

Karen Aunes veg 7A

2-roms | 39 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Karen Aunes veg 7A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Nydelig 2-roms fra 2021. Garasjeplass. Heis. Fantastisk fjordutsikt. 3. etg. Ingen dok. avgift eller fellesgjeld.

Prisantydning	3 290 000,-
Omkostninger	9 786,-
Totalpris	3 299 786,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 068,-
BRA-i	39 kvm
Soverom	1
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2021
Eierform	Andel

Kort fortalt

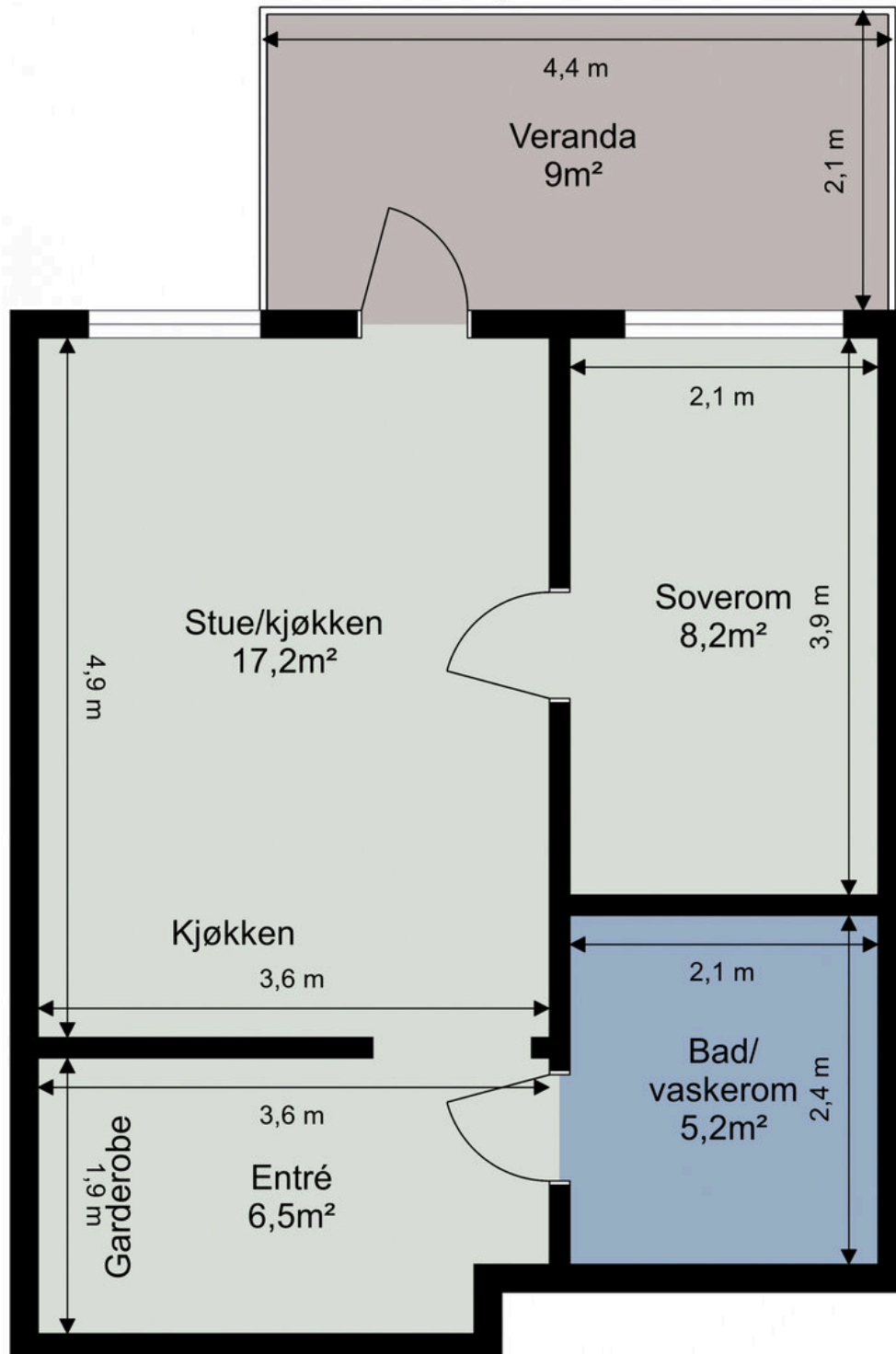
Velkommen til Karen Aunes veg 7A - En svært lekker andelsleilighet fra 2021. Leiligheten byr på ettertraktede kvaliteter som flott utsikt, gode solforhold og en romslig balkong, samt garasjeplass og heisadkomst. Til tross for en rolig og landlig beliggenhet på Overvik, med kort vei til marka, er det kun ca. 10 minutters kjøretur til Solsiden og bykjernen. Området har også gode kollektivforbindelser, med hyppige bussavganger fra holdeplass kun få minutters gange fra boligen.

Kort fortalt:

- Attraktiv beliggenhet i 3. etasje med fantastisk fjordutsikt og lite innsyn.
- Solrik og romslig balkong på ca 9 m²
- Moderne bygg fra 2021.
- TG0/TG1 på alt.
- Garasjeplass.
- Heisadkomst.
- Lave felleskostnader med mye inkludert.
- Ingen dokumentavgift og ingen fellesgjeld.



Karen Aunes veg 7 A
3. etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.















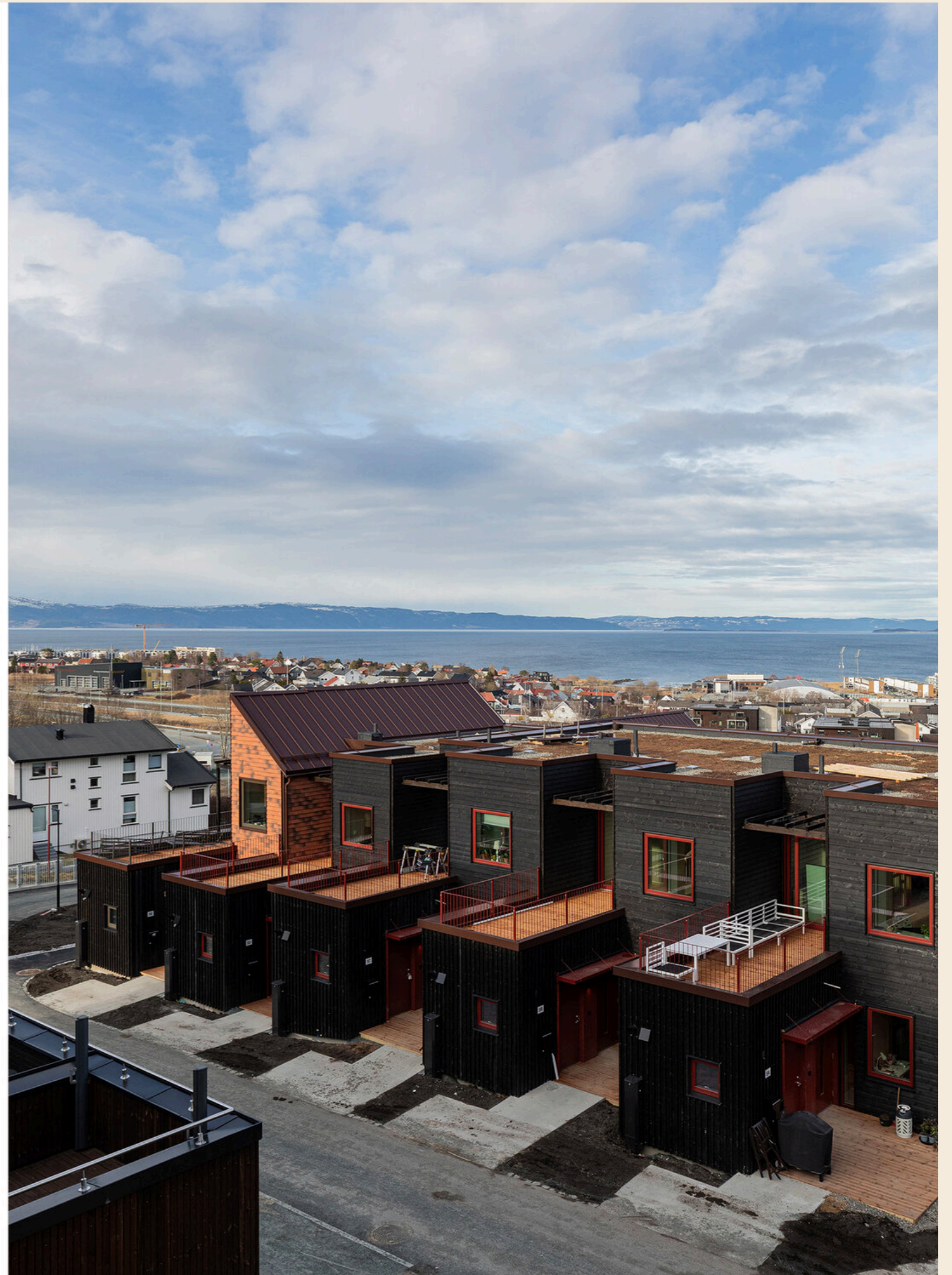












Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0020/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Karen Aunes veg 7A, 7056 RANHEIM
Gnr 20, bnr 108 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune
Andelsnr 12 i Borettslaget Overvik No.1, org.nr.
924318740

Selger
Trine Prytz

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 299 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
3 309 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
3. etasje

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og inneholder:
Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

Bod i kjeller.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Samtlige punkter har fått TGO eller TG1.

Parkering
Leiligheten disponerer fast garasje plass. Retten til

parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Svar: Nei.

Eventuell kommentar: Jeg var den første som bodde i boligen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fallet på sluk ble forbedret sommeren 2025 av Spenn Armering på min og andres balkonger.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Svar: Ja.

Beskriv: Årlig kontroll av ventilasjon og ble senest utført februar 2026.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Svar: Ja.

Beskriv: Drenering på balkong ble utbedret sommer 2025.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Svar: Ja.

Beskriv: Var nylig rettsak og vedtak ble at ikke mere utbygging av utbygger.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS

Byggemåte

Bygningen, som er et leilighetsbygg oppført i 2021, er på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader består av tegl og stående bordkledning. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass. Heis i bygget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget: Skrivebord stue, tre stk. speil fra Montana, de fleste lamper som er hengt opp etter at jeg flyttet inn i boligen, string-system soverom/ stue. Vipp hulle bad. Gardiner.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - rød

Energikarakter: A. Oppvarmingskarakter: RØD.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme. For øvrig elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 1079 kWh | Strømkostnad forrige år: 623 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 068,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer a-konto varme og varmtvann, kabel-tv/internett, renter, avdrag, diverse drift/vedlikehold, strøm fellesareal, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, styre- og forretningsførerhonorar.

Beløpet fordeler seg på følgende måte:

- Felleskostnader kr. 1.010,-
- Renhold fellesareal leiligheter kr. 266,-
- Kontingent realsameie kr. 100,-
- Fastbeløp måling og avregning energi kr. 79,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 672,-
- Tillegg forr.førsel/revisjon/kontingent TOBB kr. 263,-
- Parkering kr. 200,-
- A-konto varme og varmtvann kr. 478,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter borettslag.
- Innboforsikring.
- Strømforbruk 1079 kWh pr. år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 856 657,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 3 426 629,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Borettslaget

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett

Borettslagets og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsavklart. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Siste tilgjengelig årsregnskap (2024) viser et årsresultat på kr. 142 749,- samt at borettslaget hadde disponible midler på kr. 452.149,- ved periodens slutt.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad: En gang i året praktiseres det dugnad på våren. Det leies inn containere både for hageavfall og andre ting som skal kastes.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold så fremt dette ikke innebærer sjenanse/ulemper for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 4182495-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 597 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet ved fellesvisninger og boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik Bolig.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i det nyetablerte boligområdet på Overvik, som ligger flott til på en høyde hvor mange kan nyte utsikt mot Trondheimsfjorden. Området binder sammen Olderdalen og Charlottenlund, og utgjør en del av Ranheims nye bydel som strekker seg fra Estenstadmarka og nesten helt ned til fjorden. For lokalkjente ligger Overvik mellom Chamonix og Burmaklippen, et område som lett kan inspirere til spontane turer.

Boligområdet er utviklet med fokus på trygghet og trivsel. Parkering er lagt under byggene, noe som gjør uteområdene bilfrie og sikre for både store og små. Her finner du sykkelparkeringer som gjør det enkelt å velge miljøvennlige transportalternativer, samt steinlagte fellesområder med frukttrær, grønne lunger og varierte oppholdsarealer.

Bebyggelsen preges av et mangfold av boligtyper og størrelser, noe som bidrar til et levende og inkluderende nærmiljø tilrettelagt for alle livsfaser. Arkitekturen, utviklet i samarbeid mellom Skibnes Arkitekter og Selmer Bolig, kjennetegnes av variasjon i uttrykk og bruk av materialer av høy kvalitet.

Uteområdene er frodige og variert opparbeidet, med intime hager, grillplasser, internveier og lekeplasser av parkmessig standard. Dette gir gode muligheter for både rekreasjon og sosiale møteplasser i hverdagen.

Til tross for den rolige og landlige beliggenheten med kort vei til marka, er det kun omtrent 10 minutters kjøretur til Solsiden og bykjernen. I tillegg er det gode kollektivforbindelser, med hyppige bussavganger fra holdeplass kun få minutters gange fra boligen.

Bebyggelse

Bebyggelsen preges av et mangfold av boligtyper og størrelser, noe som bidrar til et levende og inkluderende nærmiljø tilrettelagt for alle livsfaser. Arkitekturen, utviklet i samarbeid mellom Skibnes Arkitekter og Selmer Bolig, kjennetegnes av variasjon i uttrykk og bruk av materialer av høy kvalitet.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er ca. 300 meter fra boligen.

Skoler og barnehager

- Ranheim skole (1-7. klasse) 1.2 km
- Charlottenlund ungdomsskole 2.8 km
- Presthus Gård barnehage 0.6 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger forlenget midlertidig brukstillatelse fra 18.03.2024. Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen på utført arbeid er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven §21-10. Utbygger ansvarlig for å skaffe til veie ferdigattest på eiendommen når de anmerkede forhold er utført. Utbyggers frist for å ferdigstille de anmerkede forhold er 2027.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til bla. framtidig bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i et regulert område med planID: r20150043. Relaterte planer har planID: r20150024 og r20220010. Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med planID: r20230042. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/20/108:

29.04.2015 - Dokumentnr: 372979 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:1
Overført fra: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2015 - Dokumentnr: 372979 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:1
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Overført fra: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2015 - Dokumentnr: 372994 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:104
Overført fra: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2015 - Dokumentnr: 372994 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:104
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Overført fra: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2020 - Dokumentnr: 3375175 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Gjensidig rett
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2020 - Dokumentnr: 3375175 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2018 - Dokumentnr: 367611 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:20 Bnr:105

23.11.2020 - Dokumentnr: 3374786 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:20 Bnr:112

23.11.2020 - Dokumentnr: 3374836 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:20 Bnr:113

26.01.2018 - Dokumentnr: 367618 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:105-131
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Byutvikling, Næring, Samferdsel, Klima Og Miljø
Org.nr: 969 999 544
Bestemmelser om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2018 - Dokumentnr: 367618 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:105-131
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Byutvikling, Næring, Samferdsel, Klima Og Miljø
Org.nr: 969 999 544
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2018 - Dokumentnr: 367618 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:105-131
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Byutvikling, Næring, Samferdsel, Klima Og Miljø
Org.nr: 969 999 544
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2020 - Dokumentnr: 3375175 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:105-131
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
23.11.2020 - Dokumentnr: 3375175 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:111
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:20 Bnr:115
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,40% av salgssum – estimert til kr. 46 060,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet kr. 8 900,-

Markedspakke med bolighefte kr. 23 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar alle inkl. kr. 3 900,-

Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 665,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 145 090,- for vederlag og

utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mars 2026

Ansvarlig megler

Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

/ Partner

Tlf. 90656880

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim

Kjøpmannsgata 50

7010 TRONDHEIM

Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Karen Aunes veg 7A

Nabolaget Presthus/Olderdaalen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	6 min 🚶 2.8 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	7 min 🚶 4.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole ... 90 elever, 3 klasser	8 min 🚶 5.4 km
Cissi Klein videregående skole	6 min 🚶
Charlottenlund videregående sk... 1100 elever, 76 klasser	7 min 🚶 4.4 km

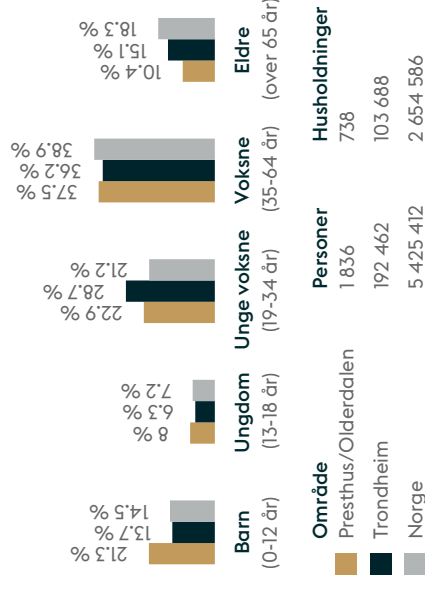
Offentlig transport

🚶 Presthus Linje 25, 54, 70, 107, 116	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Ranheim stasjon Linje R60, R70	18 min 🚶 1.6 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 🚶 7.6 km
🚶 Trondheim Værnes	22 min 🚶

Barnehager

Presthus Gård barnehage (1-5 år...) 66 barn	7 min 🚶 0.6 km
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år...) 80 barn	12 min 🚶 1 km
Grilstad Fus barnehage (1-5 år...) 87 barn	17 min 🚶 1.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

🏊‍♀️ Ranheim idrettsanlegg	11 min ⚡
🏊‍♀️ Ranheimshallen	15 min ⚡
🚶‍♂️ 3T-Ranheim	13 min ⚡
🚶‍♂️ Impuls Treningssenter Grilstad	23 min ⚡

«Trivelig nabolag med kort vei til marka, sjøen og byen. Området er i vekst, og tilflyttingen stor. Nydelig utsikt og fantastisk plass!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 9/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



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 2026



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Karen Aunes veg 7 A

7056 RANHEIM

5001/20/108/0/12/0

Rapportdato

19.02.2026

TG 0  1

TG 1  6

TG 2  0

TG 3  0

TG IU  0

KAREN AUNES VEG 7 A - 5001/20/108/0/12/0

Befaring utført den 17.02.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no



Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revkirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

KAREN AUNES VEG 7 A - 5001/20/108/0/12/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produkt navn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningsfagkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

KAREN AUNES VEG7 A - 5001/20/108/0/12/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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 bygningsfagkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsfagkyndige 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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Karen Aunes veg 7 A , 7056, RANHEIM

Matrikkel: 5001/20/108/0/12/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

Tomt: 9 597.50 m²

Hjemmelshaver(e): Trine Prytz

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er et leilighetsbygg oppført i 2021, er på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader består av tegl og stående bordkledning. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass. Heis i bygget.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

KAREN AUNES VEG 7 A - 5001/20/108/0/12/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

3.etasje			
Primærrom 39 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 39 m ²	BTA 42 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

3.etasje			
BRA-i 39 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 9 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

KAREN AUNES VEG T A - 5001/20/108/0/12/0

Sum areal			
BRA-i 39 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 9 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 44 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

KAREN AUNES VEG 7 A - 5001/20/108/0/12/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

18.02.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger forlengelse på midlertidig brukstillatelse datert 18.03.2024.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

KAREN AUNES VEG 7 A - 5001/20/108/0/12/0

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktidikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KAREN AUNES VEG 7 A - 5001/20/108/0/12/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Fjernvarme

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Garderobeskap i entré.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på badet. Det er ført drenerør fra skapet "siklemikk" på vegg.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Skap i entré.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Ikke installert bereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde





Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Kviteng, Trine

9578-5993-4-4073906

2026-02-18 13:43:14



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
42-0020/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Karen Aunes veg 7A, 7056 RANHEIM	Meglerfirma Nordvik Trondheim
Selgere Trine Prytz	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. oktober 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 4182495-1.1 Forsikret i: Protector Forsikring ASA	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg var den første som bodde i boligen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fallet på sluk ble forbedret sommeren 2025 av Spenn Armering på min og andres balkonger.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Årlig kontroll av ventilasjon og ble senest utført februar 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Drenering på balkong ble utbedret sommer 2025

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Var nylig rettsak og vedtak ble at ikke mere utbygging av utbygger.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 42-0020/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Kviteng, Trine

Dato

2026-02-18

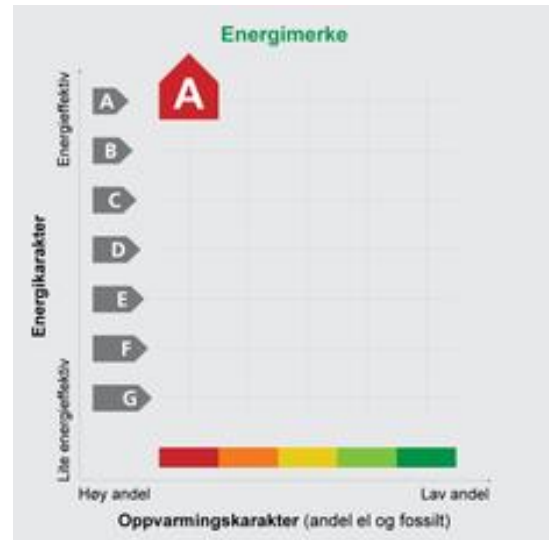
Identifikasjon

 **bankID** Kviteng, Trine



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Adresse	Karen Aunes veg 7 A
Postnr	7056
Sted	Ranheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	20
Bnr.	108
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	300748103
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2021-1314166
Dato	20.09.2021



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ NILS
-------------	--------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Overvik NO. 1

Tid: Onsdag 09.04.2025 - kl. 19:00

Sted: Presthus Gård

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjenning av regnskap
- 2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at overskuddet på kr 142 749 overføres til reduksjon av udekket tap fra tidligere år.

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag til vedtak: Styret foreslår samme honorar som foregående år: kr 100.000

4. Saker fra styret/eierne

- 4.1 Endring vedtekter punkt 1-4(1) Parkering
- Forslag fra styret til endring av punkt 1-4 Parkering punkt (1)

Opprinnelig står dette i vedtektene:

1-4 Parkering

(1) Alle andelseiere har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringsskjeller. Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av plasser foretas av utbygger.

Andel nr. 10, 14, 15, 44, 50 og 53 har bruksrett til 2 parkeringsplasser. Utbygger, TOBB OVERVIK 1 AS har bruksrett til 3 parkeringsplasser intill eiere av disse overtar sine boliger. Utbygger, TOBB OVERVIK 1 AS har råderett over ytterligere 2 parkeringsplasser frem til de er solgt til andelseiere i Borettslaget Overvik No 1 eller Borettslaget Overvik Park. Etter hvert som disse 3 parkeringsplassene selges skal vedtektene oppdateres. Dette regnes ikke som vedtektsendring.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøte.

Forslag til vedtak: (1) Alle andelseiere har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringsskjeller. Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av plasser ble foretatt av utbygger.

Andeler som har bruksrett til 2 parkeringsplasser, er registrert med dette i TOBB Portalen på sitt andelsnummer. Dette er synlig på "Min Side" i TOBB Portalen for de andelseierne det gjelder.

4.2 Endring vedtekter punkt 1-4(3) Parkering

Forslag fra styret til endring av punkt 1-4 Parkering punkt (3)

Opprinnelig står dette i vedtektene:

1-4 Parkering

(3) Andelseiere har rett til å leie ut/selge sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslagene Overvik NO. 1 og Borettslaget Overvik Park. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøte.

Forslag til vedtak: (3) Andelseiere har rett til å leie ut/selge sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i Borettslaget Overvik No. 1. All utleie/salg skal på forhånd meddeles styret.

4.3 Lys ved garasje

Per dags dato er det dårlig med lys ved nedkjøring til garasje A og B. Dette gjør nedkjøringen til garasjen mørk og uoversiktlig. Særlig gjelder dette i høst og vinterhalvåret.

Forslag til vedtak: Montere lys med bevegelsessensor.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak: Styret er positive til forslaget om å montere lys med bevegelses sensor i nedkjøring til garasje A og B.

4.4 Forlengte takoverbygg

Dagens takoverbygg ved garasjeport er et større bjelkelag med ca 60 cm blikkplater. Dette gjelder garasje A og B. Ved store mengder snø og is skaper det problemer med sensorer på garasjeport slik at den blir stående åpen. I tillegg er det litt vanskelig å komme nært nok kodelås på veggen ved store mengder snø og is, da varmekabler kun er i selve kjøresporene og ikke i hele dekket til nedkjøringen.

Forslag til vedtak: Forlengte taket over hele bjelkelaget med samme type

blikkplater. Dette vil også begrense lys fra nedkjøringen til garasjeanlegget og opp til naboer (ref en annen sak jeg har meldt inn)

Styrets innstilling: Forslag til vedtak: Styret er positive til forslaget og anbefaler at taket forlenges over hele bjelkelaget med samme type blikkplater som eksisterende konstruksjon. Dette tiltaket vil bidra til å redusere lys fra nedkjøringen til garasjeanlegget og opp mot naboene, i tråd med tidligere innmeldt sak.

Borettslaget Overvik NO. 1 - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
Felleskostnader driftsdel	1 912 308	1 470 204	1 912 177	2 007 800
Inntekter garasjer	203 600	203 267	192 000	192 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler	507 936	407 592	507 936	544 200
Andre tillegg	435 570	378 660	427 248	443 575
Andre driftsinntekter	105 971	1 592	0	0
Sum driftsinntekter	3 165 385	2 459 215	3 039 361	3 187 575
Driftskostnader				
Personalkostnader	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Foreningsforennonor	-165 175	-100 936	-165 200	-170 625
Honorar administrative tjenester	-3 575	-3 494	-3 580	-3 700
Eksterne honorar	-28 140	-55 186	-45 000	-30 300
Kontingent boligbyggelag	-37 700	-35 100	-38 025	-37 700
Kontingent/fellesskostnader	0	0	-88 800	-88 800
Drifts- og serviceavtaler	-151 147	-108 001	-157 250	-48 754
Vaktmestertjenester	-287 434	-251 532	-252 500	-120 000
Renholdstjenester	-118 728	-132 164	-120 000	-65 000
Lepende vedlikehold	-159 496	-163 007	-115 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	0	-46 559	-100 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler	-512 515	-364 521	-497 936	-644 200
Forskning	-320 665	-277 711	-303 970	-368 300
Kommunale tjenester og renovasjon	-387 774	-197 691	-165 000	-411 600
Eiendomsavgifter	-595 579	-564 342	-614 000	-625 400
Energi, felles	-81 764	-428 737	-250 000	-250 000
Andre driftsutgifter	-60 438	-29 785	-18 000	-20 000
Sum driftskostnader	-3 032 229	-2 950 864	-3 046 361	-3 016 479
DRIFTSRESULTAT	133 157	-491 649	-7 000	171 096
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	9 592	19 983	7 000	8 000
Netto finansposter	9 592	19 983	7 000	8 000
Resultat før skattekostnad	142 749	-471 666	0	179 096
Ordinært resultat etter skatt	142 749	-471 666	0	179 096
ARSRESULTAT	142 749	-471 666	0	179 096
Disponering av totalresultat:	142 749	-471 666	0	179 096
Overført fra annen egenkapital	0	-41 067	0	0
Overført til udekket tap	0	-430 599	0	0
Reduksjon av udekket tap	142 749	0	0	0

Org.nr: 924 318 740 - 1103

5. Valg

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

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Thomas Holm
Harald Vormeland

5.2 Styremedlem for 1 år

På valg:

Heldi Storkersen

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Erlend Ekseth

5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom eksterne eller samboer ikke er registrert som samedlem må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Eksterne, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

17.03.2025

Borettslaget Overvik NO. 1

styret

Borettslaget Overvik NO. 1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		740 000	740 000
Andelskapital	12	740 000	740 000
Opplyent egenkapital		-287 851	-430 599
Annen egenkapital	12	-287 851	-430 599
Sum egenkapital		452 149	309 401
GJELD			
Langsiktig gjeld		339 732 000	339 732 000
Borettsinnskudd	13, 14	339 732 000	339 732 000
Sum langsiktig gjeld		339 732 000	339 732 000
Kortsiktig gjeld		104 806	548 039
Leverandørgjeld		104 806	548 039
Forskudd kunder		75 480	56 378
Forskutterte inntekter MBU		177 106	172 070
Pålepte kostnader		142 238	402 042
Sum kortsiktig gjeld		499 409	1 179 129
Sum gjeld		340 231 409	340 911 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		340 683 559	341 220 530
Pantstilføelser	13	339 732 000	339 732 000

Sted: _____, dato: _____

Mona Jansen
LeiderThomas Holm
StyremedlemHarald Vormeland
StyremedlemHege Svenning
StyremedlemHeidi Størksen
Styremedlem

Borettslaget Overvik NO. 1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Vårig driftsmidler		339 732 000	339 732 000
Bygninger og tomter	9, 13	339 732 000	339 732 000
Sum anleggsmidler		339 732 000	339 732 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer		4 705	867
Kundefordringer	10	4 705	867
Forskuttete kostnader MBU	10	219 854	354 186
Periodiserte kostnader	10	134 852	446 832
Mellomregning Klare Finans	10	55 664	59 235
Opplyente renter	10	9 592	19 883
Bankinnskudd og kontanter		526 902	607 427
Bankinnskudd	11	526 902	607 427
Sum omløpsmidler		951 559	1 488 529
SUM EIEDELER		340 683 559	341 220 530

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsveravgift	14 100	14 100
Sum personalkostnader	14 100	14 100
Samlet antall årsverk: 0		
Obligatorisk tjenestepensjon		
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.		

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	34 853
Honorar rådgivning revisjon	0	8 250
Fakturrente tjenester	9 572	12 084
Teknisk rådgivning	3 375	0
Sum eksterne honorarer	28 140	55 186

Revisjonshonoraret er sin helhet knyttet til revisjonen. Fakturrente tjenester gjelder utarbeidelse av rapport fra takstmann og administrativ bistand fra forvalter.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler helt	12 900	20 588
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	28 125	40 460
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 950	7 575
Avtale om kontroll av el-anlegg	22 987	13 398
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	79 205	25 980
Sum drifts- og serviceavtaler	151 147	108 001

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningssmessig	114 609	108 328
Reparasjon og vedlikehold garasjer	10 063	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	11 153	29 091
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	3 459	4 216
Reparasjon og vedlikehold heis/anlegg	2 894	18 250
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 619	3 125
Reparasjon og vedlikehold annet	100	0
Sum vedlikehold	159 496	163 007

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for forettslag samt god regnskapspraksis for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnote. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til anlagt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra oppløsningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Buretslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folkebyggens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med varseling fra kommende årsskifte. Etter borettslagets bestemmelse skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	128 322	110 160
Forr honorar/revisjon	218 448	177 600
Kontingent	88 800	88 800
Sum andre tillegg	435 570	376 560

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Salg av eiendeler	80 240	0
Utleie av utstyr og areal	393	0
Videretakturering	42 519	1 592
Avregning	2 814	0
Sum andre inntekter	105 971	1 592

Salg av eiendeler gjelder salg av eiendeler til å kr. 15.000,- x 4. Viderefakturering gjelder driftsstans heis. Avregning er tilbakebetaling for tillegg vasking som er tidligere betalt inn over felleskostnadene.

Borettslaget Overvik NO. 1 - Noter 2024

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	526 902	607 427
Sum bankinnskudd	526 902	607 427

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	309 401	781 067
Andelskapital 01.01	740 000	740 000
Andelskapital 31.12	740 000	740 000
Annen egenkapital 01.01	-430 599	41 067
Årets resultat	142 749	-471 000
Annen egenkapital 31.12	-287 851	-430 599
SUM EGENKAPITAL 31.12	452 149	309 401

Andelskapitalen er kr 740.000 fordelt på 74 andeler à kr 10.000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.
Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover som over tid vil bidra til positiv egenkapital

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	339 732 000
Restgjeld 31.12	339 732 000

Pålydende pantstillelser var 339 770 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	339 732 000	339 732 000
Sum innskudd	339 732 000	339 732 000

Borettslaget Overvik NO. 1 - Noter 2024

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	7 278	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	16 365	9 768
Drift maskiner	515	0
Gaver	435	0
Kostnader vedr. styrearbeid	439	888
Generalforsamlingsårsmøte	14 281	7 500
Bankgebyrer	827	785
Andre gebyrer	12 914	3 052
Tilskudd bormiljø	4 200	1 087
Hjemmeside/internet/TV-abo	1 179	0
Julebord/styresamling	2 000	5 500
Andre kostnader	0	-5
Sum andre driftsutgifter	60 438	29 785

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	309 401	781 067
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	142 749	-471 000
Årets endring i disponible midler	142 749	-471 000
Disponible midler i periodens slutt	452 149	309 401
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	452 149	309 401

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01:	61 984 350	277 747 650
Årets tilgang:	0	0
Årets avgang:	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 984 350	277 747 650
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 984 350	277 747 650
Antatt levetid i år:		

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Bygninger er ferdigstilt i år 2021.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Javhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET OVERVIK NO.1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET OVERVIK NO.1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfylles årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorfor.eimnagen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Overvik NO. 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Overvik NO. 1

Styreleder	Mona Jansen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Heidi Størkersen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Harald Vormeland (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Thomas Holm (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Hege Svenning (sign.)	12.03.2025

Vedtekter for Borettslaget Overvik No.1

org.nr. 924318740

tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB
vedtatt på stiftelsesmøte 06.12.2019
sist endret i ordinær generalforsamling 24.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Borettslaget Overvik No.1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består totalt av 74 andeler.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

1-3 Realsameie

(1) Borettslaget Overvik No.1, sammen med øvrige sameier/borettslag som etableres i området, er sameier i Realsameiet Overvik 1, gnr. 20, bnr. 112 i Trondheim kommune. Borettslagets rettigheter og plikter i sameiet er regulert i egne vedtekter.

(2) Realsameiet er et sameie der Borettslaget Overvik No1, og øvrige sameier/borettslag som opprettes i området, eier sameieparter i henhold til antall boliger i det respektive borettslag/sameie.

(3) Realsameiets formål er, på vegne av sameierne, å eie, drive og vedlikeholde realsameiets område med, fellesarealer, installasjoner, innretninger og interne vegger.

(4) Borettslagets eierposisjon gir rett til bruk av realsameiets eiendom.

1-4 Parkering

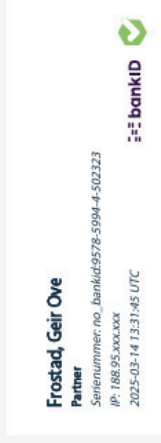
(1) Alle andelseiere har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjeller. Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelseiernes ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av plasser foretas av utbygger.

Andel nr. 10, 14, 15, 44, 50 og 53 har bruksrett til 2 parkeringsplasser. Utbygger, TOBB OVERVIK 1 AS har bruksrett til 3 parkeringsplasser inntil eiere av disse overtar sine boliger. Utbygger, TOBB OVERVIK 1 AS har råderett over ytterligere 2 parkeringsplasser frem til de er solgt til andelseiere i Borettslaget Overvik No 1 eller Borettslaget Overvik Park. Etter hvert som disse 3 parkeringsplassene selges skal vedtektene oppdateres. Dette regnes ikke som vedtektsendring.

PENNEO

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

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



Penneo Dokumentnøkkel: 1X85X-H8E8: D5A0O-VTMFG-G5UUS-35WCW

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat, og er tidsstempelt fra en kvalifisert tidsstempelsleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av Penneo AS. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden utdypunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietakere med opsjon på å kjøpe andelen etter TOBBs modell «Leie før eie», jf. vedtektenes pkt. 1-1 (2).

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseierne i rekkehus har rett til eksklusiv bruk av naturlig tilhørende arealer på inngangside og bakside. Dvs. plen på hageside og endevegger. Disse andelseierne har også vedlikeholdspunkt for dette arealet. Det er ikke tillatt å sette opp eget gjerde på disse arealene.

Andelseiere har muligheten til å søke om mindre endringer på tilstøtende grontareal ved å sende inn en forespørsel til styret. Ingen endringer kan gjøres uten at det

(2) Andeler som har fått tildelt parkeringsplass tilpasset handicap-parkering, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen beboer har dokumentert behov for slik plass.

(3) Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslagene Overvik NO. 1 og Borettslaget Overvik Park. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

(4) Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av garasjene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. brl. §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikk som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikk som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikk som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5

søkes og blir godkjent. Det poengteres at helhetlig uttrykk og utseende må fortsatt være gjeldende.

Graving og beplantning ol. i grunnen er ikke tillatt uten godkjenning fra styret da dette ligger over p-kjellerens tak.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Graving og beplantning ol. i grunnen er ikke tillatt da dette ligger over p-kjellerens tak.

(5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Hår laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruke av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framømte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør motlederenes stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. ke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4.  ta opp lån som skal sikres med pant med prioritert foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller nr revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en mnedskriftlig varsel.

Det henvises til bygge- og finansieringsplan. Kostnader til oppvarming og varmt tappevann beregnes etter forbruk.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunobelp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og minimum 2 andre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder mte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfrerer kan kreve at styret sammenkalles.

Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut andeler/boliger kan ikke begrenses jf. pkt 1-1 (2) ovenfor.

- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerete til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Overvik NO. 1 onsdag 09.04.2025 kl. 19:00 - Presthus Gård.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Kathrine Monsås

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Mona Raaum Jansen

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

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Storkersen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 23

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 23

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Borettslaget Overvik NO. 1.

Side 1/4

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 100.000

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Endring vedtekter punkt 1-4(1) Parkering

Forslag fra styret til endring av punkt 1-4 Parkering punkt (1)

Opprinnelig står dette i vedtektene:

1-4 Parkering

(1) Alle andelseiere har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjeller.

Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av plasser foretas av utbygger.

Andel nr. 10, 14, 15, 44, 50 og 53 har bruksrett til 2 parkeringsplasser. Utbygger, TOBB OVERVIK 1 AS har bruksrett til 3 parkeringsplasser intill eiere av disse overtar sine boliger. Utbygger, TOBB OVERVIK 1 AS har råderett over ytterligere 2 parkeringsplasser frem til de er solgt til andelseiere i Borettslaget Overvik No 1 eller Borettslaget Overvik Park. Etter hvert som disse 3 parkeringsplassene selges skal vedtektene oppdateres. Dette regnes ikke som vedtektsendring.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøte.

Vedtak:

(1) Alle andelseiere har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjeller.

Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av plasser ble foretatt av utbygger.

Andeler som har bruksrett til 2 parkeringsplasser, er registrert med dette i TOBB Portalen på sitt andelsnummer. Dette er synlig på "Min Side" i TOBB Portalen for de andelseierne det gjelder.

Vedtatt:

4.2 Endring vedtekter punkt 1-4(3) Parkering

Forslag fra styret til endring av punkt 1-4 Parkering punkt (3)

Opprinnelig står dette i vedtektene:

1-4 Parkering

(3) Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslagene Overvik NO. 1 og Borettslaget Overvik Park. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøte.

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Borettslaget Overvik NO. 1.

Side 2/4

Erlend Ekseth

5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtaks:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Mona Jansen

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Heidi Størkersen

Vedtaks:

(3) Andelseiere som eier 2 parkeringsplasser har rett til å selge 1 plass, men kun til andre beboere i Borettslaget Overvik NO. 1.

Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget Overvik NO. 1.

All utleie/salg skal på forhånd meddeles styret.

Vedtatt.

4.3 Lys ved garasje

Per dags dato er det dårlig med lys ved nedkjøring til garasje A og B. Dette gjør nedkjøringen til garasjen mørk og uoversiktlig. Særlig gjelder dette i høst og vinterhalvåret.

Vedtaks:

Vedtaks: Styret undersøker pris på forslag og har godkjenning til å gjennomføre tiltak.

4.4 Forleng takoverbygg

Dagens takoverbygg ved garasjeport er et større bjelkelag med ca 60 cm bilkkplater. Dette gjelder garasje A og B. Ved store mengder snø og is skaper det problemer med sensorer på garasjeport slik at den blir stående åpen. I tillegg er det litt vanskelig å komme nært nok kodelås på veggen ved store mengder snø og is, da varmekabler kun er i selve kjøresporene og ikke i hele dekket til nedkjøringen.

Vedtaks:

Vedtaks: Styret undersøker pris på forslag og har godkjenning til å gjennomføre tiltak.

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Thomas Holm
Harald Vormeland

Vedtaks:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Thomas Holm
Harald Vormeland

5.2 Styremedlem for 1 år

På valg:

Heidi Størkersen

Vedtaks:

Heidi Størkersen

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Erlend Ekseth

Vedtaks:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Borettslaget Overvik NO. 1.

Side 4/4

Side 3/4

Protokoll for Borettslaget Overvik NO. 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kathrine Monsås (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Mona Jansen (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Heidi Størkersen (sign.)	24.04.2025

(3) Andelseiere som eier 2 parkeringsplasser har rett til å selge 1 plass, men kun til andre beboere i Borettslaget Overvik No. 1.

Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget Overvik NO. 1.

All utleie/salg skal på forhånd meddeles styret.

(4) Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av garasjene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. brl. §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nektet borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Vedtekter for Borettslaget Overvik No.1

org.nr 924318740

tilknyttet

Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på stiftelsesmøte 06.12.2019

sist endret i ordinær generalforsamling 09.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Borettslaget Overvik No.1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består totalt av 74 andeler.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

1-3 Realsameie

(1) Borettslaget Overvik No.1, sammen med øvrige sameier/borettslag som etableres i området, er sameier i Realsameiet Overvik 1, gnr. 20, bnr. 112 i Trondheim kommune. Borettslagets rettigheter og plikter i sameiet er regulert i egne vedtekter.

(2) Realsameiet er et sameie der Borettslaget Overvik No.1, og øvrige sameier/borettslag som opprettes i området, eier sameieparter i henhold til antall boliger i det respektive borettslag/sameie.

(3) Realsameiets formål er, på vegne av sameierne, å eie, drive og vedlikeholde realsameiets område med, fellesarealer, installasjoner, innretninger og interne vegger.

(4) Borettslagets eierposisjon gir rett til bruk av realsameiets eiendom.

1-4 Parkering

(1) Alle andelseierne har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjeller. Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelseiernes ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av plasser ble foretatt av utbygger.

Andeler som har bruksrett til 2 parkeringsplasser, er registrert med dette i TOBB Portalen på sitt andelsnummer. Dette er synlig på "Min Side" i TOBB Portalen for de andelseierne det gjelder.

(2) Andeler som har fått tildelt parkeringsplass tilpasset handicap-parkering, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen beboer har dokumentert behov for slik plass.

søkes og blir godkjent. Det poengteres at helhetlig uttrykk og utseende må fortsatt være gjeldende.

Graving og beplantning ol. i grunnen er ikke tillatt uten godkjenning fra styret da dette ligger over p-kjellerens tak.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Graving og beplantning ol. i grunnen er ikke tillatt da dette ligger over p-kjellerens tak.

(5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseiere overlate bruken av hele boligen

- dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseiere kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruke av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

3. Forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietakere med opsjøn på å kjøpe andelen etter TOBBs modell «Leie før eie», jf. vedtektenes pkt. 1-1 (2).

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienittet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienittet, går den med lengst ansienittet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslag

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseierne i rekkehus har rett til eksklusiv bruk av naturlig tilhørende arealer på inngangside og bakside. Dvs. plen på hageside og endevegger. Disse andelseierne har også vedlikeholdsplikt for dette arealet. Det er ikke tillatt å sette opp eget gjerde på disse arealene.

Andelseiere har muligheten til å søke om mindre endringer på tilstøtende grøntareal ved å sende inn en forespørsel til styret. Ingen endringer kan gjøres uten at det

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlatning av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Det henvises til bygge- og finansieringsplan. Kostnader til oppvarming og varmt tappevann beregnes etter forbruk.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og minimum 2 andre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funktionstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslovens § 5-18.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelaget generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettning av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslovens eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrekkende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framtrøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Når stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritert foran innskuddene, forvaltning,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut andeler/boliger kan ikke begrenses jf. pkt 1-1 (2) ovenfor.

- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets 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.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan settes under trapp i parkeringskjeller på anvist område. Sykler skal imidlertid plasseres i egen sykkelparkering i parkeringskjeller eller ved etablerte sykkelparkeringer på uteområde. Eiere av tråsykler oppfordres til å parkere sykkel i øvre del av sykkelstativet i parkeringshuset, slik at yngre elsykler kan parkeres i nederste del.

Sykkelvogner kan parkeres i sykkelparkering i parkeringskjeller. Beboere må påse at sykkelvognene ikke er i veien for syklene. Ved overtredelse av dette punktet, kan styret tilkalle vaktmester for å få vognen fjernet.

Eide elsparksykler behandles likt som vanlige tråsykler/elsykler, mens leide elsparksykler er ikke tillatt parkert på borettslagets område.

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

Ved valg av postkasseskilt tillates kun de løsninger som til enhver tid er bestemt av styret.

Fellessdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Parkering gjøres på tildelte plasser i parkeringskjeller. Kjøring og parkering av motoriserte kjøretøy på borettslagets fellesområde, område rundt bebyggelse, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

I parkeringskjellerne er det forbudt å:

- Utføre reparasjoner
- Vaske bil
- Ruse motor uøndig
- Bruke åpen ild
- Oppbevare ildfarlige stoffer
- Søle olje eller andre kjemikaliser
- Oppbevare bildekk, hengere, takbokser o.l.
- Oppbevare MC/scooter utenom anviste og godkjente plasser
- Oppbevare større utstyr som kano/kajakk o.l.

Det er ikke tillatt å leie bort garasjeplass så lenge egen/egne biler disponeres. Det er heller ikke tillatt å leie ut til andre enn andelseiere/beboere i borettslaget. Utleie av parkeringsplass administreres mellom beboerne selv.

Det er strengt forbudt å bruke stikkontakter i parkeringshus til lading av elbiler, verktøy eller lignende. Dette pga. brannfare. Stikkontakter skal kun brukes til støvsuger ved rengjøring av bil.

Gjesteparkering skal ikke benyttes av beboere til fast eller midlertidig parkering. Gjesteoparkering skal kun foretas av gjester som ikke har bostedsadresse i borettslaget.

ORDENSREGLER FOR

BORETTSLAGET OVERVIK NO. 1

SIST ENDRET VED 07.11.2021

1. Formål og omfang

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

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

Dersom borettslaget 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 borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. 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 2200, 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 frostskadet.
- at avtrekksventil 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 borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Det tillates oppbevaringsmøbler som ikke overstiger rekkverk på balkong (f.eks. putekasse).

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 fig. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

Dette gjelder også HC-parkering på borettslagets fellesområde. I tillegg må det framvises HC-kort.

6. Dyrehold

Borettsshaveren er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført. Det er ikke tillatt med dyrehold som innebærer sjenanse/ulempes for øvrige beboere. Dersom dyrehold forårsaker berettigede klager om at dyr sjenerer eller er til ulempe for naboer/øvrige beboere ved bråk, lukt, aggressivitet eller på annen måte (f.eks. ved å forårsake allergiske reaksjoner), og minnelig ordning med klagerne ikke oppnås, kan borettslagets styre pålegge dyrets eier å skille seg av med dyret.

Hunder og katter som har fast tilhold i borettslaget, skal registreres. Registreringsskjema fås ved henvendelse til styrets e-post. Manglende registrering er å forstå som brudd på ordensreglene. Andelseler av den leilighet hvor dyret har sitt tilhold, er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene overholdes, også i det tilfelle at bruken av leiligheten/rekkehuset er overdratt til andre.

Hunder som luftes på borettslagets område skal holdes under oppsikt, og holdes unna områder bestemt for barn. Dette gjelder hele lekeområdet, og særlig sandkasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd. Det er ikke tillatt å la hunder gjøre fra seg på borettslagets områder, eksempelvis i bedd, husvegger, opparbeidet plen, annet grøntareal, gangfelt eller lekeplass. Det oppfordres til å benytte områder utenfor borettslagets innkjørsel. Dersom hunder gjør fra seg på borettslagets område, skal ekskrementer omgående fjernes og deponeres i utplasserte hundetoiletter.

Kattesand og annet avfall fra dyr skal pakkes godt inn før det deponeres i henhold til gjeldende kildesorteringsrutiner.

7. Andre bestemmelser

- Det er ikke tillatt å nyte alkohol eog andre rusmidler på borettslagets fellesområde
- Det er ikke tillatt å røyke på borettslagets fellesområde
- Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill eller gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. Det er ikke lov med oppbevaring av gassflasker i boden i kjeller. Engangsgrill er ikke lov å bruke – hverken på fellesområder eller på veranda/terasser.
- Ved valg av markiser og utvendige persienner tillates kun de løsninger som til enhver tid er bestemt av styret.
- Utvendig julebelysning kan ikke være blinkende eller lage lyd

8. Brudd på ordensreglene

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



Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler
Legesse Abraham Ghebremeskel

Saksnummer
BYGG-20/85164

Kontaktperson

Dato
18.03.2024

oppgis ved alle henvendelser

Kopimottaker: TOBB OVERVIK 1 AS

Overvik B1, område 1 (Karen Aunes veg), avslag på søknad om ferdigattest, samt forlengelse av midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg med 15 boenheter og 10 rekkehus

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om dispensasjon fra 29.01.2024 reguleringsbestemmelse § 8.1.2 c. Søknaden om ferdigattest er mottatt 30.01.2024.

Dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.



Feltoversikt

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 20/108/0/0, 20/108/0/0, 20/108/0/0
Byggningsnummer: 300753753, 300748103
ANSVARLIG SØKER: NORGESHUS AS
Tiltakshaver: TOBB OVERVIK 1 AS
Forhåndskonferanse:

Vurdert dispensasjon: PLAN
Reguleringsbestemmelse § 8.1 c - rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gangveg

VEDTAK

Byggesakskontoret avslår søknad om ferdigattest, og gir tillatelse til forlengelse av midlertidig brukstillatelse gitt 16.09.2021, saksnr. BYGG-20/85164-41.

Følgende planbestemmelse er hjemmel for avslaget på søknad om ferdigattest:

- Reguleringsbestemmelse § 8.1.2 c - rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gangveg

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10. Vi gir midlertidig dispensasjon fra følgende bestemmelse, etter plan- og bygningsloven § 19-2.

- Reguleringsbestemmelse § 8.1.2 c - rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gangveg

Midlertidig dispensasjonen og midlertidig brukstillatelsen forlenges med 3 nye år fra vedtaks dato.

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

Dispensasjon

For at Byggesakskontoret kan gi midlertidig brukstillatelse i saken kreves det dispensasjon

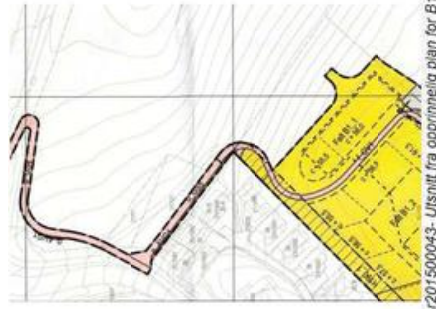
Dokumentnr.: BYGG-20/85164-51

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torngården
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



r201500043- Utsnitt fra opprinnelig plan for B1



r20220010- Utsnitt fra ny plan for B1 Nord og B2 med revidert trase, som erstatter deler av reguleringsplan r20150043

Området i § 8.1.2.c er med dette erstattet og inngår som deler av ny plan. Det endrer i og for seg ikke rekkefølgekravet for B1. Det er nå opparbeidet og er tatt i bruk en midlertidig trase, som er veldig lik opprinnelig regulert trase i planen for B1. Den tilfredsstillende kravene både i forhold til bruk og til universell utforming. Det anses som lite hensiktsmessig å endre en midlertidig trase som fungerer for å opparbeide traseen, slik at den er 100% i samsvar med bestemmelsene for B1, når en vet at denne blir endret ved utbyggingen av feltene B1 Nord og B2. Turtraseen i den nye planen r20220010 er endret i forhold til traseen som regulert inn i opprinnelig turtrase i B1, og er nå tilpasset ny planlagt kjøreveg forbi område, se utsnitt i figur 3.

Det vil være både mer miljø- og hensiktsmessig å gi dispensasjon, slik at endelig løsning av turtrase blir opparbeidet samtidig med utbygging av felt B1 Nord og B2. Nå er det som nevnt opparbeidet en midlertidig turveg som tilfredsstillende krav til sikkerhet og tilgjengelighet. Å endre denne for en midlertidig periode vil medføre mye unødig arbeid, samt at det i byggeperioden gjerne medfører mye ekstra ulemper for skolebarn og andre som ferdes langs denne traseen til daglig. Det vil medføre unødvendig arbeid av større maskiner/kjøretøy, massetransport av masser som på nytt må flyttes når rekkefølgekrav for neste byggetrinn skal innfris. Vi mener det må anses som en dårlig løsning sett i et trafikk- og miljøperspektiv.

Som det fremgår er det allerede gitt rammetillatelse for felt B1 Nord og B2, slik at en må kunne anta at det vil bli igangsatt utbygging av dette området ganske snart. I tillegg foreligger følgende rekkefølgekrav for den nye planen, jf. følgende utdrag fra denne:

Den eneste ulempen vi kan se her er at traseen til midlertidig turveg ikke er 100 % i samsvar med den traseen som er i en plan som er erstattet av en ny plan. På bakgrunn av ovennevnte dokumentasjon og redegjørelse anses det som både unødvendig og lite hensiktsmessig å endre på en velfungerende midlertidig turveg, som i neste byggetrinn skal endres allikevel. Som vist over foreligger det også rekkefølgekrav for opparbeidelse av samme turveg ved utbygging av neste felt, dvs. B1 Nord og B2.

fra reguleringsbestemmelse § 8.1.2.c - rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gangveg.

Ansvarlig søkers argumentasjon

Ansvarlig søker viser til argumentasjonen og Byggesakskontorets vurdering av søknad om midlertidig dispensasjon i 2020. Nedenfor er utklipp fra argumentasjonen i søknaden fra 2020.

«Utbygger er i gang med arbeid til detaljplan for felt B2 og Overviktraseen. Det vil da etter vår vurdering være hensiktsmessig å utsette kravet om en opparbeidelse av en turveg forbi dette feltet slik at den kan ses i sammenheng med reguleringen av felt B2 og Overviktraseen.

Felt B1 er sikret en ny universell utformet forbindelse ned til Kochhaugvegen i detaljplanen (o.G51-5), og slik vi ser det vil det ikke være behov for en ekstra forbindelse langs Olderdalen før felt B2 skal bygges ut. Langs dagens Presthusveg er det opparbeidet en grus-sti på nordsiden av vegen som tilsvarende standard på turvegen. Vi mener det er mer hensiktsmessig å bruke denne i en midlertidig periode frem til området bygges ut videre. Presthusvegen er også en attraktiv ferdselsåre for gående og syklende i dag, med lav ADT.»

Med bakgrunn i argumentasjonen over har Byggesakskontoret gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet om opparbeidelse av regulert gangveg. Denne dispensasjonen er utgått i februar 2023. Derfor søkes det om ferdigattest og permanent dispensasjon fra kravet. Selv om ansvarlig søker har argumentert for ferdigattest og permanent dispensasjon fra rekkefølgekravet, ber ansvarlig søker kommunen om å behandle søknaden som midlertidig dispensasjon og forlengelse av midlertidig brukstillatelse, dersom kommunen ikke mener at permanent dispensasjon kan gis.

Byggesakskontoret vurderer at permanent dispensasjon vil være vesentlig tilsideasettelse av hensynene bak rekkefølgekravet, og derfor behandler søknaden som søknad om midlertidig dispensasjon.

Ansvarlig søker gir følgende argumentasjon for fortsatt dispensasjon:

«Underveis har det blitt utarbeidet en ny reguleringsplan r20220010 Overvik felt B1 Nord og B2, som ble endelig vedtatt 06.06.2023. Her er turtraseen noe justert og tilpasset ny plan.

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-20/85164	Dato 18.03.2024
--	-----------------------------	--------------------

reguleringsbestemmelse § 8.1.2 c - rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gangveg.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 8.1.2 c - rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert gangveg.

Midlertidig dispensasjonen, samt midlertidige brukstillatelsen i saksmr. BYGG-20/85164-41 forlenges med 3 nye år fra vedtaks dato.

Ny frist for søknad om ferdiggattest settes til: 01.03.2027.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforord for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

- § 3-19.Midlertidig brukstillatelse
- § 3-11.Dispensasjon

Gebyrforordriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prislister-for-bygging.

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 Statsforvalteren 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

Dokumentnr.: BYGG-20/85164-51

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-20/85164	Dato 18.03.2024
--	-----------------------------	--------------------

Vi mener at det i utgangspunktet bør kunne gis en endelig dispensasjon fra krav om å opparbeide turvegen i tråd med plan r20150043 § 8.1.2.c. Det begrunnes med at det er etablert en fullt ut tilfredsstillende turveg, som har et forholdsvis lite avvik i forhold til trasevalg fra opprinnelig plan, jf. figur 2. I tillegg foreligger det rekkefølgekrav i § 10 i ny plan r20220010, som sier at turveg skal opparbeides i tråd med den nye planen, figur 3, som også er noe endret i forhold til opprinnelig godkjent plan. Med dette mener vi at turvegen for område er godt ivaretatt slik den er nå, samt at den er sikret i neste plan.

Vi mener at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

På bakgrunn av ovenstående redegjørelse og begrunnelse, anses kravet om at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempe etter en samlet vurdering, for å være oppfylt, samt sikret og ivarettatt i rekkefølgekrav i ny plan.

Byggesakskontorets vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempe etter en samlet vurdering.

Hensynet bak kravet om opparbeidelse av gangveiene er at det etableres tilfredsstillende og sammenhengende gangforbindelser, både mellom utbyggingsområdene og eksisterende og framtidig gangveger og turdrag.

Ansvaret søker argumenterer at boligfeltet er knyttet til en midlertidig trase med tilfredsstillende standard, og at det er lite hensiktsmessig å endre en midlertidig trase som fungerer, når en vet at denne blir endret ved utbygging av feltene B1 Nord og B2.

Byggesakskontoret er enig i denne argumentasjonen med tanke på midlertidig dispensasjon. Når det gjelder søknad om permanent dispensasjon mener vi at formålet om helhetlig utbygging og sammenhengende gangveier i hele området vil bli tilsidesatt, dersom gangveiene ikke opparbeides i samsvar med oppdaterte detaljplaner. Derfor gir Byggesakskontoret ikke permanent dispensasjon fra rekkefølgekravet, og dermed avslår søknaden om ferdiggattest.

I likhet med vår vurdering av dispensasjonssøknaden i 2020, mener vi at det er fornuftig å utsette opparbeidelseskravet, slik at dette oppfylles i sammenheng med utbygging av felt B1 nord og B2. Vi mener ikke at hensynet bak rekkefølgekravet blir vesentlig tilsidesatt ved å utsette tidspunkt for opparbeidelse. Dispensasjon fra rekkefølgekravet betyr at man bruker gangvegtrase som er opparbeidet for midlertidig bruk, og som ikke er i samsvar med oppdaterte trase. Ut fra ansvarlig søkers redegjørelse har denne traseen tilfredsstillende standard, og ulempen anses ikke veldig stor.

Det er vanlig at utbygging av reguleringsområde med flere detaljplaner ikke ferdigstilles samtidig, og at detaljplansområde bygges ferdig før alle infrastruktur som er knyttet til utbyggingsområdet er ferdigstilt. Vi mener at det er en fordel at bebyggelse som er ferdigstilt tas i bruk uten å vente på ferdigstilling av infrastruktur planlagt utarbeidet i forbindelse med det siste byggetrinnet.

Byggesakskontoret mener dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er en klar overvekt av fordeler ved å innvilge midlertidig dispensasjon fra

Dokumentnr.: BYGG-20/85164-51

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.



Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

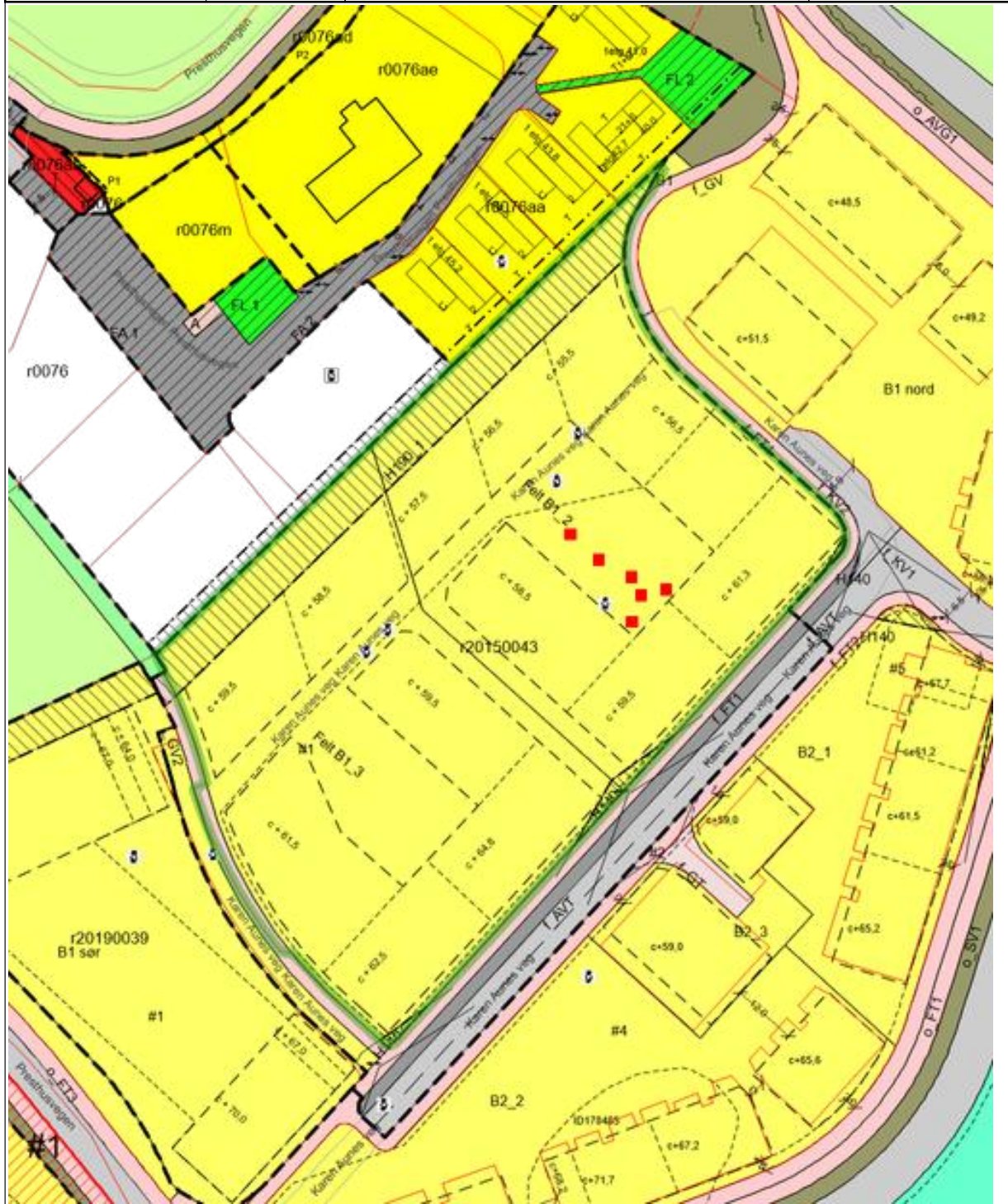
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 108	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Karen Aunes veg 7A 7056 RANHEIM, m.fl.				
Annen info:						



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	Avslag dispensasjon		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Høyspenningsanlegg		Bolig
	Offentlig bebyggelse		Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	Annet fellesareal		RpBestemmelseOmråde		Frisikt
	Andre sikringssoner		Boligbebyggelse		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Blå/grønnstruktur		Turveg
	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag				



Detaljregulering av felt B1 på Overvik, gnr/bnr 20/105 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.7.2018
Dato for godkjenning av bystyret : 04.10.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket TOBB Overvik 1 AS, datert 9.11.2017, sist redigert 28.6.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1_1, B1_2 og B1_3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_KV1-3 og f_KV)
- Fortau (o_FT og f_FT1 og 2)
- Gangveg/gangareal (f_GV1 og 2)
- Gang-/ sykkelveg (o_GS1-5)
- Kollektivholdeplass (o_KH)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT)
- Annen veggrunn – grønt (o_AVG)

Hensynssone:

- Sikringssone – frisikt (H140_1 og 2)
- Sikringssone avløpsledning (H190_1 og H190_2)

Bestemmelsesområde:

- Bestemmelsesområde parkering (#1)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål. Arealer merket f_ skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, ev. støyskjermer, HC- parkering på terreng, avfallsanlegg og overvannshåndtering/fordrøyningsanlegg/flomsikring. Planen skal vise trafiksikker gangløsning i tilknytning til adkomstveger og gatetun. Eventuelle midlertidige løsninger skal vises.

3.3 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelsen skal håndteres innenfor planområdet.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av ev. fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

3.4 Støy

Nye boliger innenfor planområdet kan etableres med maks støynivå (Lden) inntil 65 dBA ved fasade.

For boligbebyggelse som ligger i gul støysone gjelder følgende:

- Alle boliger skal ha tilgang til tilstrekkelig uteareal (privat eller felles) med tilfredsstillende støynivå (mindre enn Lden 55 dB).
- Boliger innenfor gul støysone skal være gjennomgående, og ha minst ett soverom på stille side (mindre enn Lden 55 dB).

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i /ved fasader og for uteareal for boliger. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støyskjerming tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Støyskjermingstiltak skal tilpasses bebyggelsen vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

3.5 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune. Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan og skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningens utgangsdør.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal plasseres innenfor f_AVT.

Eventuelle midlertidige så vel som permanente løsninger skal vises i utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

3.6 Nettstasjon

Det tillates etablert nettstasjon innenfor alle delfelt. Nettstasjon skal være tilgjengelig fra kjøreveg eller kjørbare gangveg. Plassering skal godkjennes av Trondheim kommune og netteier ved søknad om tiltak.

3.7 Atkomst

Atkomst til B1 skal skje via f_KV. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Nedkjøringsrampe til parkeringskjellere skal løses innenfor areal avsatt til boligformål.

3.8 Parkering for bil og sykkel

Det tillates etablert maksimalt 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet. Det skal etableres minst 4 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

Parkering skal løses i kjeller, med unntak av gjesteparkering innenfor f_AVT og HC-parkering. I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil.

Minst 10 % av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges for transportsykler. Det skal legges til rette for at alle syklene kan låses fast. Det tillates ikke etablert direkte adkomst fra p-kjeller til småhusbebyggelsen innenfor planområdet – adkomst skal skje via felles trappeoppgang utendørs.

Det tillates etablert gjesteparkering på f_AVT.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse (B). Felt B1_1, B1_2 og B1_3

4.1.1 Bruk

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til bolig, nettstasjon, parkering og tilhørende funksjoner. Fordrøyningsanlegg tillates innenfor feltene.

I første etasje ut mot atkomstveg tillates etablert mindre tjenesteyting/ servicebedrifter, som kafé, frisør mm, med bruksareal på inntil BRA = 150 m².

Kjørbare interne gangveger med bredde 3,5 meter tillates etablert innenfor boligformålet. Det kjørbare gangarealet skal utformes slik at det betjener boligene og kan benyttes til nødvendig drift, utrykningskjøretøy med tilhørende oppstillingsplasser, tilbringertjeneste/ flyttelass etc., med snumuligheter dimensjonert for personbil og mulighet for gjennomkjøring uten rygging for større kjøretøy.

4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Balkonger og utvendige boder tillates etablert inntil 1,0 m utenfor byggegrense såfremt de ikke er til hinder for sikt eller framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Nettstasjon, støyskjermer og åpne overbygde areal, som sykkelkur, tillates plassert utenfor byggegrense, såfremt de ikke er til hinder for sikt eller framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Øverste etasje i leilighetsbygg skal være inntrukket og ikke større enn 80 % av underliggende etasje.

4.1.3 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum 80 boenheter innenfor planområdet. Tillatt bruksareal (BRA) innenfor planområdet skal ikke overstige BRA = 10.000 m². Parkeringsareal og annet areal under terreng samt parkeringsareal på terreng (HC- parkering i gatetun og gjesteparkering langs adkomstvei o_KV2) skal ikke medregnes ved beregning av BRA.

4.1.4 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte gesimshøyder som angitt på plankartet. Maks tillatt mønehøyde er 1,0 m høyere enn maks gesimshøyde.

Tekniske installasjoner på tak, støyskjermingstiltak samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2,5 m over regulert tillatt gesimshøyde og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det tillates takterrasser med gjennomsiktig kantsikring (glass), med høyde inntil 1,3 m over regulerte gesimshøyder.

Minste avstand fra fasade til kantsikring skal være tilsvarende høyde på kantsikring.

4.1.5 Uterom, felles lekeareal

Det skal opparbeides uteoppholdsareal i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Uterom og lekeplasser kan etableres på tak over parkeringskjeller og på takhager. Uteromsareal på parkeringsdekke og takhager kan medregnes i uteromsregnskapet.

Uterom skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at det kan brukes i alle årstider. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter prinsipper gitt i utomhusplanen.

Det skal sikres tilstrekkelig vekstlag for å kunne etablere vegetasjon og små trær på fellesarealer over parkeringskjeller.

4.1.6 Utforming av bebyggelse

Det skal være tydelig skille mellom private arealer og fellesarealer, slik at fellesarealer ikke privatiseres. Store volumer og lange fasader skal brytes opp for å sikre variasjon.

Det skal sikres snarveger mot gangveger og uterom mellom tilgrensende kvartaler.

4.1.7 Bokvalitet

Minimum 30 % av boligenhetene i rekkehus skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanelt.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, fortau, gangveg og gang-/ sykkelveg, kollektivholdeplass

Kjøreveg (o_KV1-3 og f_KV), fortau (f_FT1 og 2), gangveg (f_GV1 og 2), gang- og sykkelveg (o_GS1-5) og kollektivholdeplass (o_KH) skal opparbeides som vist på plankartet. O_GS1-5 skal opparbeides med fast dekke. Endelig plassering av gangveg/gangareal og interne vegger skal avklares i utomhusplanen (§ 3.2), og skal utformes slik at oppstillingsplass for brannbil ivaretas.

Gangveg o_GV7 i områdeplan for Overvik, skal være på plass før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt B1.

5.2 Gangveg f_GV1

Gangveg f_GV1 tillates opparbeidet som en midlertidig gangveg. Midlertidig gangveg skal være universelt utformet. Endelig plassering skal være på plass samtidig med at ny hovedveg, vedtatt i områdeplan for Overvik, etableres.

5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_AVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg skal være felles for alle boliger i felt B1 og B2 (områdeplan for Overvik), og benyttes til rabatt med trær og gjesteparkering. Nedkastpunkt for avfallssug tillates etablert innenfor området. Det tillates etablert nedgravde avfallscontainere og fordrøyningsanlegg for regnvann innenfor formålet. Areal som ikke brukes til tekniske installasjoner over bakken og parkering skal beplantes.

5.4 Annen veggrunn – grønt (o_AVG)

Annen veggrunn – grønt skal opparbeides som vist på plankartet og beplantes.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssoner

6.1.1 Sikringssone – frisikt (H140 1 og 2)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

6.1.2 Sikringssone – Spillvannsledning (H190 1)

Sikringssonen omfatter en åtte meter bred sone for etablering av avløp / spillvannsledning. Tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av ledningseier. Spillvann skal føres til fellesledning ved Sjøskogbekken. Det skal etableres en «flomveg» for en eventuell lekkasje for å redusere et eventuelt skadeomfang. Flomvegen kan etableres innenfor sikringssone vannledning.

§7 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde parkering #1

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert parkeringskjellere. Parkeringskjellere kan være sammenhengende.

Jordoverdekning på parkeringskjeller må være minimum 40 cm og være egnet for beplantning.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

Teknisk godkjenning av byggeplan for kjøreveg og fortau skal foreligge før tiltak kan gjennomføres.

8.1.1 Veger og fortau

a) f_KV skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor felt B1. Ferdig veg med toppdekke, belysning og vegetasjon/ beplantning skal stå ferdig før det gis brukstillatelse for bolig i felt B1.

b) Kjøreveg o_KV3 og videre adkomstveg via Presthus til planområdet, skal opparbeides til standard Bk 10. o_KV3 skal fungere som en midlertidig adkomstveg frem til hovedvegen, i tråd med områdeplan for Overvik, etableres gjennom felt B1 og B2. Krysset Presthusvegen og f_KV skal fungere som vendehammer for renovasjonskjøretøy.

b) f_FT1 skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveg.

c) Vestvendte ramper på E6 i henhold til reguleringsplan r20090005 «Presthusområdet på Ranheim», vedtatt 29.9.2011, skal være ferdig opparbeidet før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.

8.1.2 Gangveger og gang-/ sykkelveg

a) Trafikksikker og universelt utformet kryssing for gående og syklende over Kockhaugvegen og E6, ved eksisterende kryssing av Presthusvegen, Kockhaugvegen og E6, skal være ferdig opparbeidet før tillatelse til igangsetting av tiltak innenfor B1 kan gis.

b) (o_KH), o_GS1-5, f_GV1 og f_GV2, skal være ferdig opparbeidet før første bolig innenfor B1 gis brukstillatelse. O_GS4-5 skal opparbeides som en midlertidig gang- og sykkelveg med fast dekke frem til ny hovedveg for Overvik er opparbeidet frem til planområdet, i tråd med områdeplan for Overvik.

Det skal opparbeides en midlertidig universelt utformet gang- og sykkelveg fra adkomstveg f_KV

til o_GS5.

c) o_GV1, o_GV2, o_GV3, o_GV5 og o_GV7 i områdeplan for Overvik (r20150024), skal være ferdig opparbeidet før første bolig innenfor B1 gis brukstillatelse.

8.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes til stasjonært sentralt avfallssuganlegg.

Før det kan gis ferdigattest til boliger innenfor B1 skal de være tilknyttet stasjonært avfallssug som skal være etablert og i drift.

Planområdet tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning. Eventuell midlertidig avfallsløsning må avklares og godkjennes av Trondheim kommune før godkjenning av søknad om tiltak for nye boliger kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp, elektrisitet og avfallssug med rørføringer for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg - skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, og i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.

Ved utbygging av renovasjonssentral for avfallssug (utenfor planområdet) må vannledning DN300 legges om.

8.3 Utearealer/lekearealer

Uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan og før brukstillatelse for boliger kan gis, eller senest påfølgende vekstsesong.

8.4 Etablering av overvannstraseer/ flomveger

Før det gis tillatelse for tiltak innenfor B1 skal det redegjøres for hvordan overvannstrasé og flomveg kan sikres, også i en midlertidig fase fram til området er ferdig utbygd. Det tillates etablert bekk langs flomvegen.

8.5 Skole og barnehager

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet kan gis.

8.6 Trygg skoleveg

En trafiksikker skoleveg skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

8.7 Trafikksikkerhet

Opparbeidelse av trafikksikkerhetstiltak i krysset til Presthus barnehage skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

8.8 Støytiltak

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis brukstillatelse. Eventuelle økte støynivåer for eksisterende boliger langs nordre del av Presthusvegen skal utredes i forbindelse med rammesøknad for de første boligene innenfor B1, og eventuelle midlertidige støytiltak må være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

8.9 Plan for disponering av matjord og overskuddsmasser

Det skal utarbeides plan for disponering av matjord og overskuddsmasser fra veganlegg og utbygging på LNF. Denne skal følge første søknad om tiltak for vegger eller bebyggelse.

Matjord som fjernes ved utbygging skal tas vare på, og i all hovedsak brukes til jordbruksformål i nærområdet. Overskudd av matjord som skal flyttes ut av området skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet.

Det skal redegjøres for hvordan utbyggingen av området ivaretar hensynet til drift av jordbruksarealene underveis.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved utarbeidelse av rammesøknader skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres og eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

«Miljøprogram for Overvik B1», Asplan Viak 2017, skal ligge til grunn for MOP og påfølgende miljøoppfølgingsplaner. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse.

9.2 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, håndtering av matjord, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak, herunder trafiksikker gangadkomst til Presthus barnehage, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal også redegjøre for eventuelle midlertidige tiltak.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

9.3 Tekniske planer

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann. Tekniske planer for veg, vann og avløp, samt avfallshåndtering for så vel permanent som midlertidig bruk, og næringsavfall, skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis tillatelse for tiltak innenfor planområdet.

9.4 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før det gis tillatelse for tiltak innenfor B1.

Før det gis tillatelse for igangsetting innenfor området må det utføres geoteknisk prosjektering av fundamentering og utgraving som ivaretar anleggsfaser og ferdig utbygd område.

9.6 Forurenset grunn og bygningsavfall

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Pita Ottervik 



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune

5001 - Trondheim

Gnr Bnr Fnr Snr Adresse

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
20	108	0	0	Karen Aunes veg 7A, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 7B, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 8A, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 8B, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 8C, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 8D, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 8E, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 9A, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 9B, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 9C, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 11A, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 11B, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 11C, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 11D, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 11E, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 12A, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 12B, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 12C, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 12D, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 12E, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 13A, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 13B, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 13C, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 13D, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 13E, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 16A, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 16B, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 17A, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 17B, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 17C, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 17D, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 17E, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 18A, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 18B, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 18C, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 18D, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 18E, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 18F, 7056 RANHEIM
				Karen Aunes veg 18G, 7056 RANHEIM

Karen Aunes veg 18H, 7056 RANHEIM
 Karen Aunes veg 21A, 7056 RANHEIM
 Karen Aunes veg 21B, 7056 RANHEIM
 Karen Aunes veg 21C, 7056 RANHEIM
 Karen Aunes veg 21D, 7056 RANHEIM
 Karen Aunes veg 22A, 7056 RANHEIM
 Karen Aunes veg 22B, 7056 RANHEIM
 Karen Aunes veg 22C, 7056 RANHEIM
 Karen Aunes veg 22D, 7056 RANHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)	Areal
Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	9597,03m ²
Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	9597,03m ²

Bebyggelse og anlegg - Framtidig

offentlige formål eller fellesareal

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
5001 r20150043	Overvik delplan B1, gnr/bnr 20/105 (4.10.2018)	Andre sikringssoner	674,64m ²
5001 r20150043	Overvik delplan B1, gnr/bnr 20/105 (4.10.2018)	Boligbebyggelse	8761,57m ²
5001 r20150043	Overvik delplan B1, gnr/bnr 20/105 (4.10.2018)	Frisikt	6,14m ²
5001 r20150043	Overvik delplan B1, gnr/bnr 20/105 (4.10.2018)	Gangveg/gangareal/gågate	1,6m ²
5001 r20150043	Overvik delplan B1, gnr/bnr 20/105 (4.10.2018)	trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser	5571,71m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r20150024	Overvik (25.4.2019)
r20220010	Overvik felt B1 Nord og B2 (25.5.2023)

BEBYGGELSESPAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
5001 r20230042	Overvik B3 - B5 og B6 nord - B9

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Ja

PLANFORSLAG
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?
PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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. ____

Adresse: Karen Aunes veg 7A 7056 RANHEIM
Matrikkel: Gnr 20, bnr 108 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

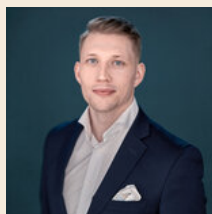
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Kvålsvoll

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner

Nordvik Trondheim

t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no

906 56 880