



DOKUMENTER

Tonstadgrenda 220, 7091 Tiller



GARANTI® EIENDOMSMEGLING

BOLIGKJØPERFORSIKRING

– EN AVTALE SOM SIKRER DEG ET TRYGT BOLIGKJØP!

Selv om selgeren gjør sitt ytterste i forhold til å gi all informasjon om sin bolig, og eiendomsmegleren gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Skulle noe oppstå, vil du spare både tid, penger og krefter på å ha en profesjonell part som hjelper deg fra første dag.

Statistikken viser at 1 av 4 boligkjøpere klager på boligen de har kjøpt og nesten 70% av klagen blir avvist. Etter først å ha fått avslag, får 40% tilbud hvis de kobler inn advokat.

BOLIGKJØPERFORSIKRING DEKKER:

- Fri tilgang til advokathjelp ved klage i fem år etter overtakelse av boligen
- Alle kostnader til skadetakst og vurdering av feil/skade
- Skulle du bli idømt motpartens saksomkostninger dekker vi også dette

Boligkjøperforsikring betales som en engangssum og den gjelder i fem år etter overtakelse.

ENKELT OG TRYGT

Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med din eiendomsmegler senest på kontraktsmøtet. HELP Forsikring AS representerer deg som boligkjøper. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers eierskifteforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
har ingen egenandel og koster:

3,0 promille av kjøpesum,
minimum kr 3.500 og maksimum kr 7.500

OM HELP FORSIKRING

Bak HELP Forsikring står det flere meget solide eiere. De tre største eierne er Storebrand, Ferd og det tyske selskapet ARAG. Sistnevnte, som eier den største andelen, er verdensledende på advokatforsikring.



Kundeservice: 07 123
Fax: 22 42 50 22
post@helpforsikring.no
www.helpforsikring.no

Postadresse:
HELP Forsikring AS
Postboks 1870 VIKÅ
0124 OSLO

Besøksadresse:
Nedre Vollgate 4
Oslo

in association with



Meglerkontor: _____

Meglers navn: _____

☐ JA TAKK, JEG/VI ØNSKER Å TEGNE BOLIGKJØPERFORSIKRING

☐ NEI TAKK, JEG/VI ØNSKER IKKE Å TEGNE BOLIGKJØPERFORSIKRING

Navn (1): _____

Personnr.(1): _____

Navn (2): _____

Personnr.(2): _____

E-post: _____

Telefon: _____

Oppdragsnr: _____

Tatt boligsalgsrapport: ☐ Ja ☐ Nei

Boligtype: _____

Adresse ny bolig: _____

Postnr./-sted: _____

G.nr.: _____ B.nr.: _____ F.nr.: _____

S.nr./A.nr./L.nr.: _____ Byggeår: _____

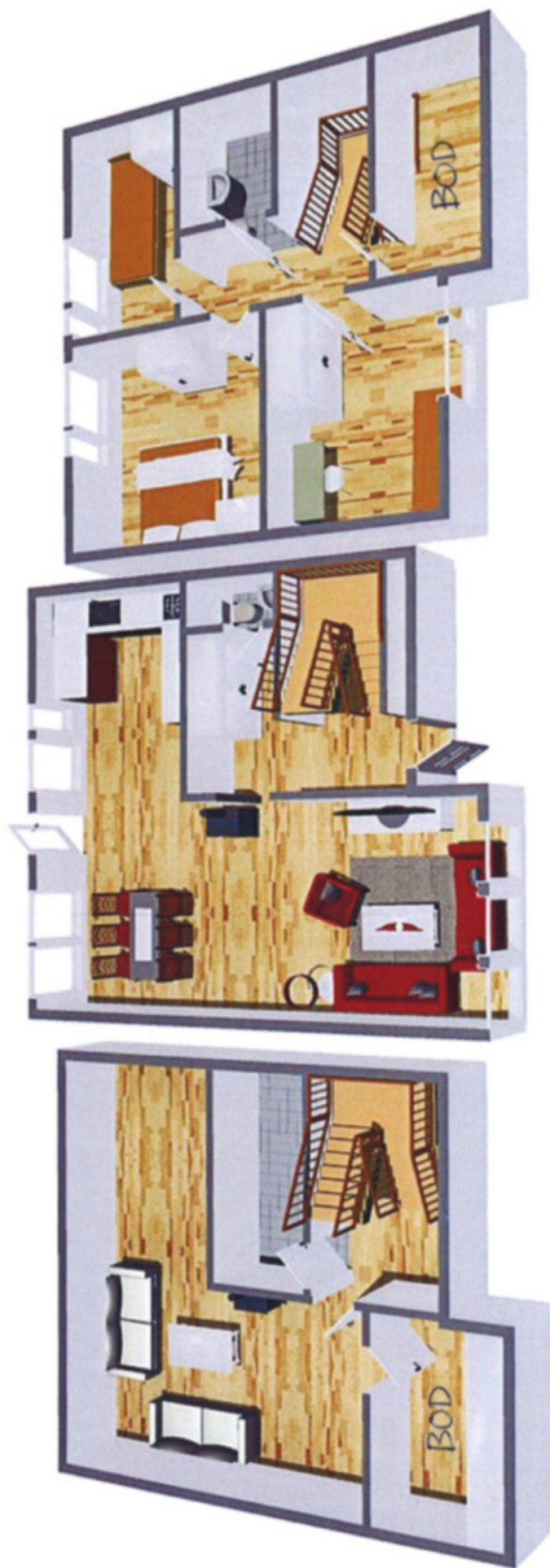
Kjøpssum: _____ Kontraktsdato: _____

Overtakelsesdato: _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./-sted: _____

Sted/dato: _____



Plantegningen er ikke målbar.

MEGLER ASSISTENTEN

Nabolagsprofil™

Tonstadgrenda 220, 7091 Tiller

Beliggenhet

Tilhørighet

Kommune	Trondheim
Bydel	Heimdal
Grunnkrets	Tiller-hårstad 11
Kirkesogn	Tiller

Steder i nærheten

Tonstad	0,1 km *
City Syd	0,5 km *
Tonstadkrysset E6	0,8 km *

Transport

Flyplass	Trondheim Værnes	36,9 km
Sentralstasjon	Trondheim	9,8 km
Jernbanestasjon	Heimdal	2,9 km
Bussholdeplass	Rostengrenda	0,2 km *

Idrett/friluft

Idrettsanlegg	Tonstad idrettspark	0,3 km *
	Sjetne idrettsplass	0,6 km *
Treningscenter	S.A.T.S Syd	0,4 km *

Servicetilbud

Skoler

Tonstad skole (1-10 kl.)	0,3 km *
Kristen videregående skole - Trøndelag	1,1 km
Tiller videregående skole	1,1 km

Barnehager

Tonstad barnehage (1-5 år)	0,2 km *
Brinken barnehage (0-5 år)	0,2 km *
Gåsungen familiebarnehage	0,3 km *

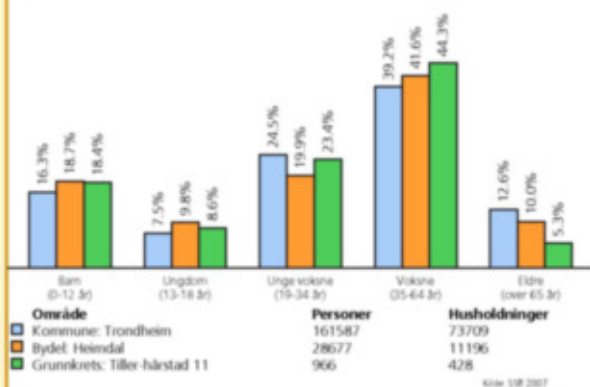
Varer/tjenester

Kjøpesenter	City Syd	0,4 km *
Postkontor	Bunnpris Tonstad	0,3 km *
Apotek	Apotek 1 City Syd	0,4 km *
Vinmonopol	City Syd Vinmonopol	0,4 km *
Dagligvare	Bunnpris Tonstad	0,3 km *
Kiosk/video	Narvesen Butikken	0,4 km *
Bensin	Shell Tiller	0,3 km *

Demografi

Nøkkelopplysninger for nabolaget (Tiller-hårstad 11 grunnkrets)

Andel menn	50,1%
Andel kvinner	49,9%
Gj. snitt alder menn	34 år
Gj. snitt alder kvinner	36 år
Husholdninger med barn:	54,0 %
Husholdninger uten barn:	46,0 %
Gj. snitt byggeår:	1981
Gj. snitt tomtestørrelse:	1 416 kvm



Kart



Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjørbare vei (* Distansen i luftlinje). Eiendomsprofil AS eller Garanti - Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS
Copyright © Eiendomsprofil AS 2008



BOLIGSALGSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



TOBB

– *kom inn*

Tonstadgrenda 220

7091 TILLER

Gnr. 323 Bnr. 752,753 Leil.nr. 115

Kommune: 1601 Trondheim

Befaringsdato: 22.10.2008

Rapportdato: 22.10.2008

RAPPORTANSVARLIG:

TOBB

Rune Hansen

Krambugt. 1, 7005 TRONDHEIM

Tel: 73 83 15 43

Fax: 73 83 15 41

E-mail: rh@tobb.no



Tonstadgrenda 220
7091 TILLER
Gnr.: 323 Bnr.: 752,753

Rapportansvarlig:
Rune Hansen
Krambugt. 1,
7005 TRONDHEIM
Tel: 73 83 15 43
Fax: 73 83 15 41
E-mail: rh@tobb.no



OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst, og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.

Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Boligsalgsrapporten".

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tillegsmøduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst - NTF, Norges Takseringsforbund

Initialer:

Side 1 av 12
22.10.2008



Tonstadgrenda 220
7091 TILLER
Gnr.: 323 Bnr.: 752,753

Rapportansvarlig:
Rune Hansen
Krambugt. 1,
7005 TRONDHEIM
Tel: 73 83 15 43
Fax: 73 83 15 41
E-mail: rh@tobb.no



- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 2007". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarer ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Konklusjon / sammendrag

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.



Tonstadgrenda 220
7091 TILLER
Gnr.: 323 Bnr.: 752,753

Rapportansvarlig:
Rune Hansen
Krambugt. 1,
7005 TRONDHEIM
Tel: 73 83 15 43
Fax: 73 83 15 41
E-mail: rh@tobb.no



Egne premisser

I Lov om borettslag følger at andelshaver bare har ansvar for "indre vedlikehold" av en boenhet i borettslag. Borettslaget har ansvar for "ytre vedlikehold". I denne rapporten defineres ikke "indre" og "ytre" vedlikehold, men ansvarsforholdet innvirker på rapporten ved at bygningsdeler som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt ikke er vurdert.

Befaring

Rekvirent: GARANTI TOBB v/ Eva Moldjord
Takstingeniør: Rune Hansen NITO Takst
Rapportansvarlig: Rune Hansen
Befaringsdato: 22.10.2008
Tilstede: Anita Sengebusch

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Anita Sengebusch og Frode Ingebriksen
Tomteareal: 35 400m²
Type tomt: Eiet
Matrikkel: Gnr. 323 Bnr. 752,753 Lnr. 115
Adresse: Tonstadgrenda 220 - 7091 TILLER

Dokumentkontroll

Meglernes faktaskjema.
Tegninger.

Andre opplysninger

Denne rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3424 Nivå 1, (generell art som består av visuelle observasjoner og enkle målinger). Det er IKKE innhentet opplysninger fra det lokale byggesakskontoret, heller ikke er kopi av byggesaksmappe fremlagt.

Konklusjon

Tonstad borettslag ligger ca 10 km fra Trondheim sentrum.
Borettslaget består av hovedsaklig rekkehusbebyggelse.
Leiligheten består av kjeller, 1. etg. og 2. etasje.

Av vesentlige merknader i rapporten nevnes:

- Noe, generelt slitte vinduer. Det foreligger opplysninger om at borettslaget vurderer rehabilitering av alle fasader. Dette inkluderer i tilfelle også skifte av vinduer, balkongdører og hoveddører.
- I kjeller er det innredet rom for varig opphold (se arealberegninger). Det er ikke vurdert om rommene tilfredsstiller myndighetskrav.



Tonstadgrenda 220
7091 TILLER
Gnr.: 323 Bnr.: 752,753

Rapportansvarlig:
Rune Hansen
Krambugt. 1,
7005 TRONDHEIM
Tel: 73 83 15 43
Fax: 73 83 15 41
E-mail: rh@tobb.no



Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Rekkehus	1979	

Underskrifter

Trondheim, 22.10.08

Takstingeniør

Rune Hansen



Tonstadgrenda 220
7091 TILLER
Gnr.: 323 Bnr.: 752,753

Rapportansvarlig:
Rune Hansen
Krambugt. 1,
7005 TRONDHEIM
Tel: 73 83 15 43
Fax: 73 83 15 41
E-mail: rh@tobb.no



Bygg : Rekkehus

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Bygg A: Rekkehus - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
kjeller	0	50	42	8
1. etg.	0	54	54	0
2. etg.	0	43	43	0
Sum bygning	0	147	139	8

Bygg A: Rekkehus - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
kjeller	Vaskerom, kjellerstue og gang	Bod
1. etg.	Yttergang, entrè, stue kjøkken og toalett	
2. etg.	Baderom, soverom og gang.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	0	147	139	8

Kommentarer til arealberegningen

Bruttoareal BTA er ikke målt fordi dette normalt ikke er relevant areal for boliger i borettslag.
- I kjeller er det innredet rom for varig opphold. Mesteparten av dette arealet er derfor medtatt som primærearal.



Tonstadgrenda 220
7091 TILLER
Gnr.: 323 Bnr.: 752,753

Rapportansvarlig:
Rune Hansen
Krambugt. 1,
7005 TRONDHEIM
Tel: 73 83 15 43
Fax: 73 83 15 41
E-mail: rh@tobb.no



Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vurdering

VINDUER:

Vinduene, 3-lags isolerglass, er produsert på fabrikk i 1978.

Det er ikke påvist fukt, sopp, råte eller punkterte glass i vinduene.

Ventilspalter i de fleste vinduene.

Enkelte av vinduene løper tregt i karmen.

I følge opplysninger vurderer borettslaget skifte/rehabilitering av vinduer og dører.

Noe slitasje påvist i lås/beslag/hengsler.

DØRER:

Hoveddør/Ytterdør: Standard ytterdør.

Innvendige dører: Laminerte dører, sannsynligvis fra byggeår.

Slitasje / skader: Dørene er normalt slitte sett i forhold til alderen.

TG:1-2

Levetid

Normal levetid for trevinduer: 20 - 60 år.

Normal levetid for tredør: 20 - 40 år

Normal garantitid for isolerglass: 5 - 10 år

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Vurdering

Utgang fra stue til balkong/terasse.

Veranda av tre med bjelkelag og spaltegolv av impregnerte bord.

Noe overflateslitt (maling og impregnering)

Rekkverk av tre.

Ingen avvik registrert.

Ingen spesielle merknader.

TG: 1



Tonstadgrenda 220
7091 TILLER
Gnr.: 323 Bnr.: 752,753

Rapportansvarlig:
Rune Hansen
Krambugt. 1,
7005 TRONDHEIM
Tel: 73 83 15 43
Fax: 73 83 15 41
E-mail: rh@tobb.no



Piper og ildsteder

*Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feilsluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert.
For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.*

Vurdering

Leiligheten har pipe med tilmontert peisovn. Ovnene ble ikke funksjonstestet.
Ingen avvik registrert.

TG: 0

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Vurdering

Etasjeskiller av trebjelkelag.
Ingen spesielle merknader.

TG: 0

Rom under terreng

*Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater.
Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.*

Vurdering

Opprinnelig bod (disponibelt) rom i kjeller er innredet til oppholdsrom.
Utover påregnelig normal jordfuktighet i betongvegger og golv er det ikke gjort kontroll
mhp eventuel fuktproblematikk i oppholdsrommene.

TG: 1



Tonstadgrenda 220
7091 TILLER
Gnr.: 323 Bnr.: 752,753

Rapportansvarlig:
Rune Hansen
Krambugt. 1,
7005 TRONDHEIM
Tel: 73 83 15 43
Fax: 73 83 15 41
E-mail: rh@tobb.no



Bad, ca 3,5 m2

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.
Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.
Ventilasjon på rommet kommenteres.
Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres.
Baderomsinnredninger vurderes.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 0

Vegger og gulv på badet er belagt med flis. Enkel test antyder ingen "bom" (dårlig limt) i flisene.

Med fuktindikator indikeres mindre mengder fukt i badegulvet.

Forutsatt at membran er påført gulv/veggflatene før flislegging behøver dette ikke være problematisk da flis og fuge tar til seg et visst fuktinnhold. Andelshaver opplyser at membran er lagt.

Det registreres ikke sopp eller råte. Heller ikke skader på gulv/vegger.

Fall, avrenning mot sluk ble visuelt kontrollert, ingen merknad.

Baderomsinnredning: servantskap, høyskap og speilskap er montert.

Varmekilde: varmekabel i golv.

Type ventilasjon: sentralt avtrekk. Ventilbeslag mot sjakt.

Innluftsspalte i dørblad.

Plastsluk med klemring for mansjett. Dette gir en god tetting i overgangen golv/slukpote.

Servant og blandebatteri er stabilt festet, ingen skader på servantet påvises, heller ikke lekkasjer fra blandebatteri.

WC er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer greit. Ingen emaljeskader påvist.

Fremstår som nytt.

Levetid

Antatt normal levetid for blandebatteri: 10 - 25 år.

Antatt normal levetid for servant: 20 - 50 år.

Antatt normal levetid for sluk: 30 - 50 år.

Antatt normal levetid for klosett: 20 - 50 år.



Tonstadgrenda 220
7091 TILLER
Gnr.: 323 Bnr.: 752,753

Rapportansvarlig:
Rune Hansen
Krambugt. 1,
7005 TRONDHEIM
Tel: 73 83 15 43
Fax: 73 83 15 41
E-mail: rh@tobb.no



Vaskerom

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.
Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.
Ventilasjon på rommet kommenteres.
Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 1

Vegger og gulv på vaskerommet er malt.
Med fuktindikator indikeres noe (sannsynligvis uskadelig) fukt i gulvet generelt.
Fall, avrenning mot sluk ble visuelt kontrollert, ingen merknad.
Type ventilasjon: avtrekk med ventilbeslag mot sjakt.
Det registreres ikke sopp eller råte. Heller ikke skader på gulv / vegger.
Skyllekar og blandebatteri er stabilt festet.

Levetid

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Vurdering

TG: 1

Malte vegger og golv.
Det ble ikke registrert fukt, sopp, råte eller andre skader på vegger og golv i toalettrommet.
WC er stabilt festet, det påvises ingen lekkasje fra wc.
Blandebatteri og servant er stabilt festet.
Ventilasjon: avtrekk med ventil mot sjakt.



Tonstadgrenda 220
7091 TILLER
Gnr.: 323 Bnr.: 752,753

Rapportansvarlig:
Rune Hansen
Krambugt. 1,
7005 TRONDHEIM
Tel: 73 83 15 43
Fax: 73 83 15 41
E-mail: rh@tobb.no



Kjøkken

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutsyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

TG: 1

Malte flater med flis over kjøkkenbenk. Silikonfuge i overgang benkeplate/vegg. Dette bidrar til å hindre at fukt trenger inn bak kjøkkenbenken.

Laminat på golv.

Det påvises noe fukt og antydning til svelling i golvet ved oppvaskbenken. Dette KAN være pga vannsøl i forbindelse med daglig bruk. For å si noe sikkert om dette må det eventuelt foretas grundigere undersøkelser (utover NS 3424 Nivå 1).

Det påvises ellers ingen sopp, råte, svelling eller andre skader på kjøkkenet.

Standard kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog.

Det er ikke tilgang til kontroll av rørgjennomføringene medmindre kjøkkenbenk demonteres. Gjennomføringene er derfor ikke kontrollert.

Blandebatteri er stabilt festet, men det påvises noe lekkasje fra dette.

Det er montert avtrekksvifte med motor over komfyr. Luftutkast er tilkoblet rørkanal mot sjakt.

Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere.

Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Vurdering

TG: 1

Utover normal slittasje ble det ikke registrert skader eller åpne skøter/sprekker av betydning, heller ikke sopp eller råte på gulv / vegger.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.

Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering

TG: 1

Tretrapp, ingen avvik utover normal slittasje registrert.

Noe lakkslitte overflater, særlig i trinnene.



Tonstadgrenda 220
7091 TILLER
Gnr.: 323 Bnr.: 752,753

Rapportansvarlig:
Rune Hansen
Krambugt. 1,
7005 TRONDHEIM
Tel: 73 83 15 43
Fax: 73 83 15 41
E-mail: rh@tobb.no



VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vurdering

Blandebatteriene i boenheten: se pkt for kjøkken, bad og wc.

Normalt vanntrykk i kranene.

Varmtvannsverder plassert på vaskerom i kjeller, volum 200 liter, produsert på fabrikk i 1995.

Det ble ikke registrert tilstopping eller lekkasjer fra vannlåsene.

Det ble ikke registrert lekkasjer fra røranlegget.

Skader/korrosjon utover normal slittasje pga elde ble ikke påvist.

Stamme i avløpssystemet er av plast, rørdeler for avløp i kjøkkenbenk er av plast.

Sluk: se punkt for kjøkken.

Levetid

Normal levetid for varmtvannsbereder er 15 til 20 år. Etter dette bør de skiftes.

Antatt normal levetid for blandebatteri: 10 - 25 år.

Antatt normal levetid for servant: 20 - 50 år.

Antatt normal levetid for sluk: 30 - 50 år.

Antatt normal levetid for klosett: 20 - 50 år.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.

Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis dette ikke fremgår særskilt nedenfor.

Vurdering

Sikringsskap er plassert i yttergang.

Hovedsikring: 35 amp.

Skrusikringer av porselen.

Jordfeilbryter er påkoblet kurs for baderom.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster.

Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Vurdering

TV-anlegg: en kontakt i stua.

Branndetektering: brannvarsler montert i himling både 1. og 2. etg.

Brannslukning: to slukkeapparat forefinnes i boenheten.



Tonstadgrenda 220
7091 TILLER
Gnr.: 323 Bnr.: 752,753

Rapportansvarlig:
Rune Hansen
Krambugt. 1,
7005 TRONDHEIM
Tel: 73 83 15 43
Fax: 73 83 15 41
E-mail: rh@tobb.no



Generelt inntrykk:

Vurdering

Boenheten fremstår som generelt i god stand og godt vedlikeholdt. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i leilighetens opprinnelige planløsning.

Det forutsettes at baderommet er tilstrekkelig tekket før flislegging ble foretatt. Dette er ikke kontrollerbart ved undersøkelser i henhold til NS 3424 Nivå 1.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.
Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet.
Sist endret: April 2008

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Firma	Avdeling
<u>Garanti Eiendomsmegling AS</u>	<u>Trondheim Sentrum</u>
Ansvarlig megler	
<u>Eva Moldjord</u>	
Oppdragsnummer	
<u>1-0316/08</u>	

I følge avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for salget og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, er det krav til Boligsalgsrapport (BSR). Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

☐ Enebolig m/ BSR	☐ Enebolig u/ BSR	☐ Tomt/hytte	☐ Fritidsleilighet
☐ Enebolig m/ andelsnr.	☐ Selveier	☒ Andel	

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr./Andelsnr./Aksjenr.	Festenr.
<u>323</u>	<u>752/753</u>		
Adresse		Postnr.	
<u>Torstadgrenda 220</u>		<u>7091</u>	
Sted		Kommune	
<u>Tiller</u>		<u>Trondheim</u>	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?
<u>1979</u>	<u>15.05.2006</u>	<u>2 år og 5 mnd</u>	<u>JA</u>
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)			
<u>IF Skadeforsikring AS</u>			
Er villa-/husforsikringen utvidet med soppråte dekning? ☐ JA ☐ NEI			
Polise-/avtalensr.			
<u>38305 08</u>			
Hvis dødsbo, kryss her ☐			
Avdødes navn			

INITIALER:

P. J.

SELGEREN (1)

Etternavn	Fornavn	
Ingebrigtsen	Frode	
Tlf. privat	Mobil	E-post
	97151440	frode.ingebrigtsen@gmail.com
Ny adresse	Postnr.	Sted

SELGEREN (2)

Etternavn	Fornavn	
Tlf. privat	Mobil	E-post
Ny adresse	Postnr.	Sted

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke".
Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?
☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer Bad oppusset november 2006
- 2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn
☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer Utført av Exportbad AS
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende?
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren?
☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer Fukt grunnet sprekk gr.mur. Utbedret April 2006
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer
- Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer Se pkt. 4
- Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

INITIALER:

Car

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke".
Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

8.1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE Kommentarer

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget/andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyrr?

☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

Kontrollert av El-tilsynet juli 2008, alt ok.

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?

☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

Minne utøstet v blundebutter; kjøkken.

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE Kommentarer

11. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller egeninnsats?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

13. Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE Kommentarer

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør

☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

1 punktere vindu; meldt til by- og tilsyn. Hørdet utbrytning i bak utekrys.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 18 og 19 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

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

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/ økte fellesutgifter?

☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

Det har vært fremmet forslag om rehabilitering. Se vedlegg.

INITIALER:

E.G.

TILLEGGSKOMMENTARER

(er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse skrives på eget ark, og legges som vedlegg)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10. Jeg er orien-

tert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt/eventuelle endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

SETT KRYSS

☒ **Jeg ønsker** å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av april 2008 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten.

☐ **Jeg ønsker ikke** å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.

Dato

19/10/2008

Sted

Teller

Selger [1] sign.

Arvid Ingebrigtsen

Selger [2] sign.

Anita Sævi

INITIALER:

P. J.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Berit Grindstad

Dato utkjørt: 21.10.2008 Side 1 av 3

Tonstad Borettslag	K/E:	62/115	Fødselsdato eier:	02.08.1980
Tonstadgrenda 220	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	31.07.1982
7091 TILLER	Eiere:	Frode Ingebrigtsen, Anita Sengebusch		
Organisasjonsnr: 948 721 147	Andelsnr:	115		

1: Fellesutgifter

Tot. innv. måned: 4 513

Boligselskap er tilknyttet sikringsfond

Fellesutgifter:	Andel felleskostnader	3 999
Tilleggsytelser:	Tillegg andel felleskostnader	390
	Tillegg for kabel-TV	124

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	152 220	Gjeld siste årsoppg.:	162 710
Klient ajourf. lån:	21 012 599	Klient gj. s. årsoppg.:	22 320 855

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14614065, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.10.2008: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 21.10.2008: 10 095 403,00

Andel av saldo: 73 134,00

Første termin/avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.12.2020)

Alle lån har flytende
rente.

Lånenummer: 14821005, Den Norske Stats Husbank

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.10.2008: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 21.10.2008: 977 645,00

Andel av saldo: 7 082,00

Første termin/avdrag: 01.05.2007 (siste termin 01.05.2013)

Lånenummer: 14821049, Den Norske Stats Husbank

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.10.2008: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 21.10.2008: 1 062 231,00

Andel av saldo: 7 695,00

Første termin/avdrag: 01.05.2007 (siste termin 01.05.2013)

Lånenummer: 14821051, Den Norske Stats Husbank

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.10.2008: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 21.10.2008: 1 391 568,00

Andel av saldo: 10 081,00

Første termin/avdrag: 01.05.2007 (siste termin 01.05.2013)

Lånenummer: 14821053, Den Norske Stats Husbank

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.10.2008: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 21.10.2008: 1 327 732,00

Andel av saldo: 9 618,00

Første termin/avdrag: 01.05.2007 (siste termin 01.05.2013)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Berit Grindstad

Dato utkjert: 21.10.2008

Side 2 av 3

Tonstad Borettslag	K/E:	62/115	Fødselsdato eier:	02.08.1980
Tonstadgrenda 220	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	31.07.1982
7091 TILLER	Eiere:	Frode Ingebrigtsen, Anita Sengebusch		
Organisasjonsnr:	948 721 147	Andelsnr:	115	

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 14821146, Den Norske Stats Husbank

Seriellån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.10.2008: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 21.10.2008: 1 283 993,00

Andel av saldo: 9 302,00

Første termin/avdrag: 01.05.2007 (siste termin 01.05.2013)

Lånenummer: 14821310, Den Norske Stats Husbank

Seriellån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.10.2008: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 21.10.2008: 1 381 299,00

Andel av saldo: 10 006,00

Første termin/avdrag: 01.05.2007 (siste termin 01.05.2013)

Lånenummer: 14821464, Den Norske Stats Husbank

Seriellån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.10.2008: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 21.10.2008: 182 000,00

Andel av saldo: 1 316,00

Første termin/avdrag: 01.05.2007 (siste termin 01.05.2013)

Lånenummer: 14821141, Den Norske Stats Husbank

Seriellån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.10.2008: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 21.10.2008: 912 060,00

Andel av saldo: 6 607,00

Første termin/avdrag: 01.05.2007 (siste termin 01.05.2013)

Lånenummer: 64018170165, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.10.2008: 9.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 21.10.2008: 2 398 668,00

Andel av saldo: 17 377,00

Første termin/avdrag: 30.12.2007 (siste termin 30.09.2023)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lasse Aalberg

Adresse: Tonstadgrenda 148

Postnr/-sted: 7091 TILLER

5: Restanse fellesutgifter pr. 21.10.2008

Utestående saldo:	0
Fellessutgifter:	0
Gebyr:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Berit Grindstad

Dato utkjørt: 21.10.2008 Side 3 av 3

Tonstad Borettslag	K/E:	62/115	Fødselsdato eler:	02.08.1980
Tonstadgrenda 220	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	31.07.1982
7091 TILLER	Eiere:	Frode Ingebrigtsen, Anita Sengebusch		
Organisasjonsnr:	948 721 147	Andelsnr:	115	

5: Restanse fellesutgifter pr. 21.10.2008

Rente: 0

6: Ligning - 2007

Ligningsverdi:	261 264	Gjeld:	162 710	Andre inntekter:	530
Annen formue:	12 356	Utgifter:	8 062		

7: Pålydende

Andelens pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	137 000
Andelsnr:	115		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1979
Gårds/bruksnr: 323/753, 323/752
Bygningstype: 2-mannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	38305 68
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	20.03.1980	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe	
Etasje:	K/1/2	Parkeringsstype:	Felles garasjeanlegg i BOA	116
Heis:	Nei	Antall rom:	4	
Systemlås:	Ja	Opr. antall rom:	4	
Husdyrhold tillatt:	Nei	Kategori:	-	
Livs/øp standard:	Nei			
Ansienhetsregler:				
Ansienhetsregler:	1 - Andelseler i borettslaget			
	2 - Slekt av andelseler i borettslaget			
	3 - Medlem i TOBB			

Fasiliteter:

TILLEGGSINFORMASJON TONSTAD BORETTSLAG

Kapittel 1: Felleskostnader - gjeld

Felleskostnader:

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.
Felleskostnadene faktureres kjøper fra overtakelsestidspunktet.
Felleskostnadene øker med 0% fra 01.01.08.
Tillegg for kabel-TV øker med kr. 99,- fra 01.01.08.

Påkostninger – utbedringer – vedlikehold:

Borettslaget har gjennomført omfattende rehabilitering i perioden 1999 - 2000.

Sikringsfond:

Tonstad Borettslag er medlem av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond.

Kapittel 2: Fordelsavtaler gjennom TOBB/TOBB Forvaltning AS

Telefoni:

Borettslaget har inngått avtale som gir rabatt på telefoni (Telenor).

Kabel-TV:

Boligselskapet har inngått avtale om kollektiv leveranse av TV-signal (Canal Digital).

Strømvavtale:

Boligselskapet har tilsluttet seg strømvavtale gjennom TOBB. Nærmere om avtaletype og innhold finnes på www.tobb.no.

Strømlleverandør er Trondheim Energiverk (TEV).

Kapittel 3: Servicetjenester til beboer

Vaktmestertjeneste:

Borettslaget benytter Tonstad Beboertjeneste til vaktmestertjeneste.

Vaktmestere:

- | | |
|--|-------------------------|
| ➤ Johnny Handberg, Sjetnemarkv. 82, 7081 Sjetnemarka | tlf. privat 72 88 53 99 |
| ➤ Steinar Sæther, Loddegårdstrøa 25, 7084 Melhus | tlf. privat 72 87 02 69 |
| ➤ Gunnar Torve, Rødstilkvn. 34, 7082 Kattem | mobil 94 66 73 08 |

Vaktmestergarasje: tlf. 72 88 70 00

Nøkler:

Borettslaget er **ikke** tilknyttet hovednøkkelsystem.

Kapittel 4: Annen informasjon

Parkering: En parkeringsplass i parkeringshus medfølger

Langtidsbudsjett:

Styret i Tonstad Borettslag har fått utarbeidet langtidsbudsjett. Dette for bedre økonomistyring i borettslaget.

Kildesortering:

På generalforsamling avholdt 28.05.01, fikk styret fullmakt til å iverksette grunnarbeid vedr. kildesortering/søppelhåndtering. Antatt kostnadsramme ca. 330.00,-.

Uteareal:

Uteareal som beboerne i nordre rekke i Tun 7 og likedan Tun 1 benytter "som sitt" ligger delvis på areal som tilhører Trondheim kommune og er regulert som friareal.

Bruk av antenner:

Ordinær generalforsamling fattet 10.05.05 vedtak om at forbud mot sjenerende antenner og lignende oppheves. Styret gis fullmakt til å håndtere oppsatte og framtidige antenner/mottakere på en slik måte at disse er til minst mulig sjenanse for bomiljøet. Styret utarbeider en norm for plassering.

Felles høytrykkspylere:

Tonstad Borettslag har 3 stk. felles høytrykkspylere som kan benyttes til å spyle terrassene. Dersom det er behov for å låne en av disse – ta kontakt med en av styremedlemmene pr e-post, eller via styretelefonen 97093277.

INFORMASJON OMKRING REHABILITERING

Som dere alle vet ble forslaget til rehabilitering stemt ned ved forrige generalforsamling. I etterkant av generalforsamlingen har styret opplevd et press fra beboere som ønsker at det gjennomføres en del tiltak. Før man iverksetter tiltak (det som vi under har kalt tiltakspakke 0), ønsker styret å se på hva som kan gjøres med tiltakspakkene i forhold til å gjøre de mer spiselig for borettslaget. Dette arbeidet har resultert i tre ulike tiltakspakker, og disse skal vi klargjøre for i dette skrivet. I tillegg vil det gjennomføres tunnmøter i tiden fremover slik at beboerne kan bli bedre orientert omkring situasjonen.

Før vi går videre og informerer om tiltakspakkene ønsker styret å presisere at bakgrunnen for at arbeidene med en rehabilitering ble dratt i gang, var at tilstanden på bygningsmassen ble vurdert som mangelfull. Spesielt tetthetsprøvene viste at bygningsmassen hadde et sterkt behov for utbedringer. Hvis borettslaget bare gjennomfører vedlikeholdsarbeider (tiltakspakke 0), vil ikke kvaliteten på bygningsmassen bli så mye bedre.

Det har kommet forslag fra beboere omkring dette med å gjennomføre rehabilitering over lengre tid, eller eventuelt at borettslaget skal benytte seg av dugnad under rehabilitering.

En rehabilitering av et borettslag som Tonstad BL vil erfaringsmessig ta mellom ett og to år. Bare dette er en lang byggeperiode og en belastning for beboerne i borettslaget. Hvis man utvider byggeperioden, vil man også øke belastningsperioden. I tillegg vil man få økte rigg- og driftskostnader (kostnader ved å ha en byggeperiode), slik at samlet sett vil et slikt prosjekt bli dyrere. Hvis man tenker seg et byggeprosjekt på for eksempel 10 år. Hvor skal man da starte? Skal alle betale fra dag 1? Skal de bygningene som tas sist få muligheten til å benytte beder komponenter med tanke på teknisk utvikling? Slike spørsmål er vanskelige nok med en byggeperiode på 2 år, så styret ønsker ikke et prosjekt over en lengre periode.

Når det gjelder dugnadsarbeid er dette noe styret ikke ønsker i sammenheng med en rehabilitering. For det første hviler det et stort ansvar på styret for alle som deltar på dugnad (i forhold til skader og oppfølging av HMS). I tillegg viser erfaring at dugnadsarbeid er av langt dårligere kvalitet og tar lengre tid. Det er en annen trygghet for borettslaget at fagfolk utfører jobben. Hvis man velger å bruke dugnad i et borettslag dukker det også opp noen spørsmål omkring de som ikke kan/ikke vil delta. Arbeidene må gjennomføres uansett, og styret har ansvar for at det gjennomføres. På bakgrunn av oppnevnte grunner vurderes ikke dugnad som et alternativ.

De tre tiltakspakkene styret har kommet frem til er en vedlikeholdspakke, en noe slanket pakke i forhold til hva som ble stemt over sist og en utvidet pakke. Bakgrunnen for å ta med tre tiltakspakker denne gangen er å illustrere differansen i kostnad mellom de ulike alternativene.

Styret ønsker å presisere at dersom generalforsamlingen stemmer nei til tiltakspakke 1 og tiltakspakke 2, vil styret gjennomføre tiltakspakke 0. Dette skyldes at styret har ansvar og mandat til å vedlikeholde bygningsmassen i borettslaget. Gjennomfører man tiltakspakke 0, oppnår borettslaget mye lavere gevinster i forhold til økt kvalitet og komfort.

Vedlikeholdspakken, tiltakspakke 0:

Det er en ren vedlikeholdspakke. Det er styrets ansvar å til en hver tid sørge for å holde bygningsmassen til borettslaget i god stand gjennom vedlikeholdsarbeid. Denne tiltakspakken inneholder de tiltakene som må gjennomføres nå for at bygningsmassen skal vedlikeholdes. I dette ligger utskifting av vinduene og balkongdørene samt ca halvparten av dørene i borettslaget, utskifting av kledning samt rengjøring av ventilasjonssystemet.

Hvis generalforsamlingen stemmer nei til rehabiliteringspakkene tiltakspakke 1 og tiltakspakke 2, vil styret iverksette tiltakspakke 0. Det vil si at denne pakken vil bli gjennomført hvis generalforsamlingen ikke stemmer JA til en av de andre pakkene.

Styrets alternativ, tiltakspakke 1:

På bakgrunn av at det ved forrige generalforsamling ble konkludert med at de tiltakene som ble foreslått gikk litt for langt, har styret sett på mulighetene for å redusere kostnadene.

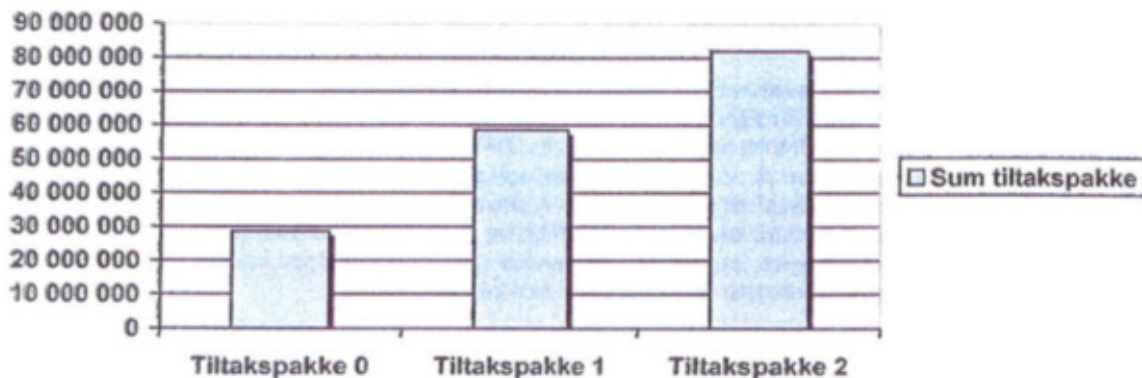
De besparelsene som er gjort er som følger:

- Kvaliteten på vindu er redusert (fra U-verdi 0,9 til U verdi 1,2)
- Tatt ut 7 cm isolasjon (sitter igjen med 7 cm tilleggisolering, Rockveggen)
- Tar ut tilleggisolering av kaldloftene.
- Utskifting av klavene tas ut av prosjektet.
- Utbedring av garasjetakene tas ut av prosjektet.

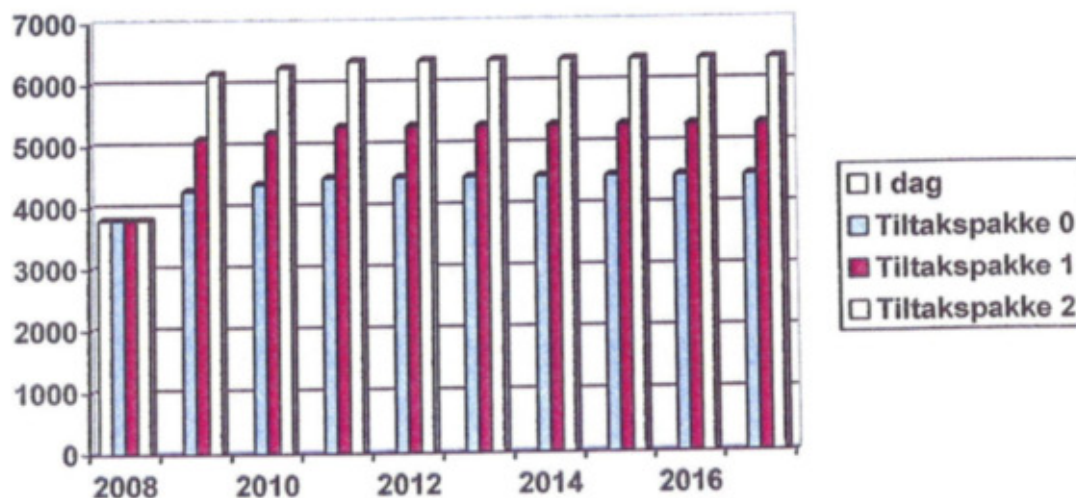
Utvidet pakke, tiltakspakke 2:

I denne pakken ligger alle tiltakene som var med i prosjektet som det ble stemt over ved forrige generalforsamling i tillegg til balansert ventilasjon.

Under her vil vi illustrere hva de ulike tiltakspakkene har å si økonomisk. I det første stolpediagrammet illustreres totalkostnaden ved de ulike tiltakspakkene. Minimum blir det gjennomført vedlikeholdsarbeid til i underkant av 30 000 000 kr. Tiltakspakke 1, styrets alternativ kommer på i underkant av 60 000 000kr, mens den utvidete pakken kommer på i overkant av 80 000 000.



I den andre oversikten prøver vi å illustrere hvordan husleien til en gjennomsnittlig leilighet vil utvikle seg fremover. Her har vi ikke trukket ut fradrag og eventuelle reduserte vedlikeholdskostnader i fremtiden. Det som ligger inne her dagens driftskostnader på alle alternativene og kostnadene med de låneopptakene som er nødvendig i de ulike tiltakspakkene. (Presiserer at dette er en forenklet beregning, det som er vesentlig her er differansen mellom alternativene)



Ut i fra figur kan vi lese at det dyreste alternativet vil gi en husleie økning på ca 60 % før man trekker ut fradragene. Tiltakspakke 1 vil gi ca 35 % økning i husleie før man trekker ut fradragene. Tiltakspakke 0 gir ca 15 % økning i husleie.

Ved avstemming gjelder prinsippet enten eller. Hvis generalforsamlingen stemmer ja til tiltakspakke 2, blir denne gjennomført. Stemmer man nei til tiltakspakke 2, men ja til tiltakspakke 1 blir tiltakspakke 1 gjennomført. Og hvis man stemmer nei til både tiltakspakke 1 og tiltakspakke 2 gjennomfører borettslaget tiltakspakke 0.

Det er tre mulige utfall av denne prosessen:

1. Generalforsamlingen stemmer JA til tiltakspakke 2.
 - a. Tiltakspakke 2 gjennomføres.
2. Generalforsamlingen stemmer JA til tiltakspakke 1, men NEI til tiltakspakke 2.
 - a. Tiltakspakke 1 gjennomføres.
3. Generalforsamling stemmer NEI til tiltakspakke 1 og NEI til tiltakspakke 2.
 - a. Tiltakspakke 0 gjennomføres.

Tilslutt ønsker styret å si noe om verdien på boligene i borettslaget, uten å bruke mye tid på å legge frem erfaringstall. Det er flere faktorer som spiller inn på verdien på en bolig, og noen av de viktigste er etterspørsel/marked, kvalitet, fellesgjeld og fremtidige kostnader. Den viktigste faktoren kan man ikke gjøre noe med og det er markedssituasjonen. I dag opplever vi nedgang, og de fleste boliger synker i verdi. I en borettslagsbolig vil stor fellesgjeld være noe som trekker verdien noe ned. Men på den andre siden vil økt kvalitet øke verdien, en bedre bolig står bedre i markedet, vurdert opp mot andre boliger, slik at etterspørselen blir større. I tillegg vil en bolig som har lav fellesgjeld ofte ha et stort vedlikeholdsbehov, slik at kjøper vil få en økt fellesgjeld innen noen år. Summerer man dette vil ikke prisen på boligene gå ned i forhold til sammenlignbare boliger.

Med vennlig hilsen

Styret i Tonstad Borettslag

Egne notater

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgiving

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
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.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

Budskjema

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Oppdragsnr.: 1-0316/08

Foretaksnr.: 946 629 243 Faksnr.: 73 83 15 11

Adresse: Tonstadgrenda 220, 7091 TILLER

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte bolig:

NOK

+ offentlige omk. og omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon / kapital	Referanse	Beløp
Egenkapital		
Totalt		

Mitt/vårt bud er gitt med forbehold om:

Ønsket overtakelse:

Budet vedstås til og med den: kl.
I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning.

Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake når det er gjort kjent for megler. Hvis budet aksepteres, er det inngått bindende avtale. Videre er jeg/vi innforstått med at selger kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud uten nærmere begrunnelse. Jeg/vi er innforstått med at kontrakt skal inngås på de rettigheter, forpliktelser og de vilkår som fremgår av salgsoppgave.

Jeg ønsker å tegne kjøperforsikring via HELP Forsikring AS
(Premie 3,0 promille av kjøpesum. Min kr. 3.500,- maks kr. 7.500,-)

☐ Ja

☐ Nei

Sted, dato:

Navn:

Personnr.:

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf. arb.:

Postnr.:

Poststed:

Tlf. priv.:

e-post:

Tlf. Mob.:

Underskrift:

Forhøyelser/endringer/notater: