

RISVOLLAN-OTHILIENBORG

Margrethe Thomsets veg 23

Velkommen til
din nye bolig





Geir Einar Moen v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Margrethe Thomsets veg 23! Foto:

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 3 990 000,-

OMKOSTNINGER
114 340,-

TOTALPRIS
4 104 340,-

FELLESKOSTNADER
3 460,- pr. mnd

FELLESFORMUE
1 037,-

BRA-I/BRA TOTAL
62/67 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
4

BYGGEÅR
2019

ENERGIMERKING
B - Lys grønn

TOMTEAREAL
3332.4 m² (eiet)

Din megler



Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no
+47 970 54 431

Geir Einar er en erfaren megler med 7 års erfaring fra eiendomsbransjen, kjent for sin joviale stil og evne til å skape gode relasjoner. Ingenting overlates til tilfeldighetene, og gjennom riktig strategi, høy faglig kompetanse og sterke mellommenneskelige

Delikat 3-roms hjørneleilighet fra 2019 m/ attraktiv beliggenhet | Sørvendt balkong | Parkering i p-kjeller | Fjernvarme

Geir Einar Moen v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Margrethe Thomsets veg 23!

Her får du et lyst og moderne hjem oppført i 2019. Leiligheten har en gjennomtenkt og svært godt utnyttet planløsning, ligger i 4. etasje og har flott utsikt. Videre har man et lekkert og moderne kjøkken med kjøkkenhalvøy. Utelivet kan nytes på den store, sørvendte balkongen som måler hele 20 kvm. Den sørvendte beliggenheten gjør at du kan nyte solen fra tidlig formiddag til sent på ettermiddagen. Her får man også fast parkeringsplass i oppvarmet p-kjeller med elbillader.

Høydepunkter:

- TV/Internett inkl i felleskostnadene
- Solrik balkong på 20 kvm
- Fjernvarme
- Fast parkeringsplass m/ elbillader i oppvarmet p-kjeller
- Høy standard med TG1 eller TGO på alle punkt
- Gode kollektivforbindelser



Leiligheten ligger attraktivt til på hjørnet av bygget og har store vindusflater med rikelig lysinnslipp.

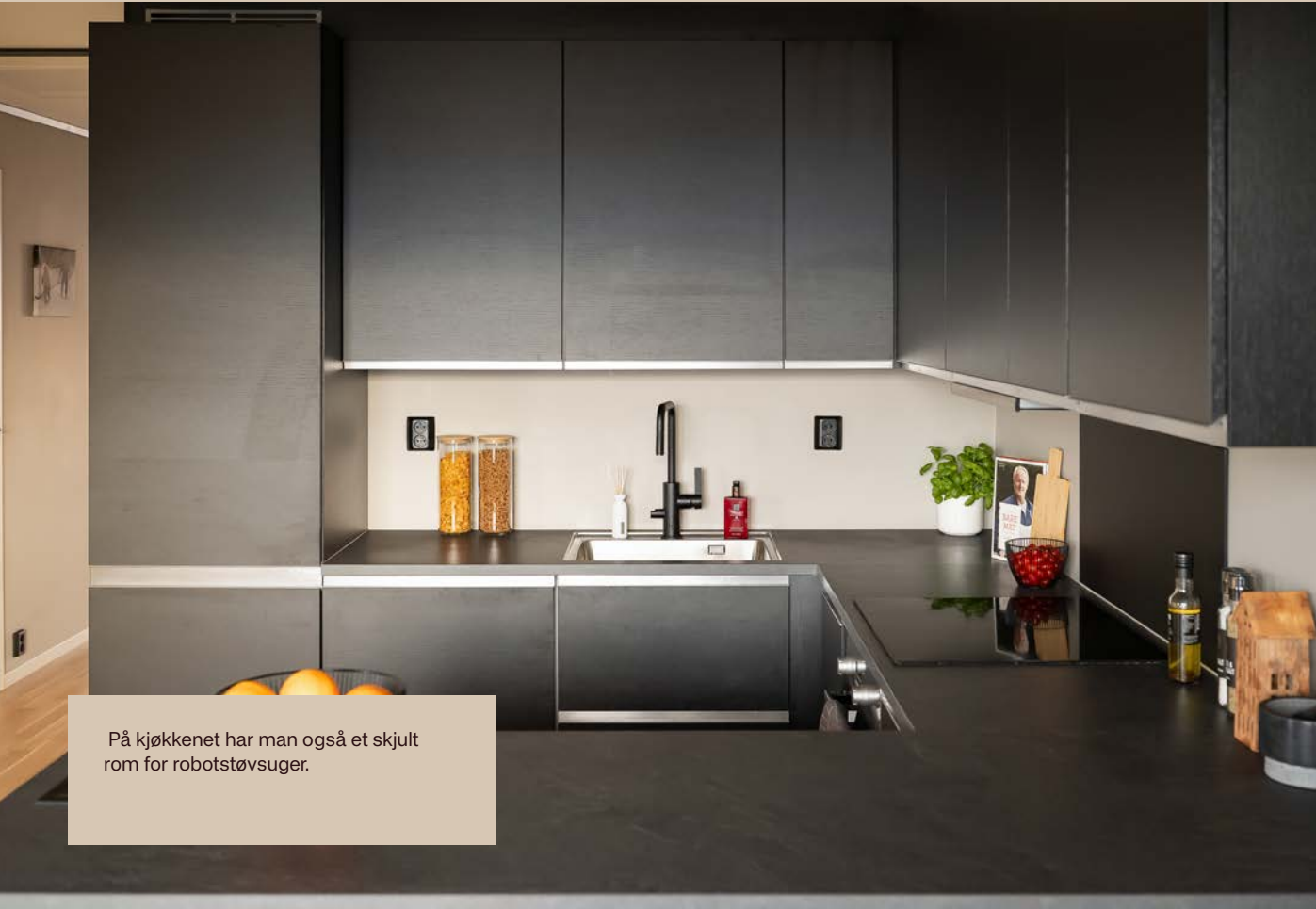


Stue og kjøkken måler totalt 21 kvm.

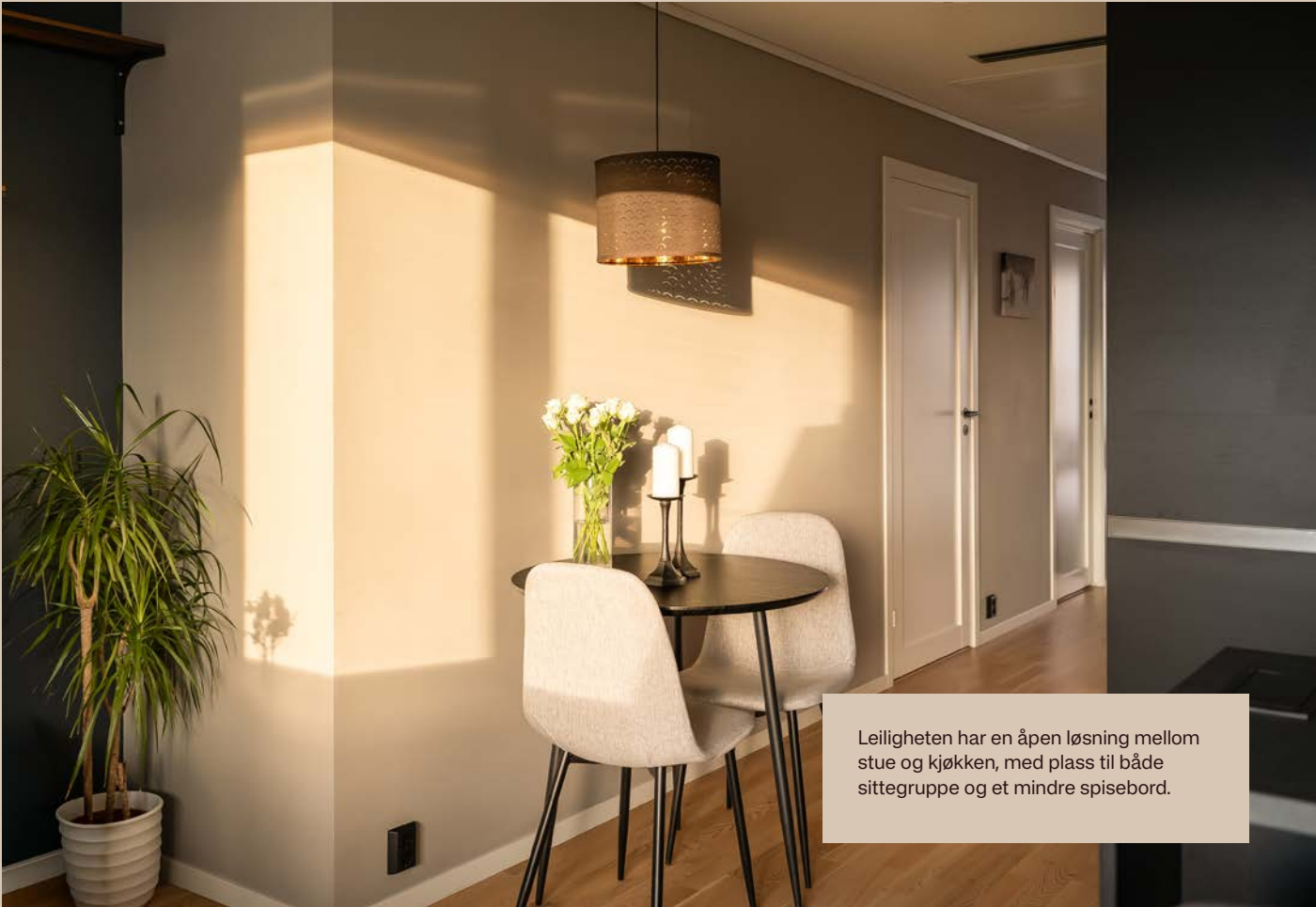




Et komplett kjøkken med alt du trenger av hvitevarer som: Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og platetopp.



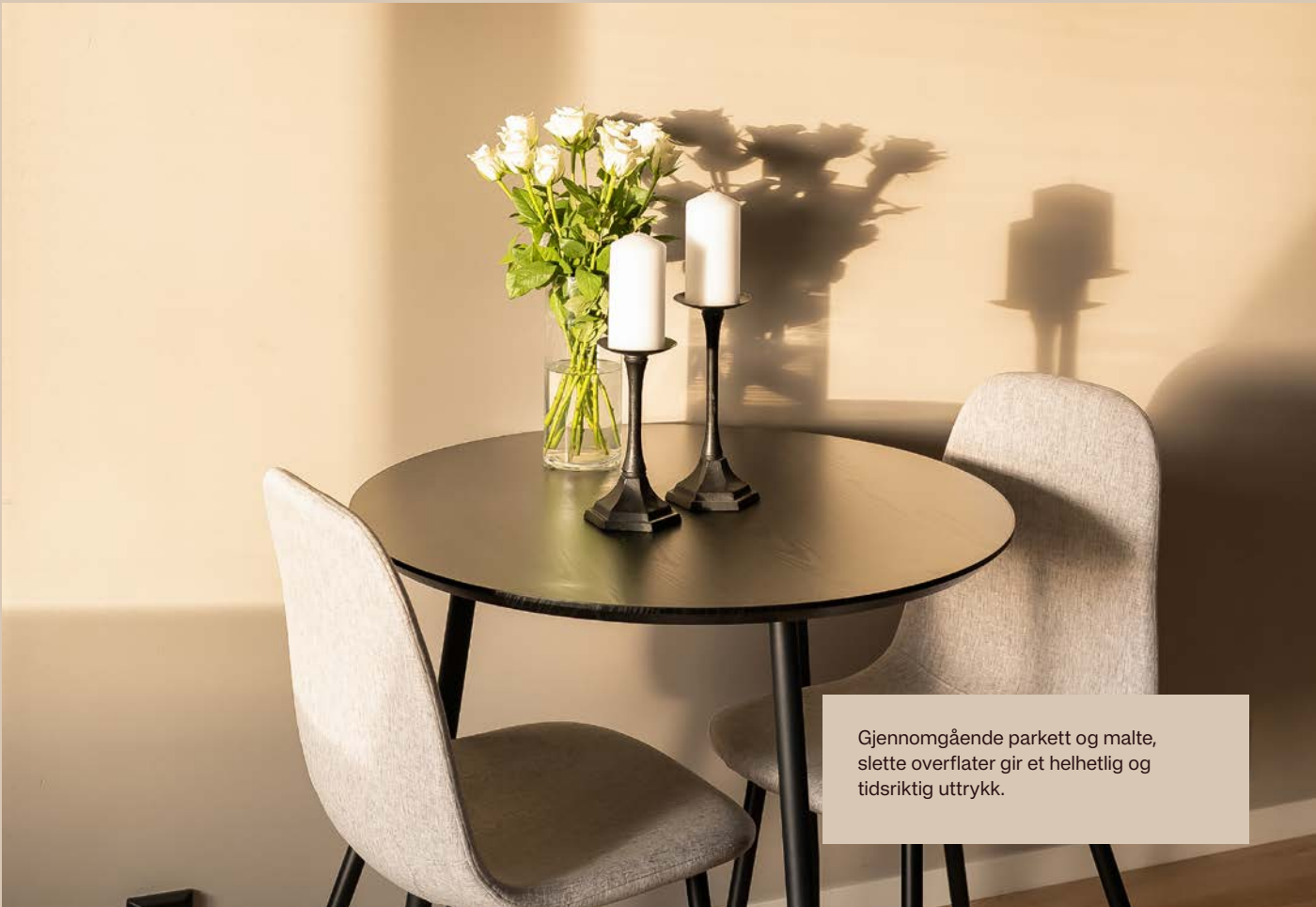
På kjøkkenet har man også et skjult rom for robotstøvsuger.



Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, med plass til både sittegruppe og et mindre spisebord.



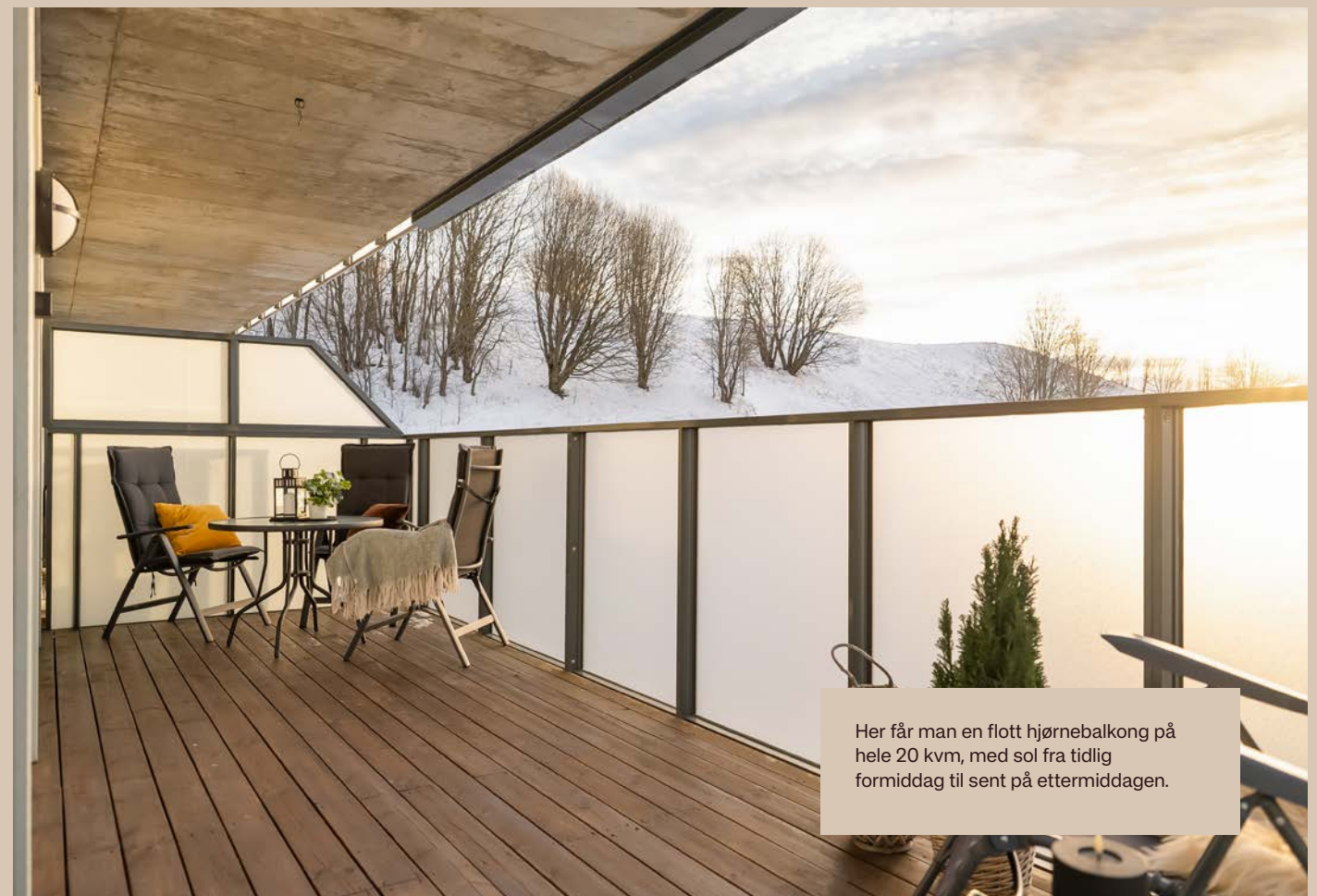
Både fjernvarme og varmtvann er inkludert i de månedlige felleskostnadene.



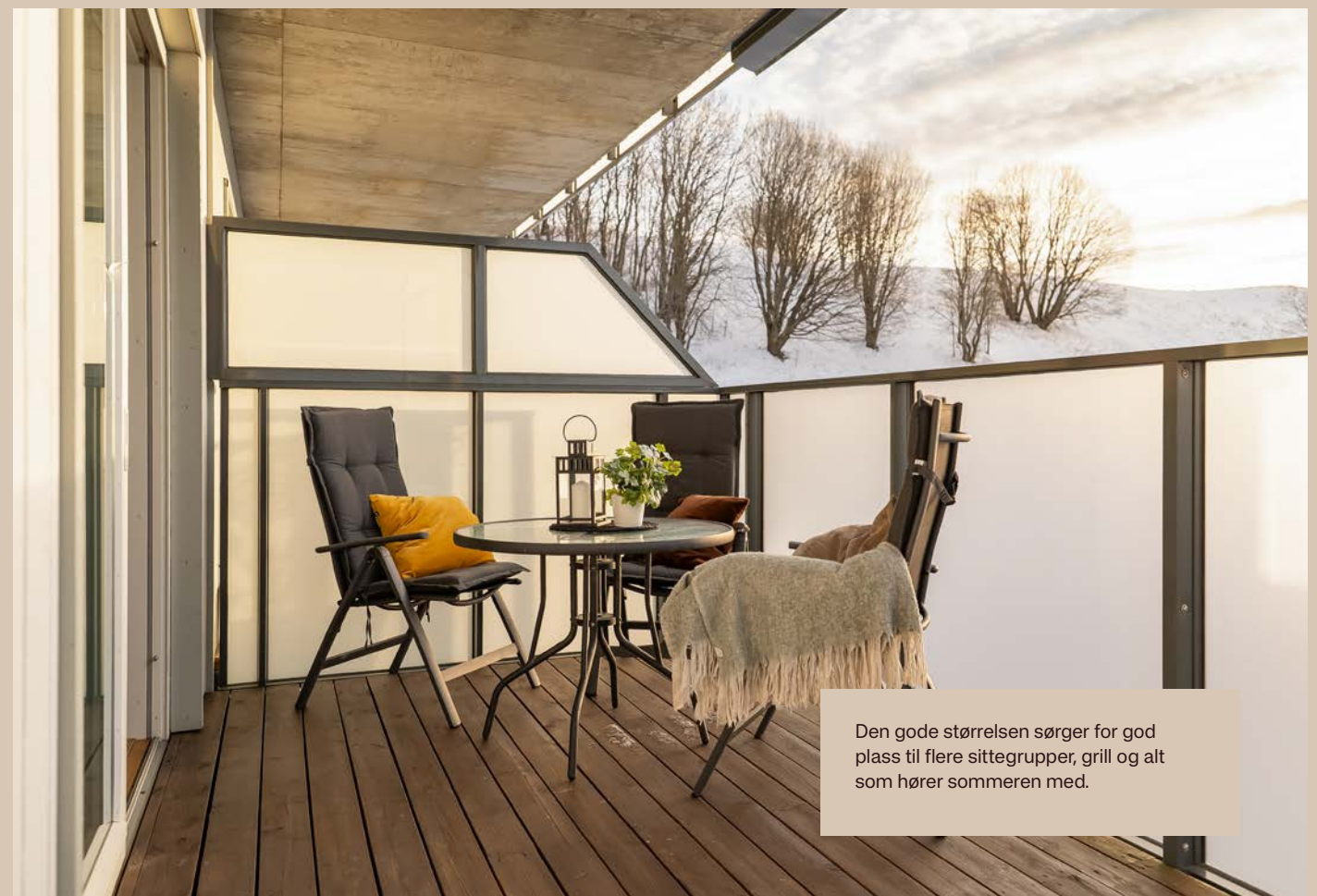
Gjennomgående parkett og malte, slette overflater gir et helhetlig og tidsriktig uttrykk.



Fra stuen har man utgang til en stor, sørvendt balkong med gode solforhold.



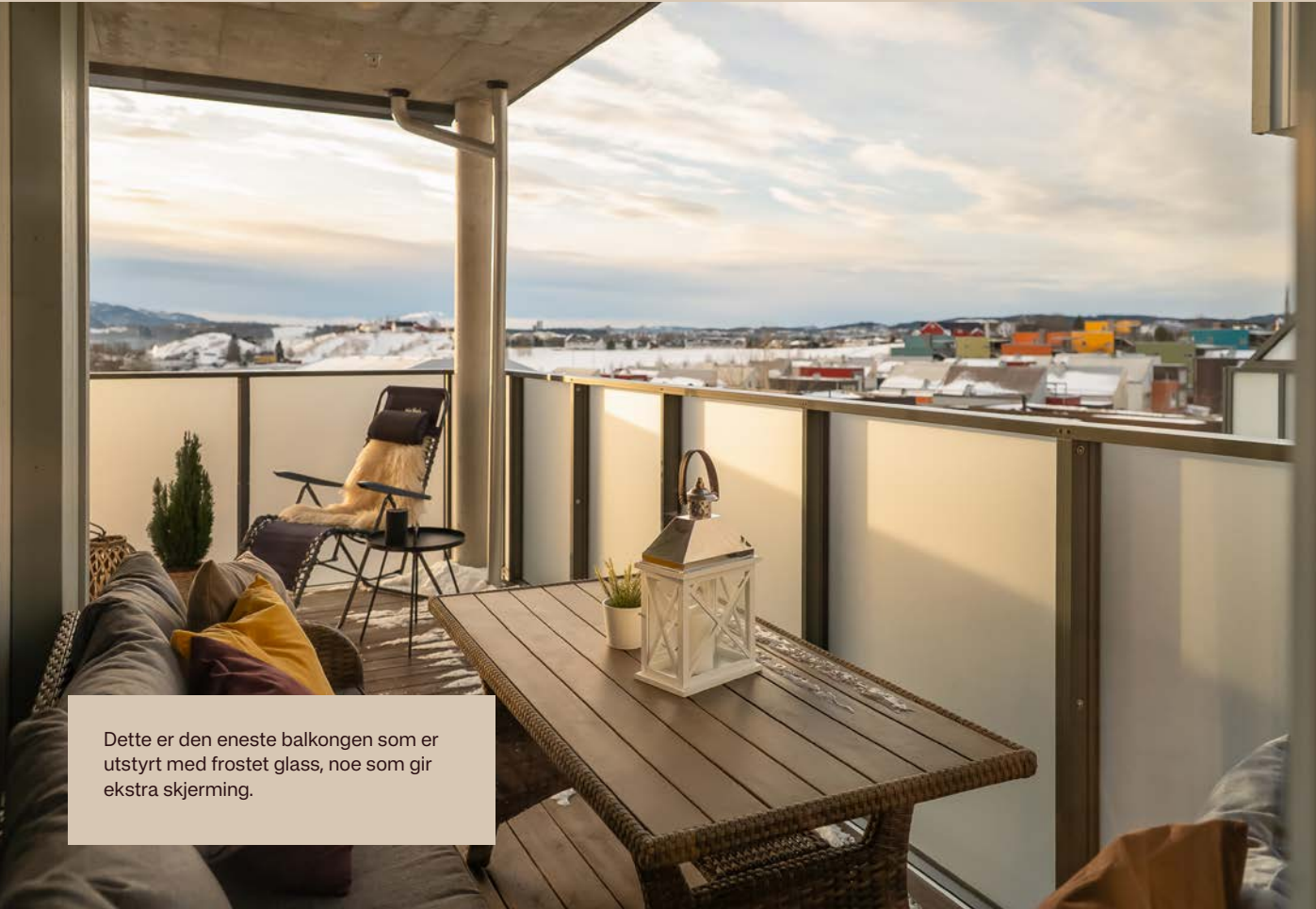
Her får man en flott hjørnebalkong på hele 20 kvm, med sol fra tidlig formiddag til sent på ettermiddagen.



Den gode størrelsen sørger for god plass til flere sittegrupper, grill og alt som hører sommeren med.



Fra balkongen har man fin utsikt over
nærliggende boliger- og naturområder.



Dette er den eneste balkongen som er utstyrt med frostet glass, noe som gir ekstra skjerming.





Sorte detaljer gir rommet et eksklusivt og moderne uttrykk. Den store baderomsinnredningen sørger for godt



På hovedsoverommet får du en avslappende og behagelig sone med god plass til dobbeltseng, nattbord og



Hovedsoverommet måler hele 12 kvm og kan enkelt innredes etter ønske og behov.



Soverom 2 - et lyst og innbydende soverom med plass til ønsket innredning.



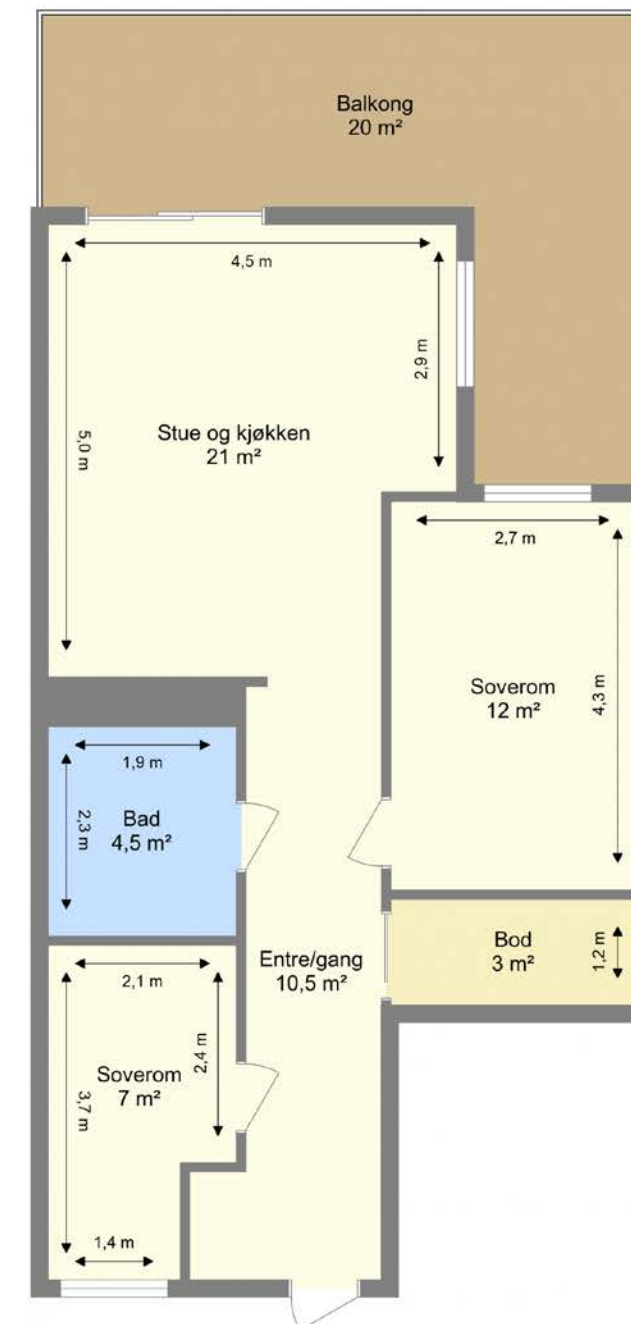
Rommet har også god plass til garderobe- og kontorløsning.



Perfekt som barnerom, ungdomsrom, gjesterom eller et behagelig hjemmekontor når hverdagen krever

Plantegning

Margrethe Thomsets veg 23 Snr 28 4. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

MARGRETHE THOMSETS VEG 23

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

99 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

100 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

114 340,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 104 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 104 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 460,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Felleskostnadene inkluderer:
Drift og vedlikehold, parkeringsplass, fastbeløp måling og
avregning energi, TV/internett, vaktmestertjenester, felles
byggningsforsikring og a-konto varme m.m.

Fordeles slik:

Felleskostnad driftsdel kr. 1 795,-

Parkeringsplass kr. 165,-

Fastbeløp måling og avregning energi kr. 182,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 568,-

Måler: 1028 Varme Sameiet Utleir Park: 1028/28 a konto
varme (200 - 28) kr. 750,-

På grunn av prisstigning og renteøkning tas det
forbehold om at felleskostnader kan øke.

Eiendomsskatt

Kr 4 270,- (2023)

Eiendomsskatten ble beregnet til kr. 4 270,- i 2023.

Kommunale avgifter

Kr 9 684(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp,
renovasjon, eiendomsskatt og feiing. Oppgitt beløp er et
estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike
fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Det er TV og internett inkludert i
felleskostnadene. Sameiet har avtale med Telia.

Andre utgifter: Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader
påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring,
diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 1 037 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 970 766(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 3 883 062(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert og trivelig boligområde, samtidig som man har enkel tilgang til sentrum og byens mange tilbud. Området kombinerer rolige omgivelser og nærhet til både natur og nødvendige servicefunksjoner.

Estenstadmarka ligger like i nærheten og byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finnes et omfattende nett av turstier og skiløyper, med populære turmål som Estenstadshytta og Estenstaddammen, sistnevnte med fine bademuligheter på sommerstid. Marka fungerer som et naturlig friluftsområde for både mosjon, turer og naturopplevelser.

Boligen har god sykkelavstand til flere av byens studiesteder og større arbeidsplasser, blant annet St. Olavs hospital, NTNU og Sintef. Det er trygge og oversiktlige gang- og sykkelveier til skoler, barnehager, ballbaner og dagligvarebutikk, noe som gjør området særlig godt egnet for både barnefamilier og studenter.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres med Coop Extra Risvollan kun ca. 6 minutters gange unna, eller Bunnpris Stubban på ca. 12 minutters gange. Fossegrenda senter nås på ca. 21 minutters gange og tilbyr et bredt servicetilbud.

I nærområdet finnes et bredt utvalg av treningsfasiliteter, med blant annet 3T Moholt, Risvollan treningssenter og treningssenteret på Utleirahallen i kort avstand. Videre er lege, tannlege, apotek, bibliotek og øvrige servicetilbud lett tilgjengelig.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass i Marie Sjørdals veg, kun ca. 6 minutters gange fra boligen. Voll studentby ligger også ca. 6 minutters gange unna, og Lerkendal stasjon nås på ca. 9 minutter med bil. Trondheim sentralstasjon ligger ca. 15 minutters kjøring unna, og Studentersamfundet nås på ca. 10 minutter med bil. Dette gir enkel tilgang til både sentrum, studiesteder og øvrige deler av byen.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Området har flere barnehager og skoler i gang- og kort kjøreavstand. Kastbrekka barnehage ligger kun ca. 2 minutters gange unna, mens Stubban barnehage og PREG barnehage Risvollan nås på henholdsvis ca. 7 og 9 minutter til fots. Utleira barneskole nås på ca. 8 minutter med bil, Steindal barneskole ligger ca. 19 minutters gange unna, og Nidarvoll barneskole ca. 5 minutter med bil. For ungdomstrinnet er både Hoeggen skole og Sunnland skole tilgjengelig innen ca. 5 minutters kjøring. Videregående skoler som Strinda videregående skole og Trondheim katedralskole nås på henholdsvis ca. 10 og 12 minutter med bil.

Parkering

Det følger enerett til parkeringsplass med leiligheten. Alle parkeringsplasser i kjeller har egen lademulighet for elbil.

Midlertidig utleie krever samtykke fra styret. Det er felles adkomst til parkeringskjeller og sameierne som har parkering må kjøre gjennom parkeringskjeller tilhørende sameiet Tomset Terrasse I og Sameiet Tomset Terrasse II.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3332.4 m²

Eiet tomt, eid av sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for Margrethe Thomsets veg 21 og 23 som gjelder boligblokker med tilhørende anlegg, datert 01.04.2020.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 2018. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen, med unntak av at veggen mellom vindfang og gang er fjernet. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Byggetegninger kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 01.04.2020.

Innhold

Leiligheten består av entré, stue med kjøkken i åpen løsning, bod, to soverom og ett bad.

I tillegg er det en bod i kjeller.

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 62 m²

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

20 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Velkommen hjem!

Bak inngangsdøren møtes du av en innbydende entré med gode plasseringsmuligheter for oppbevaringsmøbler.

Stuen er lys og delikat med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Rommet har en god planløsning med plass til både sofagruppe og et mindre spisebord. Lyse overflater og gjennomgående parkettgulv gir et moderne og behagelig uttrykk. Fra stuen er det utgang til en herlig, sørvendt balkong på 20 kvm med gode solforhold. Det er god plass til utemøbler, så balkongen blir en naturlig samlingsplass i sommerhalvåret. Kjøkkenet er lekkert med en moderne innredning med kjøkkenhalvøy. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og er godt utstyrt med skap- og benkeplass.

Leilighetens baderom er flislagt og har downlights i himlingen. Det er varmekabler i gulv og man har dusjhjørne med innfellbare dusjdører i glass. Det er gode oppbevaringsmuligheter, samt opplegg for vaskemaskin. Et stort speil med integrert belysning gir rommet et moderne uttrykk.

De to soverommene er lune og delikate med plass til både seng og tilhørende møblement. Hovedsoverommet har skyvedørsgraderobe som sørger for gode oppbevaringsmuligheter. Rommene er holdt i moderne og behagelige fargetoner som gjør det enkelt å sette sitt eget preg gjennom pynt og interiør.

Leiligheten oppvarmes med fjernvarme og har balansert ventilasjon som bidrar til et godt og behagelig innklima. Boligen disponerer fast parkeringsplass med elbillader i oppvarmet parkeringskjeller. Leiligheten holder gjennomgående høy standard, med tilstandsgrad TG1 eller TG0 på alle punkt.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Selger opplyser at én av robotstøvsugerne kan følge med dersom ønskelig.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Takst-Forum Trøndelag AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Utdrag fra selgers egenerklæring:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Alle parkeringsplasser i kjeller har egen

lademulighet for elbil.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av 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.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et stille og rolig, barnevennlig nabolag preget av god trygghet . Området passer spesielt godt for familier med barn, førstegangsetablerere og godt voksne som ønsker en rolig hverdag med kort vei til nødvendige servicetilbud. Nærområdet byr på gode turmuligheter og et trivelig bomiljø med nærhet til både grøntområder og byens fasiliteter.

Byggemåte

Leilighet på ett plan i 4. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,

er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Boligen har ingen bygningsdeler med tilstandsgrad TG2 eller TG3.

Øvrig informasjon

Adresse

Margrethe Thomsets veg 23, 7036 TRONDHEIM

Gnr. 86, bnr. 6, snr. 28, ideell andel 1/1 i Trondheim kommune.

Selger

Ørjan Haugen

Sameie

Sameiet Utleir Park

Organisasjonsnummer: 922661324

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

omfatter boder i parkeringskjeller
for alle seksjoner.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i sameiet:
- Gjennom året 2024 har det blitt gjennomført flere
vedlikeholdsprosjekter, deriblant er det
gjennomført vask og beising av svalgangene, laget
platting der det tidligere var en huske
og grus. Det er også gjort diverse småforbedringer som
f.eks. hindring for å ta seg inn
via branntrapp og annet løpende vedlikehold.

Styret arbeider for tiden med flere saker knyttet til
parkeringskjelleren:
- Fuktproblematikk i parkeringskjelleren, som er under
oppfølging av styret.
- Overgangen mellom vår parkeringskjeller og naboens
parkeringskjeller.
- Problemer med støv i parkeringskjeller.
- Behandling av betonggulvet i parkeringskjelleren.
Kostnadene knyttet til dette tiltaket er lagt inn i økningen
av sameiets utgifter.

For mer informasjon se årsmøte dokument vedlagt
salgsoppgave.

Forretningsfører: Tobb Boligbygg AS

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: SP2095325

Husdyr: Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som
holder dyr skal sørge for
at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på
sameiets
område.

Forkjøpsrett: Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.
Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse av
kjøper.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskap
Sameiet hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 903
890 og samlede driftskostnader på kr 1 031 913. Dette ga
et negativt årsresultat på kr 123 106. Underskuddet er
dekket ved overføring fra opptjent egenkapital.

Vedtekter/husordensregler

Vedteker og husordenregler ligger vedlagt salgoppgave.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Lys grønn

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med fjernvarme.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert
oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til
boliger, felles parkeringsplasss og grønnstruktur m.m.
etter reguleringsplan r0073 og r20160016. Eiendommen
er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggesone 3 og
blå/grønnstruktur.

Kart og reguleringsbestemmelser kan fås ved
henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser

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

02.04.2014 - Dokumentnr: 270898 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2014 - Dokumentnr: 816530 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og
vedlikehold av frittstående nettstasjon
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2014 - Dokumentnr: 1124232 - Best. om vann/
kloakkledn.
Gjensidig rett for gnr. 86 bnr. 6,13,14 og 15
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2017 - Dokumentnr: 1411276 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:18
Overført fra: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2017 - Dokumentnr: 1411276 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:46

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:7 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:14 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:18
Overført fra: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2017 - Dokumentnr: 1411276 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:18
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2019 - Dokumentnr: 419281 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

19.03.2019 - Dokumentnr: 327671 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 62/2312

16.08.2019 - Dokumentnr: 946082 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:86 Bnr:23
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Byutvikling, Næring, Samferdsel, Klima Og Miljø
Org.nr: 969 999 544
Bestemmelse om vedlikehold

Seksjonering og øvrige dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger

informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 30 000,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3.000 pr. stk.
Markedspakke: kr 20.000
Oppgjørshonorar: kr 4.900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.000

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 55 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 105 725,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Geir Einar Moen
Eiendomsmegler | Partner
geir.einar.moen@emera.no
Tlf: 970 54 431

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 936749259
Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,
Tlf: 406 05 605

Salgsoppgavedato

20.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

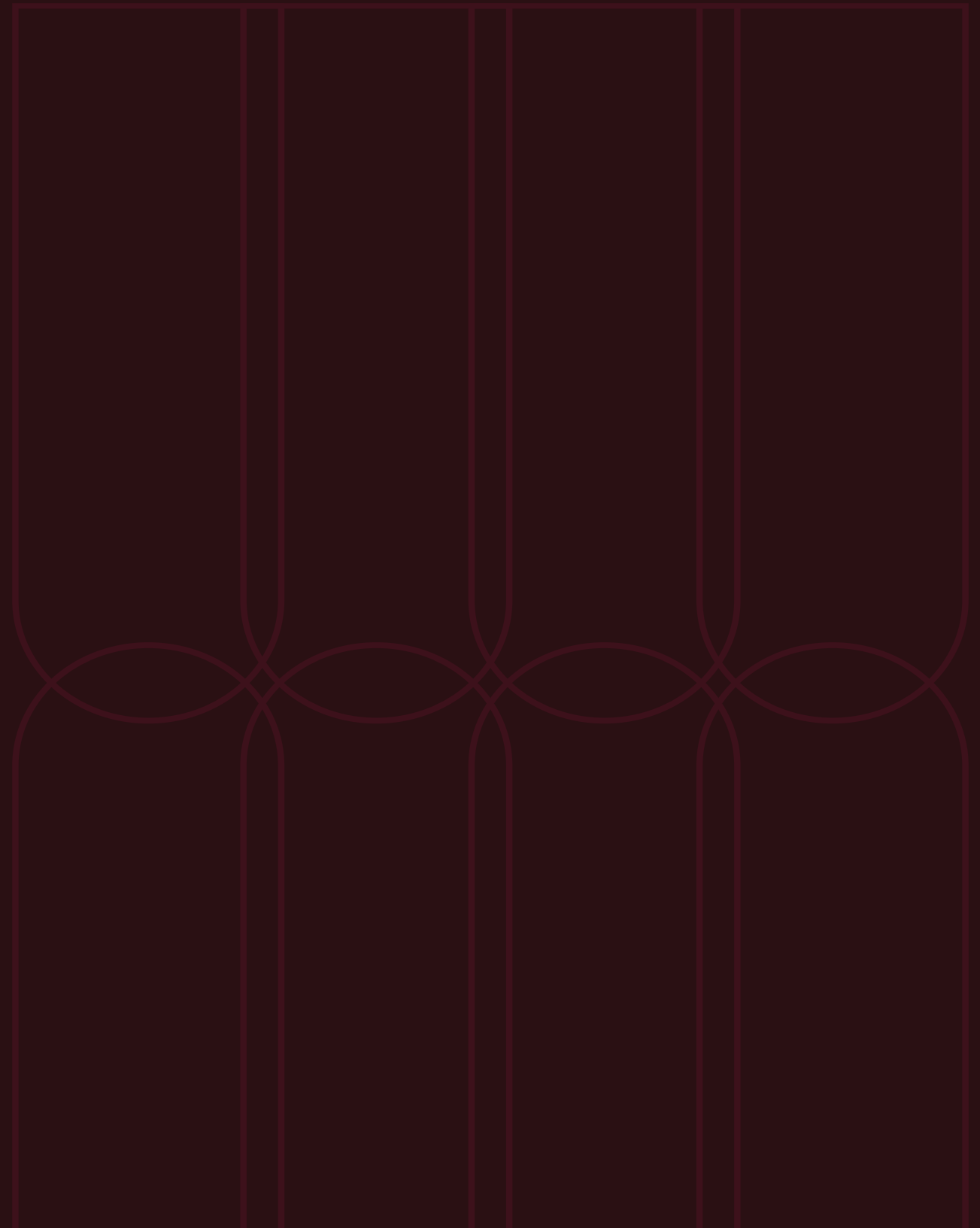
Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MARGRETHE THOMSETS VEG 23

VEDLEGG

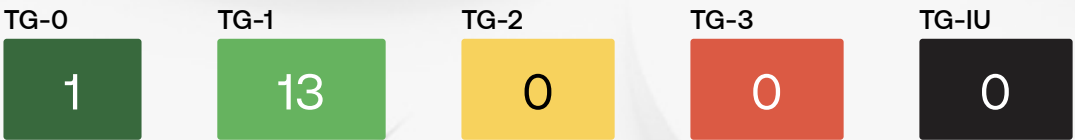


Margrethe Thomsets veg 23 7036 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2019
BRA: 67 m²
BRA-i: 62 m²
Rapportdato: 13.1.2026 (Gyldig til 13.1.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38882>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.1.2026

Rapportdato
13.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ørjan Haugen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke fremvist før befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Tittel:

Telefon: **91132028**
Epost: **fj@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Margrethe Thomsets veg 23, 7036 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **86** Bruksnr: **6** Festenr:
Seksjonsnr: **28** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2019**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan i 4. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	62	62 Romfordeling: Entre, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, bod.	0	0	20
Felleskjeller (Bod)	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	67	62	5	0	20

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkongen fremstår med normal bruksslitasje på overflater. Papptekking under terrassebord er ikke synlig for kontroll.	

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Heve skyvør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige avvik.	

5.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

5.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning ifra byggeår fremstår i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

5.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
FA er datert 01.04.2020.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder.	

5.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder. Stoppekraner er plassert i rørskap på badet.	

5.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det er fremvist dokumentasjon for anlegget fra byggeår.	

5.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er etablert viftekonvektor i tak.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ingen avvik registrert ved enkel inspeksjon.	

5.10 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filter skiftes hvert år opplyser selger.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.	

5.11 Våtrom: Baderomskabin

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det registreres tilfredstillende fall til sluk. Oppkant av tettesjikt ved terskel skal være ivaretatt da rommet er en SINTEF-godkjent baderomskabin.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det registreres mansjett under klemring i sluket. Ingen avvik registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det registreres åpning for drenering (siklemikk) av lekkasjevann fra WC. Innredning fremstår uten vesentlig slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Ingen tegn til skader ved inspeksjon av tilgjengelige overflater.	

Dokumentasjon

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

5.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereeder



Adresse Margrethe Thomsets veg 23, 7036 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 13.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-245696
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300517088
Gårdsnummer 86	Bruksnummer 6
Seksjonsnummer 28	Bruksenhetsnummer H0408



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2019	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 62 m²	Oppvarmet bruksareal 62 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 88.99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 92.94 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7501 kWh
--------------------------------	----------------------------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Trondheim

Oppdragsnr.

05260001

Selger 1 navn

Ørjan Haugen

Gateadresse

Margrethe Thomsets veg 23

Poststed

TRONDHEIM

Postnr

7036

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Ørjan Haugen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

7847696

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ØH

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Alle parkeringsplasser i kjeller har egen lademulighet for elbil.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 052600001

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 052600001

Tilleggskommentar

Nei, ingen kjente feil eller mangler.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: ØH

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ørjan Haugen	ca1f16f84ee82f7f9362da2 5baec890dc62b3902	09.01.2026 13:38:39 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Document reference: 052600001

Document reference: 052600001

Nabolagsprofil

Margrethe Thomsets veg 23 - Nabolaget Utleir/Blakli - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Marie Sørðals veg Linje 11, 115	6 min 0.5 km
Voll studentby Totalt 17 ulike linjer	6 min 3.4 km
Lerkendal stasjon Linje R70	9 min 4.6 km
Studentersamfundet Totalt 51 ulike linjer	10 min 5.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 7.4 km

Skoler

Utleira skole (1-7 kl.) 481 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 462 elever, 26 klasser	5 min 2.5 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	5 min 2.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	10 min 5.2 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	12 min 6.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

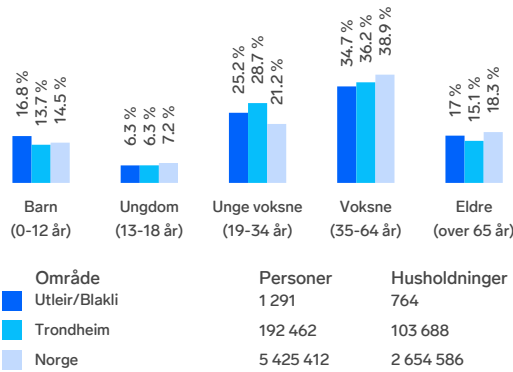
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kastbrekka barnehage (1-5 år) 96 barn	2 min 0.2 km
Stubban barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 0.5 km
Preg barnehager Risvollan (1-5 år) 30 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Risvollan Post i butikk	6 min 0.5 km
Bunnpris Stubban PostNord	12 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



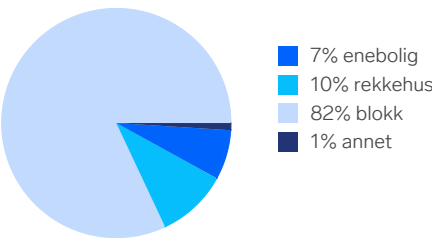
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

Utleirahallen Aktivitetshall	4 min 0.4 km
Utleira idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min 0.4 km
3T-Moholt	5 min
TrenHer Moholt	7 min

Boligmasse



«Stille og rolig!»

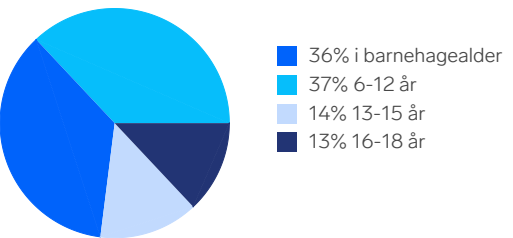
Sitat fra en lokalkjent



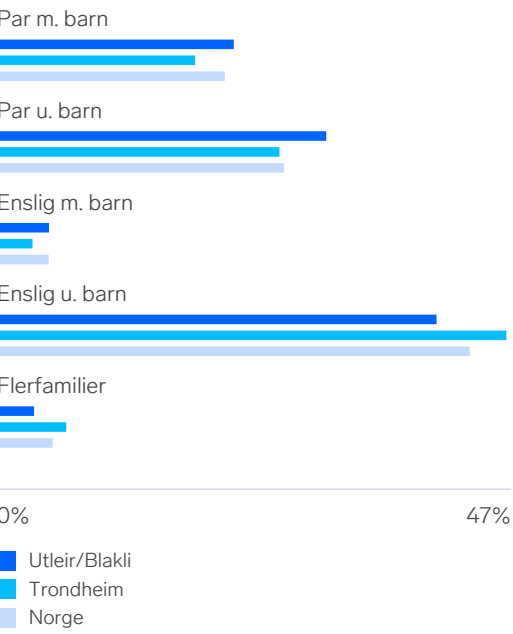
Varer/Tjenester

Fossegrenda Senter	21 min
Boots apotek Risvollan	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

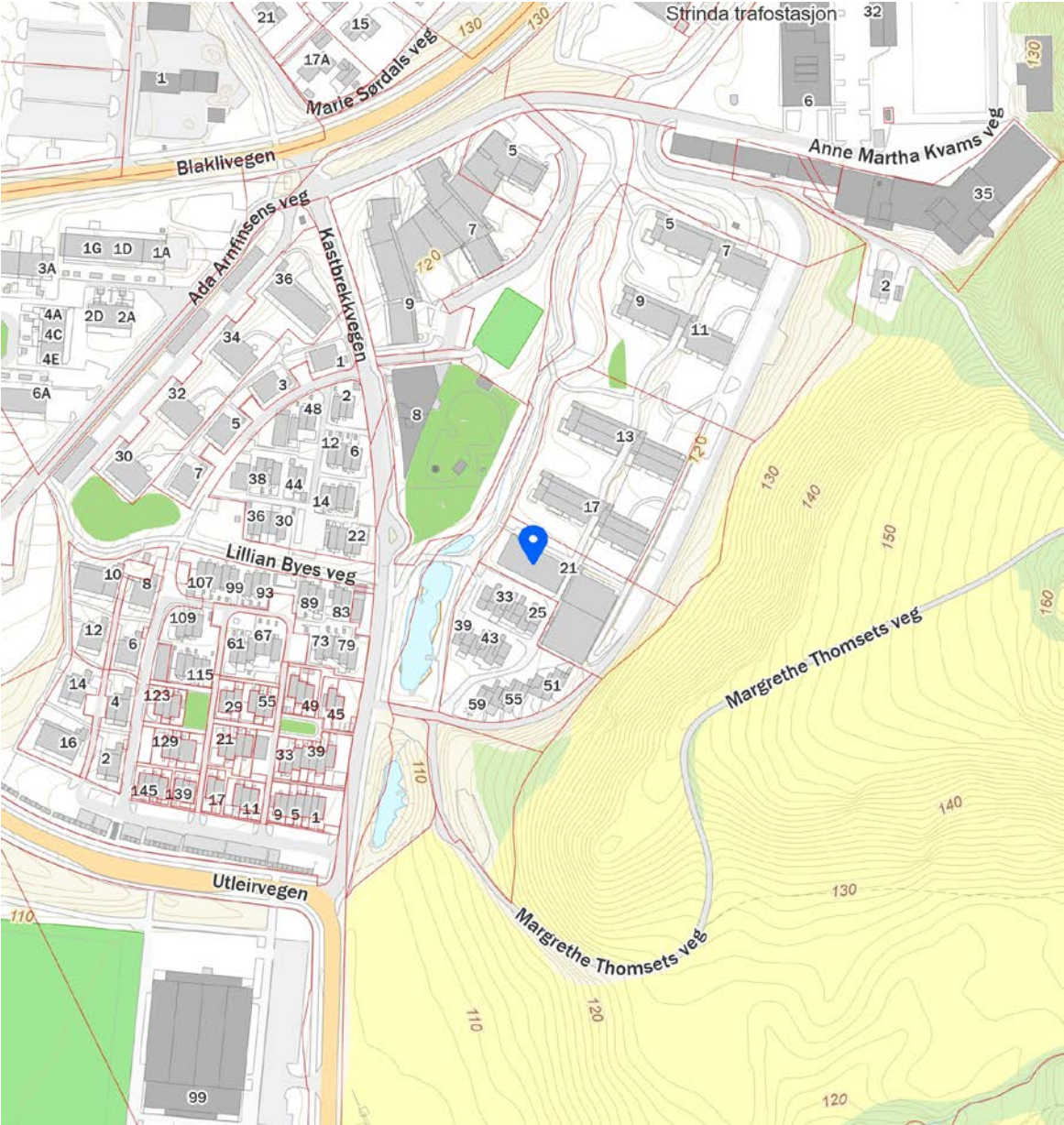
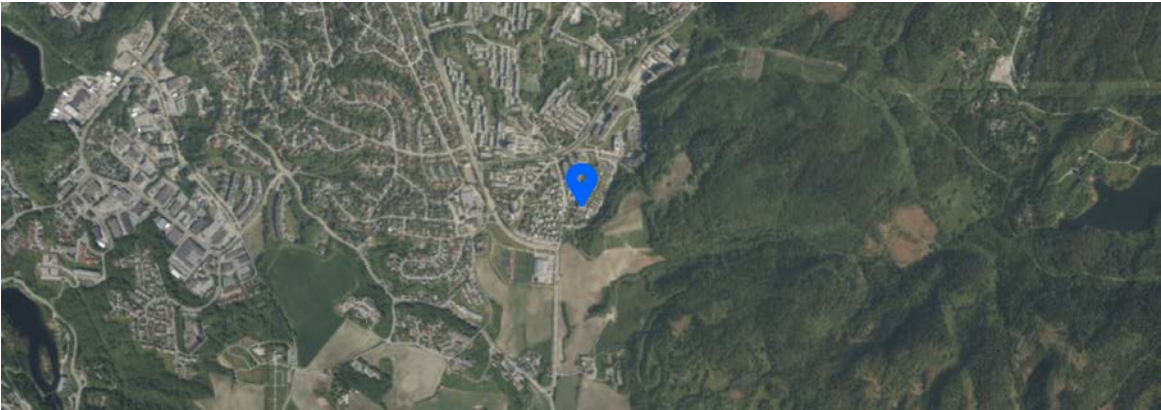
		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot		Dato utkjrt: 08.01.26 Side 1 av 2	
Sameiet Utleir Park	V³ r ref.:	1028/28	Frjdselsdato eier: 15.05.1999
Margrethe Thomsets veg 23	Type:	Sameie frittst³ ende	
7036 TRONDHEIM	Eiere:	ð rjan Haugen	
Organisasjonsnr: 922 661 324	Seksjonsnr: 28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	3 460	
Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	1 795
Tilleggsytelser:	Parkeringsplass	165
	Fastbelj³ m³ ling og avregning energi	182
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	568
M³ lere:	1028 Varme Sameiet Utleir Park: 1028/28 a konto varme (200 - 28)	750

Mi LERE : Boligselskapet har fellesm³ ling p³ varme, varmt- og kaldtvann. M³ nedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes³ rlig. M³ lere skal avleses ved eierskifte, m³ lernummer og stand oversendes til felleskostnader@ tobb.no

Kollektiv avtale med TELIA

Dersom det er inng³ tt kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller ¶n av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kj³pper fra 1. i f³rste hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kj³pper og selger gj³rre opp seg imellom. Felleskostnadene b³r sjekkes f³r overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s.³ rsoppg.:	0

4: SN rskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Frank Haugan
Adresse: Margrethe Thomsets veg 23
Postnr/-sted: 7036 TRONDHEIM
E-post: utleirpark@ styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.01.2026

Felleskostnader:	0	
Gebyr:	0	
Rente:	0	

6: Ligning - 2024

Annen formue:	1 037	Gjeld:	0	Andre inntekter:	131
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 28	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2019
G³ rds/bruksnr: 86/6 - seksjon:28
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over sr³knadsp³iktige endringer som er utf³rt. De har ogs³ informasjon om eventuell vernestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang g³ rds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m³ ogs³ innhentes fra det offentlige registeret.

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP2095325
--------------	------------------------	-----------	-----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 08.01.26 Side 2 av 2

Sameiet Utleir Park	V ³ r ref.:	1028/28	Fjdselsdato eier:	15.05.1999
Margrethe Thomsets veg 23	Type:	Sameie frittst ³ ende		
7036 TRONDHEIM	Eiere:	ð rjan Haugen		
Organisasjonsnr: 922 661 324				

9: Forsikring

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inng³ tt felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier m³ alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid fñr v³ re opplysninger er oppdatert. Vi gjñr derfor eiere/ kjøpere oppmerksom p³ at de m³ gjñre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SS Bnr: H0408

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme
Heis:	J a	BRA	62
Parkeringstype:	Parkeringsplass inkl. ()		
System ³ s:	J a	Antall rom:	
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	3
Livslñp standard:	Nei	Kategori:	62
Fasiliteter:			

STRð MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrñndelagKraft om levering av strñm til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nñkler til tñrkerom og utvendige kraner, rñd boks for farlig avfall etc. fñlger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF ð r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST³ ENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter

for

Sameiet Utleir Park

(org. nr. 922661324)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret 03.09.20.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Utleir Park. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 19.03.19.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 86 bnr. 6 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder i parkeringskjeller for alle seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

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

PARKERINGSPLASSER PÅ FELLESAREAL, MIDLERTIDIG ENERETT

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Alle seksjoner unntatt snr, 5 og snr, 10 har enerett til parkeringsplass. Snr. 24 og snr. 32 har enerett til to parkeringsplasser. Det henvises til lov om eierseksjoner § 25.

Oversikt over enerett til parkering følger som **vedlegg 1** til vedtektene. Parkeringsplass tildeles av utbygger ved innflytting.

Den innbyrdes fordeling av plasser kan dersom det foreligger saklig grunn endres av styret. Midlertidig utleie krever samtykke fra styret.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon og utgifter til garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne i henhold til det antall parkeringsplasser de disponerer

Det er felles adkomst til parkeringskjeller og sameierne som har parkering må kjøre gjennom parkeringskjeller tilhørende sameiet Tomset Terrasse I og Sameiet Tomset Terrasse II.

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

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett og kontingent velforening. som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Taushetsplikten gjelder overfor uvedkommende, så fremt det ikke foreligger en berettiget interesse for å holde opplysningene hemmelige.

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Innkalling til ordinært årsmøte i
Sameiet Utleir Park

Tid: Tirsdag 10.06.2025 - kl.18:00

Sted: Utleirahallen

Når årsmøtet er avsluttet, vil det bli avholdt ett beboermøte.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering
- 1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen
2. Årsoppgjør for 2024
- 2.1 Godkjennelse av regnskap

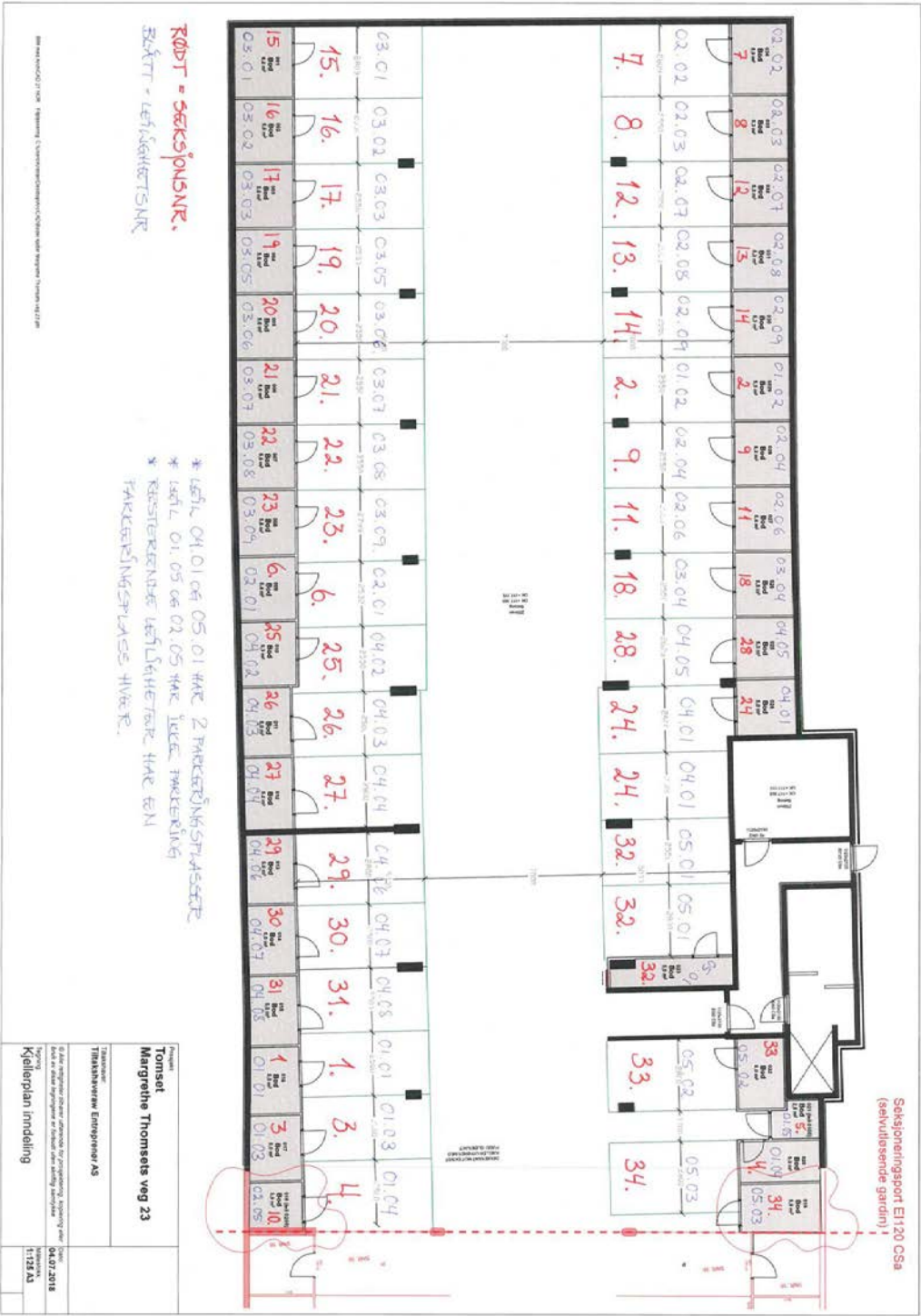
2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning
3. Styrets årsmelding for 2024
4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025
5. Saker fra styret/eierne
- 5.1 Opplæring hjertestarter

Innmeldt sak av H. Hoelseter:
Ønsker å få opplæring på Hjertestarter

Forslag til vedtak: Håper noen kan komme for å lære oss

Styrets innstilling: Styret viser en kort video på årsmøte, hvor generell opplæring på hjertestarter vises.



5.2 Meget støvete gulv i p-kjeller kun få dager etter spyling

Innmeldt sak av M. G. Andersen.

- Forslag til vedtak:

Gulvet må behandles eller gjøres noe med. Hent inn priser fra fagfolk
- Styrets innstilling:

Styret har hatt en teknisk gjennomgang med teknisk ingeniør i fjor i forbindelse med nybyggs-garantien. Der ble det konkludert at det ser ut som gulvet er behandlet i henhold til kravene. Hvis vi skal gjøre noe mer med gulvet, vil det komme en kostnad på dette som vi ikke har økonomi til per dags dato. Kostnaden kan variere fra ca. 25 000 til 220 000 kr. Vi har ikke innhentet spesifikke tilbud enda, da styret ønsker at årsmøte skal ta stilling til dette først.

Her er det vi har undersøkt oss frem til ifm. kostnader og måter å behandle gulvet på:

Silikat-impregnering (Billig, enkel støvbinder) 50–100 kr per m2. Totalpris: 24 500 – 49 000 kr.
Akrylbasert støvbinder (Litt bedre holdbarhet) 70–120 kr per m2. Totalpris: 34 300 – 58 800 kr.
Epoxybelegg (tynn, 1–2 mm) (Slitesterkt, krever mer forarbeid) 200–400 kr per m2. Totalpris: 98 000 – 196 000 kr.
Polyuretan (UV-bestandig) (Meget slitesterkt, best ved høy trafikk) 250–450 kr per m2. Totalpris: 122 500 – 220 500 kr.
Slip + støvbinder (mest profesjonelt resultat uten å gå til full coating) 150–250 kr per m2. Totalpris: 73 500 – 122 500 kr.

5.3 Plen utenfor blokk 23 veranda side

Innmeldt sak fra M. G. Andersen:
Ser ikke ut utenfor verandaene på plan 1 blokk 23. Her må det gjøres noe slik at det blir litt finere

- Forslag til vedtak:

Innhente priser/forslag fra fagfolk
- Styrets innstilling:

Styret ønsker i tilfelle forslag til hva som kan gjøres med dette området. Det ble diskutert på årsmøte men det kom ingen konkrete forslag til hva som skal gjøres. Et forslag kan være å lage noen steinformasjoner og enkel beplantning som krever lite vedlikehold slik som er tiltenkt i tidligere sandkassen utenfor blokk 21.

5.4 Støv i parkeringskjeller, Telia, informasjon

Innmeldt sak av F. Haugan:
Vil gjerne få belyst problemet med støv i parkeringskjeller. Hva som kan gjøres med dette ??

Det er også å vurdere Telia som leverandør av internett/tv. Ser ikke det som en optimal løsning.

Som ny her ser jeg behov for å bli orientert om hva som skjer her med utfordringer/ reklamasjoner i forhold til garantitiden med utbygger. Vi også være fint å fått en orientering om husregler og andre relevante ting.

- Forslag til vedtak:

Bytte av leverandør fra Telia til en annen leverandør.
- Få jobbet med løsninger for å bedre støv problemene i parkeringskjeller.

- Styrets innstilling:

Siden ny avtale ble inngått med Telia etter årsmøtet i fjor har vi ikke mulighet til å bytte igjen. Denne avtalen er bindende i 2 år til.

Angående støv i parkeringskjeller, se tidligere innmeldt sak for styrets innstilling.

Det kan lages et dokument med oppsummering av hva som har skjedd av reklamasjoner i forhold til garantitiden med utbygger, som gikk ut i fjor.

Dersom årsmøtet ønsker kan vi gå gjennom husregler og lignende. Det er lagt ut på MinSide TOBB, der man også finner vedtektene våre. I tillegg henger det på den fysiske oppslagstavlen i gangen ved postkassene.

5.5 Vannlekkasje parkeringskjeller, garasjeginn, dørklokke, utelampe

Innmeldt sak av H. Hoelseter:
Vannlekkasje i taket i parkeringskjeller plass 33 Behandling av garasjeginn mot støv. Oppdatere navn på dørklokke når det flytter inn nye. Det mangler fortsatt utelampe på hjørnet mot søppelsjaktene

- Forslag til vedtak:

Det bør kanskje ordnes utenfor inngangen etg.2 Går vel an å smøre på noe på gulvet
- Styrets innstilling:

Hvis det er vannlekkasje i taket over parkeringsplass 33 må vi tilkalle fagfolk som kan se på dette.

Angående gulvet i parkeringsgarasjen, se tidligere sak for styrets innstilling.

Navn på dørklokkene er oppdatert per 15.05.2025. Det blir jevnlig oppdatert, men har vært noen utfordringer med lamineringen som har tatt tid.

Utelampe på hjørnet mot søppelsjaktene har blitt nedprioritert av styret grunnet økonomi. Vi har kontaktet 3 ulike firma, hvor 2 av de har vært her på befaring. Det er vanskelig å få dette pent, samtidig som lyset skal ha god nok spredning utover mot gangveien. Denne saken må derfor ses på igjen når sameiet har spart opp nok penger og man finner en god nok løsning i dialog med fagfolk.

5.6 Forhindre vasking av kjøretøy i parkeringskjelleren

Innmeldt sak fra styret:
Det har vært diskutert tidligere at man bør unngå å vaske diverse kjøretøy i parkeringskjelleren på grunn av at det kan føre til mer fukt i parkeringskjelleren.

Det har vært observert mugg i bodene mot marka tidligere, og vi bør derfor være varsomme med vannbruk i parkeringskjelleren generelt. Vi foreslår at dette skrives inn i husreglene.

- Forslag til vedtak:

Styret ønsker å sette inn et nytt punkt under husordensreglenes "Fellesarealer"
- Det er ikke lov å vaske kjøretøy i parkeringskjelleren.

5.7 Vann balkonger

Styret ønsker at årsmøte skal ta stilling til hva vi som sameie ønsker å gjøre med drenering og vann på balkongene. Legges frem informasjon om status på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøte må ta en avgjørelse på veien videre.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Eirin Reppe

6.2 Styremedlem for 1 år

På valg: Kristin Broen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Ketil Roar Tverrvåg

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

22.05.2025

Sameiet Utleir Park
styret

Sameiet Utleir Park - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		646 176	615 468	646 210	695 520
Inntekter garasjer		67 320	67 320	67 320	67 320
Tillegg elektroniske fellesavtaler		188 904	166 872	189 000	197 880
Andre driftsinntekter	1	1 490	3 725	0	0
Sum driftsinntekter		903 890	853 385	902 530	960 720
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-9 588	-4 230	-4 230	-4 653
Styrehonorar		-68 000	-30 000	-30 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-71 562	-69 060	-71 562	-74 000
Honorar administrative tjenester		-3 569	-3 488	-3 570	-3 700
Eksterne honorar	3	-8 884	-15 800	-9 450	-9 125
Drifts- og serviceavtaler	4	-76 261	-80 131	-79 600	-80 000
Vaktmestertjenester		-164 443	-175 906	-177 000	-182 000
Renholdstjenester		-97 667	-89 012	-92 500	-100 000
Løpende vedlikehold	5	-141 296	-11 018	-50 000	-65 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-5 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-190 713	-178 374	-189 000	-197 880
Forsikring		-91 270	-84 430	-92 000	-99 400
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 243	-3 320	-1 500	-1 500
Energi, felles		-63 683	-58 568	-79 600	-82 000
Andre driftsutgifter	6	-43 733	-3 840	-2 000	-16 462
Sum driftskostnader		-1 031 913	-807 177	-887 012	-965 720
DRIFTSRESULTAT		-128 023	46 208	15 518	-5 000
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		4 917	7 547	5 000	5 000
Netto finansposter		4 917	7 547	5 000	5 000
Resultat før skattekostnad		-123 106	53 755	20 518	0
Ordinært resultat etter skatt		-123 106	53 755	20 518	0
ARSRESULTAT	7, 10	-123 106	53 755	20 518	0
Disponering av totalresultat:		-123 106	53 755	20 518	0
Overført til annen egenkapital		0	53 755	0	0
Overført fra annen egenkapital		-123 106	0	0	0

Årsmelding 2024 for Sameiet Utleir Park

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Utleir Park for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Eirin Reppe
Styremedlem, Kristin Broen
Styremedlem, Tommy Moen Tharaldsen
Varamedlem, Ketil Roar Tvervåg

Styrets arbeid i siste periode

Gjennom dette året har det blitt gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter, deriblant er det gjennomført vask og beising av svalgangene, laget platting der det tidligere var en huske og grus. Det er også gjort diverse småforbedringer som f.eks. hindring for å ta seg inn via branntrapp og annet løpende vedlikehold.

Vi har etter avgjørelse på årsmøtet i fjor gått til innkjøp av en hjertestarter, som er montert i gangen ved postkassene. Det er gjort avtale med de andre sameiene om hyppigere vask av parkeringskjelleren. Det ble gjennomført avstemming angående frosting av balkongglass, hvor det nå er bestemt at det er tillatt med frostet folie fra Riis Glass og Fasade med artikkel nummer: 9000199.

Den nye avtalen med Telia har blitt inngått, etter avgjørelse tatt på årsmøte i fjor. Det har blitt montert HC skilt ved HC parkeringsplassen på gjesteparkeringen. Vi har etter mye om og men fått tak i FDV dokumentasjonen til bygget fra utbygger.

Vi har benyttet oss av de inkluderte timene advokat, for å avklare problemstillingen med utbygger og balkongene som virker å drenere litt dårlig. Vi fremlegger sak om dette på årsmøtet, for å se hvordan dette blir fremover.

Det er gjort ny avtale med nytt firma for matteleie, da ny avtale var mye rimeligere enn tidligere.

På dugnaden ble det spylt av muren ved passasjen ned fra gjesteparkeringen, klippet gress, ordnet opp i plantene utenfor bygg 21, vasket dører i fellesområder, opplæring i hvordan man åpner heisen ved stopp og mer. Det var igjen et godt oppmøte på dugnaden.

Styret har også gjennom året bistått flere sameiere i diverse mindre saker, og gjort løpende vedlikehold der det har oppstått behov.

Styret i Sameiet Utleir Park

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.05.2025

Ordensregler Sameiet Utleir Park

Sist endret: Ordinært årsmøte 10.06.2025.

Formål og omfang:

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstands- medlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Aktiviteter og støynivå:

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være i ro i sameiet mellom klokken 22:00-07:00. 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 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- På hverdager klokken 07:00-20:00
- Helg og helligdager klokken 10:00-18:00

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 frostska-
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduet ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø eller is fra denne.
- sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Fellesarealer

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

- søppel sorteres og kastes i nedgravde konteinere.
- fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser ved inngang over parkeringskjeller.
- Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
- Branntrapp skal brukes bare som rømningsvei og døra til dem må bli låst hele tiden.
- Det er ikke lov å vaske kjøretøy, sykler og lignende i parkeringskjelleren. Ved behov for å vaske sykler og lignende, så kan man bruke hageslangen i fellesboden vår.

Heis

Alle oppfordres til å være OBS på snø og stein som hindrer døren til heisen i å gå igjen skikkelig.

Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering foran bygg 21, gang- og sykkelveg mellom bygg er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig kjøring ved flytting inn eller ut. Denne veien er ment for kjøring bare for service biler, postbud, brannbil eller ambulanse. Tomgangskjøring i området er forbudt. Det er forbudt å lade elbiler på andre steder enn monterte elbil-ladere i sameiet, dette pga. brannfare.

Dyrehold

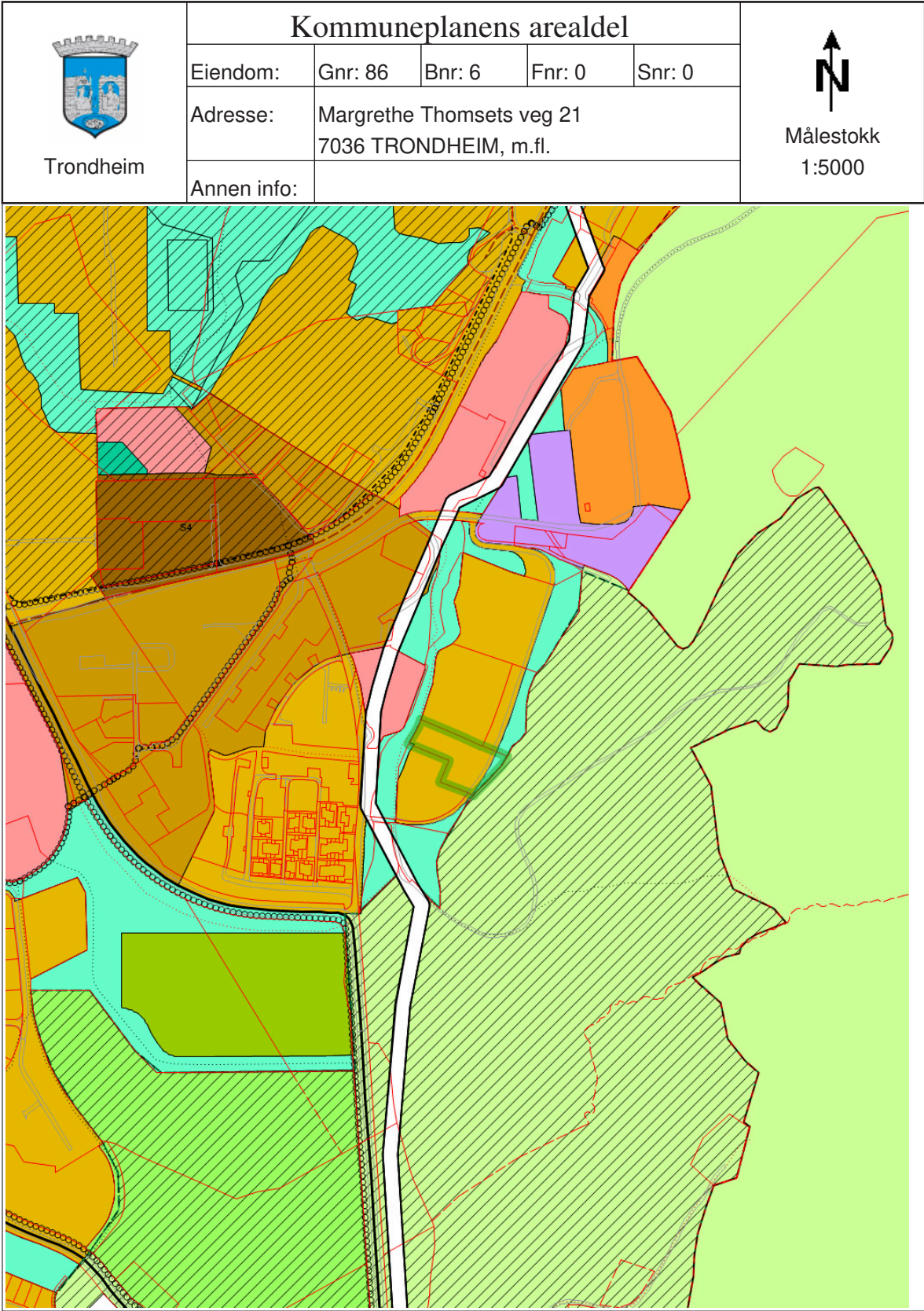
Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

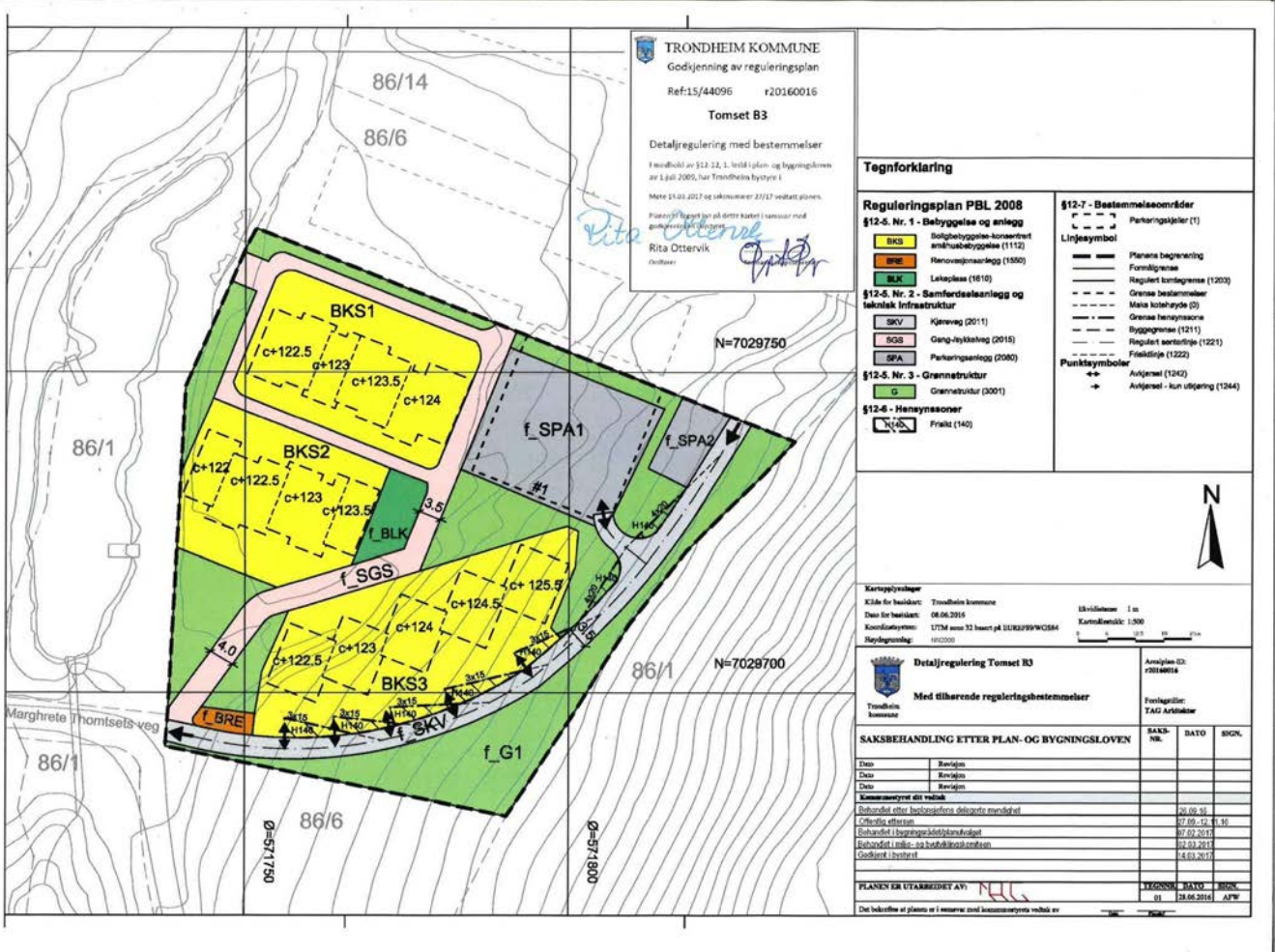
Brudd på ordensreglene

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

Nyttige kontakter:

TOBB Portalen: <https://tobb.bbl.no/portal>
 E-post: utleirpark@styrepost.no
 Facebook gruppe: Sameiet Utleir Park
 Styrets leder: Eirin Reppe, 41396773







Trondheim

Planstatus

MATTRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	86	6	0	0	Margrethe Thomsets veg 21, 7036 TRONDHEIM Margrethe Thomsets veg 23, 7036 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN		
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	2989.3m ²
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	3332.53m ²
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	

GJELDENDE REGULERING				
Ligger eiendommen i et regulert område?				
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål		Areal
Ja				
5001 r0073	Tomset, gnr 86 bnr 1 (22.5.2008)	Boliger		1110.16m ²
5001 r0073	Tomset, gnr 86 bnr 1 (22.5.2008)	Felles avkjørsel		74.48m ²
5001 r0073	Tomset, gnr 86 bnr 1 (22.5.2008)	Felles gangareal		66.32m ²
5001 r0073	Tomset, gnr 86 bnr 1 (22.5.2008)	Felles grøntareal		492.87m ²
5001 r0073	Tomset, gnr 86 bnr 1 (22.5.2008)	Felles parkeringsplass		182.89m ²
5001 r20160016	Tomset B3 (14.3.2017)	Frisikt		9.32m ²
5001 r20160016	Tomset B3 (14.3.2017)	Grønnstruktur		217.72m ²
5001 r20160016	Tomset B3 (14.3.2017)	Kjøreveg		92.44m ²
5001 r20160016	Tomset B3 (14.3.2017)	Parkering		562.53m ²
5001 r20160016	Tomset B3 (14.3.2017)	utforming		506.86m ²

RELATERTE PLANER	
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0437	Utleiren, gnr. 85/2 m.fl. (Utleir Østre) (16.12.2004)
r20120028	Anne Martha Kvams veg, gnr 86 bnr 4, del av 86/3, 86/6 m.fl. (30.1.2014)

r20160016	Tomset B3 (14.3.2017)
BEBYGGELSESPLAN	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn
Nei	
REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	
PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	
KOMMENTARFELT:	

Det tas forbehold om feil og mangler.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-20/86522-4

PANARK AS

Vilh Stormsg 1
7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-20/86522	Jarle Drageset	01.04.2020
	oppgis ved alle henvendelser		

Margrethe Thomsets veg 21 og 23, ferdigattest for boligblokker med tilhørende anlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	86/6/0/0
Bygningsnummer:	300672222, 300517088
Ansvarlig søker:	PANARK AS
Tiltakshaver:	HAW ENTREPRENØR AS

VEDTAK

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: HAW ENTREPRENØR AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 08.01.2020. Søknaden er komplettert 17.03.2020.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Boligblokkene er omtalt som byggetrinn 3, blokk e i tidligere tillatelser.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak delvis rammetillatelse 08.09.2015 i delegasjonssak FBR RAM 2894/15, rammetillatelse 15.09.2015 i delegasjonssak FBR RAM 2988/15 og endring av rammetillatelse 04.05.2016 i delegasjonssak 1374/16.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

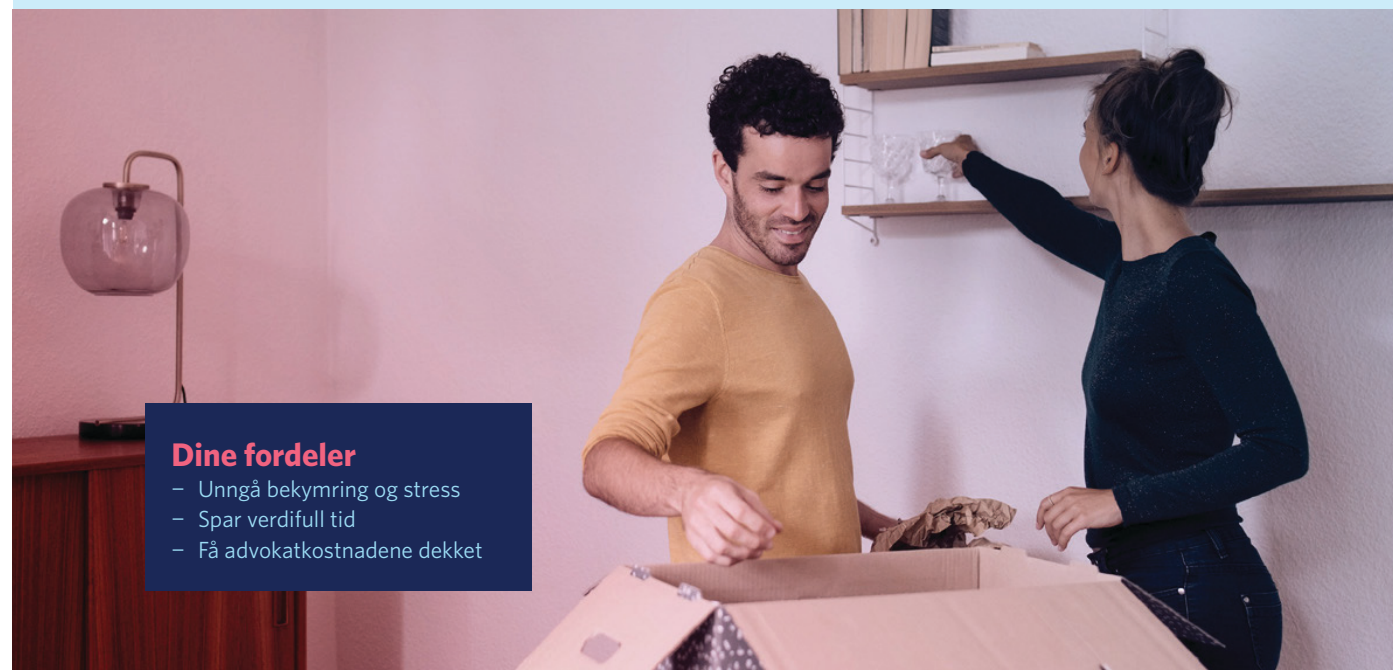
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Geir Einar Moen
Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no
+47 970 54 431

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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

Geir Einar Moen
geir.einar.moen@emera.no
970 54 431



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
406 05 605

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING