hvis ikke dette blir overholdt så vil styret vurdere tiltak som parkeringssystem/parkeringsvakter til å håndheve parkeringsreglene.

Motorkjøretøy skal ikke stå parkert inne på fellesområdet i tunet. Her skal barn og voksne trygt kunne ferdes.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at beboer aksepterer sameiets regler for dyrehold. Dyrehold kan forekomme så lenge dette ikke er til urimelig eller unødvendig sjenanse for øvrige beboere.

Beboer har ansvar for at dyret ikke etterlater ekskrementer på sameiets område, og at hunder ikke gjør fra seg ved inngangene, nær leilighetene og oppholdssteder som benkareal og lekeplasser. Alle oppfordres til å fjerne andre hunders ekskrementer dersom dette oppdages.

7. **Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Garasjeanleggene er kun oppført og beregnet for parkering av biler.

I tillegg aksepteres oppbevaring av nødvendig utstyr i tilknytning til bil.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske i løse/bærbare kanner i garasjeanleggene.

Det er ikke tillatt å oppbevare annet brannfarlig materiell i garasjeanleggene.

(Fra §§ 5,6 og 15 i Lov av 14. juni 2002 nr. 20 om brannvern fra Brann- og redningsetatens nettsider).

8. Andre bestemmelser

Grilling:

- Grilling er tillatt på egen balkong eller anvist plass på fellesområder. Det kan kun benyttes gassgrill eller elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Kull, engangsgrill og åpen ild er ikke tillatt verken innendørs eller utendørs.

Trampoliner:

- Det er ikke ønskelig med trampoliner i sameiet. Dersom det er ønske om å sette opp trampoline, skal det sendes søknad til styret som vil behandle saken.

Lekeområder:

- Sandkassen skal dekkes for når den ikke er i bruk. Alle oppfordres til å dekke til disse med lokket hvis det står åpent og ikke er i bruk.

Sol- og vindskjerming:

- Det må søkes til styret om oppsett av markiser eller skjerming/overbygg.
- Uttrekkbar duk kan benyttes på alle verandaer om ønskelig. Duken skal være i nøytralfarger i grått.
- Montering av faste innretninger for vindskjerming må ha forhåndsgodkjennelse av styret.

9. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter

Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 31.08.20

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 (**«Sameiet»**).

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 29 og bnr. 154 i Trondheim Kommune ("**Eiendommen**").

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28 (org.nr 925 679 607)
- Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40 (org.nr. 927 833 557)

Org.nr for sameiene tilføres vedtektene etter hvert som det registreres i Brønnøysundregistrene.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk ("**Sameiebrøken**").

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 sin eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelene er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel: En bod tilsvarer en eierandel på 1/188. En p-plass tilsvarer en eierandel på 2/188.

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

2. Sameieandelene

Sameieandelene er å anse som tilhører til den enkelte seksjon i boligselskap som nevnt i pkt. 1 (**«Hovedeiendommene»**) i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Hovedeiendommen følger med.

Realsameiets eiendom er definert til parkeringsplasser i parkeringskjeller registrert i grunnboken som anleggseiendom med sykkelparkering og boder. Realsameiets område er definert i **vedlegg 1**

Inntil alle seksjonseierne har flyttet inn innehar utbygger Godhavn Utbygging AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen, jfr § 13.

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

Bruken fordeles mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

Parkering

Parkeringskjelleren består av totalt 66 parkeringsplasser

Ved stiftelse av sameiet er Godhavn Utbygging AS rettighetshavere og kan leie ut parkeringsplasser til seksjonseiere i sameiene under pkt. 1 frem til de er solgt til seksjonseiere. Parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere i disse sameiene eller andre sameiere/eiere innenfor Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer sitt område..

Seksjonseiere i sameiene definert i pkt 1, som har kjøpt rettighet til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon eller de kan selges til seksjonseiere under pkt 1 eller andre sameiere/eiere innenfor Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer sitt område.

Oversikt over seksjonseiere med rett til parkering følger som bruksrettsplan (**vedlegg 1**) Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshaverne.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er)plikter å gi forretningsfører og styret i Sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassene(e) og fra hvilken dato.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Parkeringskjelleren er tilrettelagt for 56 ladepunkt for el-bil. Seksjonseiere med rett til parkering kan kjøpe dette ved innflytting eller senere.

Bod

Hver sameier i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28 har eksklusiv bruksrett til 1 bod. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har disposisjonsrett til de ulike boder. Utbygger tildeler bod ved innflytting og fordeling av boder fremgår av **vedlegg 1**

Sameiere kan leie ut sin bod til seksjonseiere under punkt 1, men plikter å gi melding til styret i realsameiet.

Felles bestemmelser

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiet kan ikke fatte vedtak som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

4. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av Eiendommen besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr. sameier med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter forbruk. Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, renhold, regnskap og strøm.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet og skal avholdes hvert år, senest 30. juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et av boligselskapene nevnt i punkt 1 krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Styret i sameiene representerer seksjonseierne i sameiermøtet.

Flertallet regnes etter Sameiebrøken fordelt på antall andeler styrene i de respektive sameiene representerer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.3 Møte

Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 møter i sameiermøtet og representerer boligselskapets sameieandeler. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

6.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker.

Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Styret

7.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to medlemmer. Det skal fortrinnsvis velges representanter fra begge sameiene nevnt under pkt 1. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.5 Styrets disposisjonsrett

Styret har disposisjonsrett over Sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder.

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

En sameier kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Sameiet, jfr. lov om sameige §§ 14 og 15.

12. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

13. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Godhavn Utbygging AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaringsmøte mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygde har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder utbygde felt/områder.
3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg:

1. oversikt over realsameiets område med boder og parkering
2. Bruksrettsplan for parkering.

Vedtekter

for

Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer

([org.nr](#) 820 126 092)

Fastsett på konstituerende sameiermøte den 01.12.17

Sist endret på sameiermøte den 31.05.24

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer. Gnr 29 Bnr 131 i Trondheim Kommune.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde sameiets område med fellesarealer, teknisk infrastruktur, ledningsanlegg og lekeplasser.

2.2 Realsameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i området.

§ 3 Realsameiet, sameiets eiendom

3.1 Realsameiet er et sameie hvor hver sameier i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og den til enhver tid eier av gnr. 29 bnr, 133 – 147, i Trondheim kommune har en andel hver. Samtlige eiere av egne gnr. og bnr. og seksjonseiere i fremtidige sameier vil eie en andel i Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer.

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte boligseksjon og bolig og gir rett til bruk av realsameiets eiendom.

3.2 Realsameiets eiendom er definert til fellesareal, teknisk infrastruktur, ledningsanlegg og lekeplasser. Situasjonsplan følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

§ 4 Felles bestemmelser

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 2-1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Parkering på Realsameiet Reppetoppen Fellesareal sitt område er forbeholdt gjester/besøkende, samt beboere med behov for parkering i kortere perioder. Det er ikke tillatt med parkering over lengre perioder, eller på permanent basis. All parkering skal skje på oppmerkede plasser og med gyldig elektronisk tillatelse. Ved spesielle behov for parkering utover bestemmelsene skal styret varsles. Styret vil godkjenne eller gi forklaring på avslått søknad. Eks. spesielle behov: tjenestebil for hjemmetjenesten. Overtredelse vil føre til utkasting fra smartoblat uten videre varsel! Utkastelse kan påklages til styret. Inntil avklaring står beboer selv for overtredelser og ev. bøter som måtte forekomme.

§ 5 Rettslige disposisjoner

En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonene i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og gnr. 29 bnr. 133 – 147 og fremtidige eiere/seksjonseiere fradelt fra gnr. 29 bnr. 131 i Trondheim Kommune jfr. § 3, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av realsameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Realsameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles flatt mellom alle sameiere.

Styret i Realsameiet fastsetter beløpene som innbetales to ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra styrets vedtatte budsjett. Kostnadene Faktureres fra sameiet til de respektive eiere og eierseksjonssameier. Eierseksjonssameiene krever deretter inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av boligen.

6.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Kostnader til vedlikehold grøntarealer
- Drift og vedlikehold lekeplasser
- Kostnader til brøyting, strøing og vedlikehold av veg
- Strøm fellesarealer
- Kabel TV/Internett

Realsameiet er forpliktet til å underrette forretningsfører når boliger selges/skifter eier.

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når de impliserte boligsameier har avviklet sine sameiermøter. senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 På sameiermøtet representeres boligsameierne av sitt styre i boligsameiet. Boligsameiet representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til boligsameiets eierandeler. Eierne av gnr. 29, Bnr. 133 – 147, i Trondheim kommune velger 2-5 representanter som har møterett på sameiermøtet. Disse representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

7.4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.6 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på realsameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameier i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.7 Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10 % av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Realsameiets styre

9.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2-5 styremedlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra sameier og boligeiere. Varamedlemmer kan velges.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen. Jfr. § 11

9.2 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med evt. forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Realsameiet utad.

9.3 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.4 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.5 Styret har disposisjonsrett over realsameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

9.6 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.7 Styret representerer realsameiet og forplikter realsameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Oppløsning

Realsameiet kan ikke oppløses.

§11 Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av Realsameiet

1. Interimsstyre: Representanter fra utbygger, Godhavn Utbygging AS innehar styrevervene i oppstarten av realsameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte realsameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmel til realsameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Realsameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar realsameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier/boliger. (selv om overskjøting av eierandelene i realsameiet ikke har funnet sted)
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av realsameiet. Inntil alle boligsameiene/boligene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom realsameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg

1. Oversikt over realsameiets eiendom, Situasjonsplan



Vedtekter
for
Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28

(org. nr. 925 679 607)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Sist endret på ordinært årsmøte 03.04.2024.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 09.06.2020

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 56 boligseksjoner på eiendommen gnr. 29, bnr. 153 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Det henvises til tinglyst søknad om seksjonering av 09.06.2020

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

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4. Det henvises til pkt. 4.1.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i felles utearealer, gnr. 29 bnr. 131 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter /matrikler innenfor planområdet. Dette organiseres ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel er tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Det henvises til egne vedtekter for Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et

ervert av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

Sameiernes parkeringsplasser og boder ligger i egen anleggseiendom. Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 gnr. 29 bnr. 154. Boligseksjonene har bruksrett til en bod i parkeringskjelleren. Enkelte seksjonseiere har kjøpt rett til parkering. Rettigheten til parkeringsplass og bod vil bli ivaretatt ved tinglyst realandel tilknyttet den enkelte matrikkelenhet.

Enkelte seksjonseiere kan gis rett til ervert av flere faste parkeringsplasser. Utbygger, Godhavn Utbygging AS har rett til å leie ut parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Boder kan ikke selges separat. De følger til enhver tid med boligen. Rettighet til parkering kan kun selges til seksjonseiere i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28 eller eiere innenfor Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer sitt område.

Det henvises til egne vedtekter for Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent til realsameiene for parkering og fellesarealer. som fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4. Kostnader knyttet til vannbåren varme fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		728 124	700 224	728 179	778 569
Tillegg elektroniske fellesavtaler		320 544	274 848	320 800	320 544
Andre tillegg	1	246 624	225 792	243 091	261 432
Andre driftsinntekter	2	6 775	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 302 067	1 200 864	1 292 070	1 360 545
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 640	-5 640	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-40 000	-50 000	-80 000
Forretningsfjrrerhonorar		-107 972	-104 398	-108 200	-111 800
Honorar administrative tjenester		-3 488	0	-4 000	-3 600
Eksterne honorar	5	-10 510	-25 219	-10 100	-11 200
Kontingent/felleskostnader	6	-128 502	-124 836	-124 836	-138 776
Drifts- og serviceavtaler	7	-170 227	-524 806	-91 000	-184 000
Vaktmestertjenester		-102 515	0	-178 150	-183 700
Renholdstjenester		-74 183	0	-67 000	-70 500
Ljpende vedlikehold	8	-40 220	-14 905	-60 000	-60 000
Elektroniske fellesavtaler		-299 935	-305 078	-320 800	-302 700
Forsikring		-132 311	-132 334	-145 570	-130 000
Energi, felles		-75 254	-42 269	-21 000	-42 000
Andre driftsutgifter	9	-16 684	-14 081	-35 000	-3 600
Sum driftskostnader		-1 218 851	-1 333 565	-1 221 296	-1 328 926
DRIFTSRESULTAT		83 216	-132 701	70 774	31 619
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		5 550	3 692	4 000	6 000
Netto finansposter		5 550	3 692	4 000	6 000
Resultat fjr skattekostnad		88 766	-129 009	74 774	37 619
Ordinlrt resultat etter skatt		88 766	-129 009	74 774	37 619
i RSRESULTAT	10, 13	88 766	-129 009	74 774	37 619
Disponering av totalresultat:		88 766	-129 009	74 774	37 619
Overfjrt til annen egenkapital		88 766	0	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		0	-129 009	0	0

Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 963	0
Forskuttede kostnader MBU	11	203 185	186 509
Periodiserte kostnader	11	85 065	224 359
Andre fordringer	11	22 107	12 008
Mellomregning Klare Finans	11	29 189	31 717
Opptjente renter	11	5 550	3 505
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	276 035	214 634
Sum omløpsmidler		623 093	672 732
SUM EIENDELER		623 093	672 732

Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	336 351	247 585
Sum egenkapital		336 351	247 585
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 188	165 833
Forskudd kunder		27 652	30 807
Forskuttede inntekter MBU		111 167	110 531
P ³ løypte kostnader		125 735	117 976
Sum kortsiktig gjeld		286 742	425 147
Sum gjeld		286 742	425 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		623 093	672 732

Sted: _____, dato: _____

Marthe Alstad
Leder

Fedila Mamilic Villanueva
Styremedlem

Thea Longva Volden
Styremedlem

Birthe Dahle Kristoffersen
Styremedlem

Lisbeth Bjerkan
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Forr.honorar/revisjon	118 272	114 240
Kontingent	128 352	111 552
Sum andre tillegg	246 624	225 792

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Kompensasjon/erstatning	2 175	0
Salg av nøyklær, biler, adgang, etc.	4 600	0
Sum andre inntekter	6 775	0

Kompensasjon/erstatning gjelder viderefakturering av vaktmestertjenester i 2022.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640
Sum personalkostnader	7 050	5 640

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	50 000	40 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	10 510	10 375
Juridisk rådgivning	0	14 844
Sum eksterne honorarer	10 510	25 219

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad veforening/sameie	128 502	124 836
Sum felleskostnad veforening/sameie	128 502	124 836

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer og betaler felleskostnader til selskapet.

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	4 373
Avtale om vaktmestertjenester	0	27 795
Avtale om vintervedlikehold	0	65 595
Avtale om sommervedlikehold	0	75 952
Avtale om renholdstjenester	0	84 188
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	31 297	41 883
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	59 500	130 905
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	5 849
Avtale om adgangskontroll og dører	0	18 931
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	79 431	69 336
Sum drifts- og serviceavtaler	170 227	524 806

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggssavtaler med TOBB frørt p³ egne kontoer.

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	26 178	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	859	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 058	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	11 125	0
Sum vedlikehold	40 220	14 905

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	2 293
Kontorrekvisita, trykksaker	599	500
Generalforsamling/årsmøte	0	550
Bankgebyrer	686	788

2023

2022

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

Andre gebyrer	15 400	3 700
Alarmutrykning	0	6 250
Sum andre driftsutgifter	16 684	14 081

Andre gebyrer består av alarmutrykning, avregning Klare Finans og banktranser.

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	247 585	376 595
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	88 766	-129 009
; rets endring i disponible midler	88 766	-129 009
Disponible midler i periodens slutt	336 351	247 585
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	336 351	247 585

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	276 035	214 634
Sum bankinnskudd	276 035	214 634

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	247 585	376 595
Annen egenkapital 01.01	247 585	376 595
; rets resultat	88 766	-129 009
Annen egenkapital 31.12	336 351	247 585
SUM EGENKAPITAL 31.12	336 351	247 585

ERKLÆRING

Undertegnede fullmaktshaver av eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune, gir herved eiere av gnr. 29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner innenfor områdene B1-B6 og O BHG i gjeldende reguleringsplan R20130037 vedtatt i Trondheim bystyret 20.11.2014, vegrett over denne eiendommen langs regulert fellesadkomst fram til offentlig veg, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomst / felles vegger.

Godhavn Utbygging AS kan inngå avtale med eventuelt naturlig tilgrensende framtidig utbyggingsområde, om vegrett til felles adkomstveg benevnt f_KV5 i gjeldende reguleringsplan, uten at dette gir beboere eller velforening noen rett til kompensasjon eller andel av kompensasjon som Godhavn Utbygging AS måtte oppnå. Dog skal avtalen sikre at eventuelle framtidige brukere skal bidra til drift og vedlikehold av adkomstvegen på lik linje med øvrige rettighetshavere.

Gnr.24 bnr.9 tilhørende Trondheim kommune gis vegrett over eiendommen gnr.29 bnr.131 langs regulert fellesadkomst, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomsten.

Eiere av gnr.29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner, gis rett til å knytte seg til felles vann- og avløpsledninger som ligger på gnr.29 bnr.131, samt rett og plikt til framtidig drift og vedlikehold av de private stikkledningene fram til fellesledningene. De skal også delta i framtidig drift og vedlikehold av de private fellesledningene. Dette omfatter vann- og avløpsledninger samt ledninger for avfallsug. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner må hvis deres tomt krysses av private stikkledninger og offentlige ledninger med eventuelle kummer eller fordryningsanlegg, tillate tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse ledningene med tilhørende kummer samt eventuelt omlegging av ledningene til annen dimensjon.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner, gir Trondheim kommune rett til å legge, ha liggende og foreta framtidig drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger med kummer og fordryningsanlegg samt avfallsanlegg. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner, gir Trønderenergi Nett AS org.nr. 978 631 029 rett til å ha liggende og å foreta framtidig drift og vedlikehold av ledningsnett/ kabler for strøm samt drifting og vedlikehold av nettstasjon. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner, gir hverandre gjensidig rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, samt avfallsanlegg, kabler for strøm, telefon, kabel-tv med mer over hverandres eiendommer. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Arealer avsatt til snøopplag langs vegkanter skal ikke blokkeres av gjerder, planter og lignende

Eiere av gnr.29 bnr.153-154 gir hverandre og tilgrensende eiendommer, rett til nødvendig adkomst over sin eiendom for vedlikehold av bebyggelse i nabogrense.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner, er forpliktet til å være medlemmer av framtidig grenselag / velforening for fellesarealene innenfor områdene B1-B6 i ovennevnte reguleringsplan. Gjennom sitt medlemskap er de pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter for vedlikehold og drift av områdets fellesarealer, som for eksempel gangveger, tun-arealer, lekeplasser og lignende.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune og Godhavn Utbygging AS. Denne erklæring skal tinglyses.

Trondheim 15.03.2019

Godhavn Utbygging AS iht. fullmakt av 25.11.2014
Organisasjonsnr. 960 239 318


Øyvind Estenstad

Erklæringen skal følge senere fradelte parseller fra eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune



Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Inntekter garasjer		247 104	238 800	247 104	247 104
Andre driftsinntekter	1	314 695	46 500	111 600	140 500
Sum driftsinntekter		561 799	285 300	358 704	387 604
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-5 640	0	0	0
Styre honorar	3	-40 000	0	-40 000	-40 000
Forretningsfører honorar		-13 932	-12 416	-12 795	-13 256
Honorar administrative tjenester		-43	0	0	0
Eksterne honorar	4	-3 563	-6 300	0	0
Drifts- og serviceavtaler	5	-17 438	-28 789	-52 000	-54 600
Vaktmestertjenester		-1 525	0	0	0
Løpende vedlikehold	6	-82 640	-17 469	0	0
Periodisk vedlikehold	7	-105 000	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-3 402	0	0	0
Forsikring		-18 541	-17 360	-17 490	-19 064
Eiendomsavgifter		0	-23 830	-25 272	-26 536
Energi, felles		-95 172	-32 209	-120 000	-120 000
Andre driftsutgifter	8	-10 678	-4 097	-10 400	-10 920
Sum driftskostnader		-397 572	-142 470	-277 957	-284 376
DRIFTSRESULTAT		164 226	142 830	80 747	103 228
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		9 349	2 376	0	0
Netto finansposter		9 349	2 376	0	0
Resultat før skattekostnad		173 575	145 206	80 747	103 228
Ordinært resultat etter skatt		173 575	145 206	80 747	103 228
i RS RESULTAT	9, 12	173 575	145 206	80 747	103 228
Disponering av totalresultat:		173 575	145 206	80 747	103 228
Overført til annen egenkapital		173 575	145 206	0	0

Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	312	3
Periodiserte kostnader	10	22 313	18 541
Mellomregning Klare Finans	10	2 304	4 593
Opptjente renter	10	9 318	2 368
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	374 082	185 187
Sum omløpsmidler		408 329	210 692
SUM EIENDELER		408 329	210 692

Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	363 940	190 365
Sum egenkapital		363 940	190 365
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 213	-7 127
Forskudd kunder		6 176	3 708
Pålypte kostnader		0	23 746
Sum kortsiktig gjeld		44 389	20 327
Sum gjeld		44 389	20 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		408 329	210 692

Sted: _____, dato: _____

Håkon Kjensli
Leder

Lise Grønnesby
Styremedlem

Knut-Erik Kvaal
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Strømvavgift elbil	100 619	46 500
Salg av nykker, lås, adgang, etc.	2 300	0
Salg av Elbil-ladere	211 776	0
Sum andre inntekter	314 695	46 500

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	5 640	0
Sum personalkostnader	5 640	0

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	40 000	0

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Fakturerte tjenester	0	6 300
Juridisk rådgivning	3 563	0
Sum eksterne honorarer	3 563	6 300

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	166
Avtale om vaktmestertjenester	0	8 050
Avtale om sommervedlikehold	0	-8 051
Avtale om renholdstjenester	10 125	18 823
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	2 488
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	7 313	7 313
Sum drifts- og serviceavtaler	17 438	28 789

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	41 070	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	32 085	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 485	0
Sum vedlikehold	82 640	17 469

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	105 000	0
Sum periodisk vedlikehold	105 000	0

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Generalforsamling/ årsmøte	7 500	0
Bankgebyrer	642	653
Andre gebyrer	2 496	3 443
Andre kostnader	40	1
Sum andre driftsutgifter	10 678	4 097

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	190 365	45 159
Endring i disponible midler:		
i retts resultat	173 575	145 206
i retts endring i disponible midler	173 575	145 206
Disponible midler i periodens slutt	363 940	190 365
Disponible og merkn. midler justert for langsiktige avsetninger	363 940	190 365

Note 10 - UTESTJENTE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	374 082	185 187
Sum bankinnskudd	374 082	185 187

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	190 365	45 159
Annen egenkapital 01.01	190 365	45 159
i rets resultat	173 575	145 206
Annen egenkapital 31.12	363 940	190 365
SUM EGENKAPITAL 31.12	363 940	190 365

ERKLÆRING

Undertegnede fullmaktshaver av eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune, gir herved eiere av gnr. 29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner innenfor områdene B1-B6 og O_BHG i gjeldende reguleringsplan R20130037 vedtatt i Trondheim bystyret 20.11.2014, vegrett over denne eiendommen langs regulert fellesadkomst fram til offentlig veg, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomst / felles vegger.

Godhavn Utbygging AS kan inngå avtale med eventuelt naturlig tilgrensende framtidig utbyggingsområde, om vegrett til felles adkomstveg benevnt f_KV5 i gjeldende reguleringsplan, uten at dette gir beboere eller velforening noen rett til kompensasjon eller andel av kompensasjon som Godhavn Utbygging AS måtte oppnå. Dog skal avtalen sikre at eventuelle framtidige brukere skal bidra til drift og vedlikehold av adkomstvegen på lik linje med øvrige rettighetshavere.

Gnr.24 bnr.9 tilhørende Trondheim kommune gis vegrett over eiendommen gnr.29 bnr.131 langs regulert fellesadkomst, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomsten.

Eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, gis rett til å knytte seg til felles vann- og avløpsledninger som ligger på gnr.29 bnr.131, samt rett og plikt til framtidig drift og vedlikehold av de private stikkledningene fram til fellesledningene. De skal også delta i framtidig drift og vedlikehold av de private fellesledningene. Dette omfatter vann- og avløpsledninger samt ledninger for avfallsug. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner må hvis deres tomt krysses av private stikkledninger og offentlige ledninger med eventuelle kummer eller fordrøyningsanlegg, tillate tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse ledningene med tilhørende kummer samt eventuelt omlegging av ledningene til annen dimensjon.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, gir Trondheim kommune rett til å legge, ha liggende og foreta framtidig drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger med kummer og fordrøyningsanlegg samt avfallsanlegg. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, gir Trønderenergi Nett AS org.nr. 978 631 029 rett til å ha liggende og å foreta framtidig drift og vedlikehold av ledningsnett/ kabler for strøm samt drifting og vedlikehold av netstasjon. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, gir hverandre gjensidig rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, samt avfallsanlegg, kabler for strøm, telefon, kabel-tv med mer over hverandres eiendommer. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Arealer avsatt til snoopplag langs vegkanter skal ikke blokkeres av gjerder, planter og lignende

Eiere av gnr.29 bnr.149 - 152 gir hverandre og tilgrensende eiendommer, rett til nødvendig adkomst over sin eiendom for vedlikehold av bebyggelse i nabogrense.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, er forpliktet til å være medlemmer av framtidig grændelag / velforening for fellesarealene innenfor områdene B1-B6 i ovennevnte reguleringsplan. Gjennom sitt medlemskap er de pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter for vedlikehold og drift av områdets fellesarealer, som for eksempel gangveger, tun-arealer, lekeplasser og lignende.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune og Godhavn Utbygging AS. Denne erklæring skal tinglyses.

org.nr. 942110404

Trondheim 09.11.2017

Godhavn Utbygging AS iht. fullmakt av 25.11.2014
Organisasjonsnr. 960 239 318


Øyvind Estenstad

Erklæringen skal følge senere fradelte parseller fra eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune



Doknr: 736352 Tinglyst: 07.05.2018
STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim	

1. Opplysninger om Innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Godhavn Utbygging AS	960 239 318	audun@godhavn.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Erling Skakkes gate 52	7012	Trondheim	900 25 847

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunensnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.
5001	Trondheim	29	153	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
960 239 318	Godhavn Utbygging AS	1/1

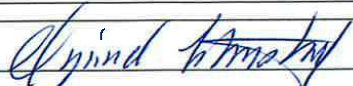
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samledebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggareal. B = tilleggareal i bygning G = tilleggareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	68		13	B	68		25	B	41		37	B	69	
2	B	41		14	B	41		26	B	51		38	B	44	
3	B	51		15	B	65		27	B	47		39	B	73	
4	B	75		16	B	69		28	B	68		40	B	68	
5	B	44		17	B	44		29	B	41		41	B	41	
6	B	46		18	B	73		30	B	65		42	B	65	
7	B	68		19	B	68		31	B	69		43	B	69	
8	B	41		20	B	41		32	B	44		44	B	44	
9	B	65		21	B	65		33	B	46		45	B	73	
10	B	69		22	B	94		34	B	68		46	B	111	
11	B	44		23	B	95		35	B	41		47	B	66	
12	B	73		24	B	50		36	B	65		48	B	69	
Sum tellere: 3523				Nevner = 3523											

Dato	Innsenderens underskrift
20.01.2020	

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

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

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

Dato 20.01.2020	Innsenderens underskrift 
---------------------------	--

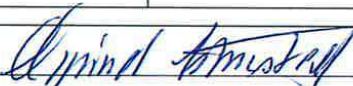
8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i brukenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal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

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Trondheim, <u>20</u> / <u>1</u> -2020	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Øyvind Estenstad Godhavn Utbygging AS Daglig leder Ihht. fullmakt fra hjemmelshaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

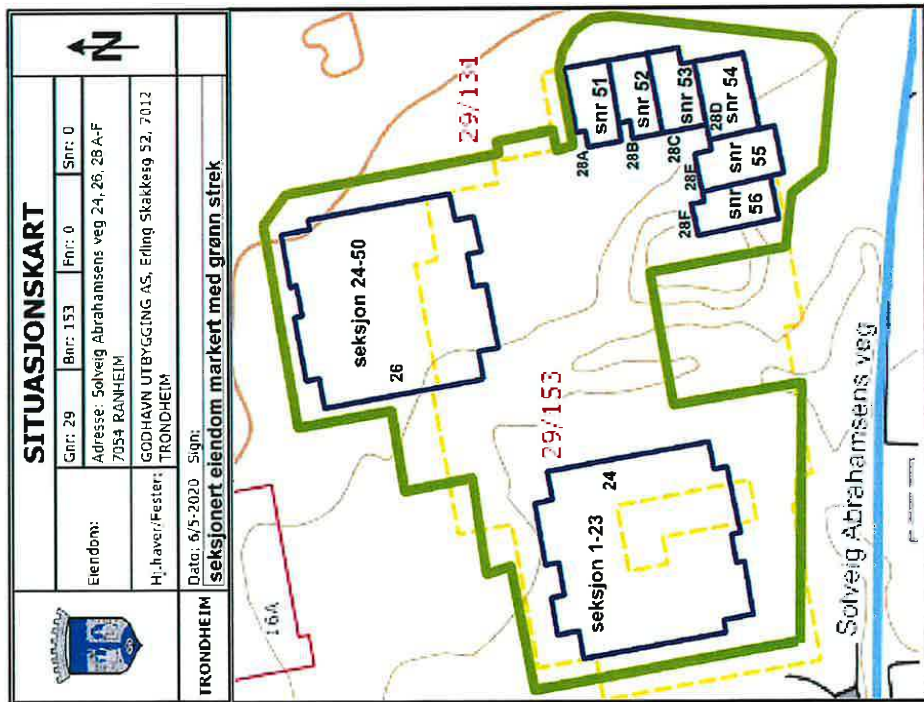
11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. <u>5001</u>	Kommunens navn <u>TRONDHEIM</u>	Gårdsnr. <u>29</u>	Bruksnr. <u>153</u>	Festnr.
Dato <u>15/5 - 20</u>	Underskrift <u>Trond Indset</u>	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim		

Dato 20.01.2020	Innsenderens underskrift 
---------------------------	--

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

Side 3 av 3

**snr = seksjonsnummer**

kjelleretasje/underetasje

**trappeløp/gang som
tilhører den seksjonerte eiendommen**

29/154
anleggselendom

1

29/153



Eierseksjonering

Gnr: 29 Bnr: 153 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202041671

Dato: 15.05.2020

Side 1 / 7



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2563896/200
Uthentet 2025-02-10 11:08

Side 8 av 13

Kartverket

1.etasje



2.etasje



Eierseksjonering

Gnr: 29 Bnr: 153 I Trondheim kommune

Saksnr.: 202041671

Dato: 15.05.2020 Side 2 / 7

Byggningsnr 300695971

Solveig Abrahamsens veg 24

snr = seksjonsnummer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2563896/200
Uthentet 2025-02-10 11:08

Side 9 av 13

3.etasje



4.etasje





Eierseksjonering

Gnr: 29 Bnr: 153 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202041671

Dato: 15.05.2020

Bygningsnr 300695971

Solveig Abrahamsens veg 24

snr = seksjonsnummer

Side 3/7



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2563896/200
Uthentet 2025-02-10 11:08

Side 10 av 13

underetasje



1. etasje



Eierskiftebyrået

Gnr: 29 Bnr: 163 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202041671

Dato: 15.05.2020 Side 4/7

Bygningsnr 300695765

Solveig Abrahamsens veg 26

snr = seksjonsnummer



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2563896/200
Uthentet 2025-02-10 11:08

Side 11 av 13

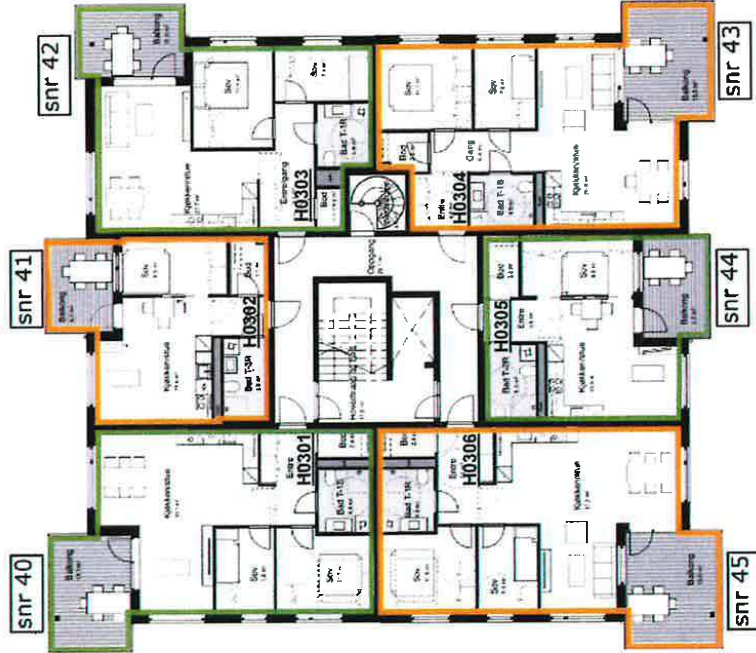
2.etasje



Bygningsnr 300695765
Solveig Abrahamsens veg 26

snr = seksjonsnummer

3.etasje



Eierseksjonering

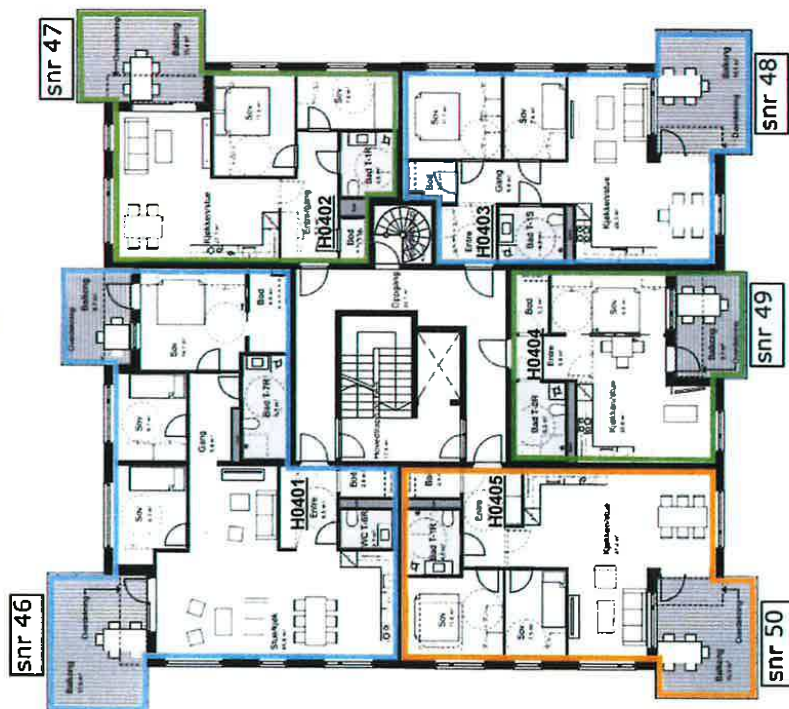
Gnr: 29 Bnr: 163 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202041671

Dato: 15.05.2020 Side 5/7



4. etasje



Byggningsnr 300695765

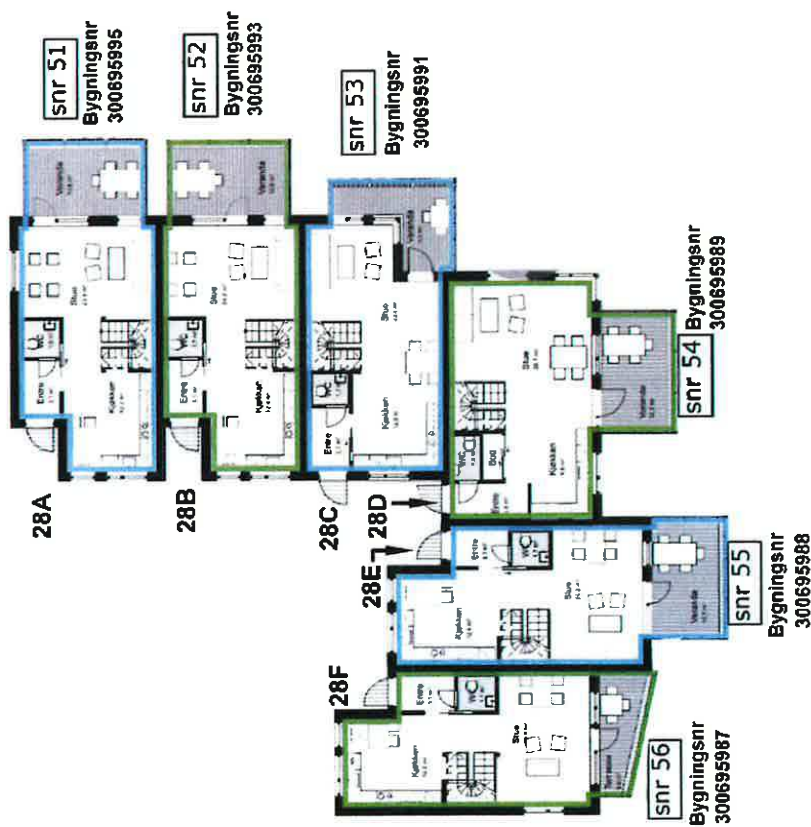
Solveig Abrahamsens veg 26**snr = seksjonsnummer**

Eierseksjonering

Gnr: 29 Bnr: 153 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202041671

Dato: 15.05.2020 **Side 6/7**



2. etasje



Elerseksjonering

Gnr: 29 Bnr: 153 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202041671

Dato: 15.05.2020 Side 7/7

Solveig Abrahamsens veg 28A-F
snr = seksjonsnummer

Solveig Abrahamsens veg 28A-F

snr = seksjonsnummer

NYLANDER & PARTNERS, TRONDHEIM SENTRUM
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ronja Horghagen 1250016
Vår referanse: 3673301/25708879
Bestilling: C3 2025-02-10 (5) 117

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1005426	200	14.9.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	29	131	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

NYLANDER & PARTNERS, TRONDHEIM SENTRUM
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ronja Horghagen 1250016
Vår referanse: 3673300/25708874
Bestilling: C3 2025-02-10 (5) 121

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1005426	200	14.9.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	29	131	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☒ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Dokumentet følger ikke vedlagt

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

NYLANDER & PARTNERS, TRONDHEIM SENTRUM
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ronja Horghagen 1250016
Vår referanse: 3673302/25708884
Bestilling: C3 2025-02-10 (5) 131

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1005426	200	14.9.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	29	131	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☒ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Dobbeltsert

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og planlegningskontoret

Undertegnede fullmaktshaver av eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune, gir herved eiere av gnr. 29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner innenfor områdene B1-B6 og O_BHG i gjeldende reguleringsplan R20130037 vedtatt i Trondheim bystyret 20.11.2014, vegrett over denne eiendommen langs regulert fellesadkomst fram til offentlig veg, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomst / felles vegger.

Godhavn Utbygging AS kan inngå avtale med eventuelt naturlig tilgrensende framtidig utbyggingsområde, om vegrett til felles adkomstveg benevnt f_KV5 i gjeldende reguleringsplan, uten at dette gir beboere eller velforening noen rett til kompensasjon eller andel av kompensasjon som Godhavn Utbygging AS måtte oppnå. Dog skal avtalen sikre at eventuelle framtidige brukere skal bidra til drift og vedlikehold av adkomstvegen på lik linje med øvrige rettighetshavere.

Gnr.24 bnr.9 tilhørende Trondheim kommune gis vegrett over eiendommen gnr.29 bnr.131 langs regulert fellesadkomst, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomsten.

Eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gis rett til å knytte seg til felles vann- og avløpsledninger som ligger på gnr.29 bnr.131, samt rett og plikt til framtidig drift og vedlikehold av de private stikkledningene fram til fellesledningene. De skal også delta i framtidig drift og vedlikehold av de private fellesledningene. Dette omfatter vann- og avløpsledninger samt ledninger for avfallsug. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner må hvis deres tomt krysses av private stikkledninger og offentlige ledninger med eventuelle kummer eller fordrøyningsanlegg, tillate tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse ledningene med tilhørende kummer samt eventuelt omlegging av ledningene til annen dimensjon.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gir Trondheim kommune rett til å legge, ha liggende og foreta framtidig drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger med kummer og fordrøyningsanlegg samt avfallsanlegg. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gir Trønderenergi Nett AS org.nr. 978 631 029 rett til å ha liggende og å foreta framtidig drift og vedlikehold av ledningsnett/ kabler for strøm samt drifting og vedlikehold av nettstasjon. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gir hverandre gjensidig rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, samt avfallsanlegg, kabler for strøm, telefon, kabel-tv med mer over hverandres eiendommer. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Arealer avsatt til snoopplag langs vegkanter skal ikke blokkeres av gjerder, planter og lignende

Eiere av gnr.29 bnr.133 - 148 gir hverandre rett til nødvendig adkomst over sin eiendom for vedlikehold av bebyggelse i nabogrense.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, er forpliktet til å være medlemmer av framtidig grendelag / velforening for fellesarealene innenfor områdene B1-B6 i ovennevnte reguleringsplan. Gjennom sitt medlemskap er de pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter for vedlikehold og drift av områdets fellesarealer, som for eksempel gangveger, tun-arealer, lekeplasser og lignende.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune og Godhavn Utbygging AS. Denne erklæring skal tinglyses.

Trondheim 12.09.2017

Godhavn Utbygging AS iht. fullmakt av 25.11.2014
Organisasjonsnr. 960 239 318


Øyvind Estenstad

Erklæringen skal følge senere fradelte parseller fra eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune



 **GODHAVN
UTBYGGING**



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-20/84991-5

SIVILINGENIØR GODHAVN AS

Erling Skakkes gate 52A
7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Toril Nordal

Saksnummer
BYGG-20/84991
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Audun Berdal

Dato
01.09.2020

Solveig Abrahamsens veg 24-28, Reppetoppen B 4, ferdigattest for boliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 29/131/0/0
Ansvarlig søker: SIVILINGENIØR GODHAVN AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: GODHAVN UTBYGGING AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 31.08.2020.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i rammetillatelse datert 25.07.2018 i delegasjonssak BYGG-18/81917-5 og etterfølgende igangsettingstillatelser datert 23.05.2019 og 22.08.2019.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Rett 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 ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250016

Adresse: Solveig Abrahamsens veg 28A, 7054 Ranheim

Betegnelse: Gnr. 29, Bnr. 153, Snr. 51, 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
----------------	-------

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

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

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: _____

UNDERSKRIFT: _____

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



Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 14.03.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

