

Kyavegen 15



Velkommen til

Kyavegen 15



Salgsoppgaven produsert 17. desember 2024

Persaunet

Moderne og flott 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet - Gode bussforbindelser - P-plass i parkeringskjeller

Prisantydning	3 250 000,-
Omkostninger	83 730,-
Totalpris	3 333 730,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 250,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2008

Megler	Petter Westermann
Telefon	965 13 690
E-post	p.westermann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Kyavegen 15 - En meget flott 2-roms leilighet med en svært praktisk beliggenhet på Persaunet. Her vil du få en leilighet i et rolig og sentrumsnært området. Fra leiligheten er det kort vei til flere bussholdeplasser, hvor nærmeste bussholdeplass som er Brian Smiths gate. Her vil du kunne ta deg inn til kjernen av sentrum med buss nr 22 på ca. 11 minutter.

- Kvaliteter:
- Markterrasse på 6,7 kvm.
- Kort vei til nærmeste bussholdeplass.
- P-plass i oppvarmet parkeringskjeller.
- Bod i kjeller på ca 5.kvm.
- Heis i bygget.
- Gangavstand til Sirkus shopping, dagligvare og søndagsåpen butikk.
- Nytt gulv, flis i gang med varme og spotskinner i 2021.

- For mer informasjon kontakt megler Petter Westermann på tlf 965 13 690 eller p.westermann@nordvikbolig.no

Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	52 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

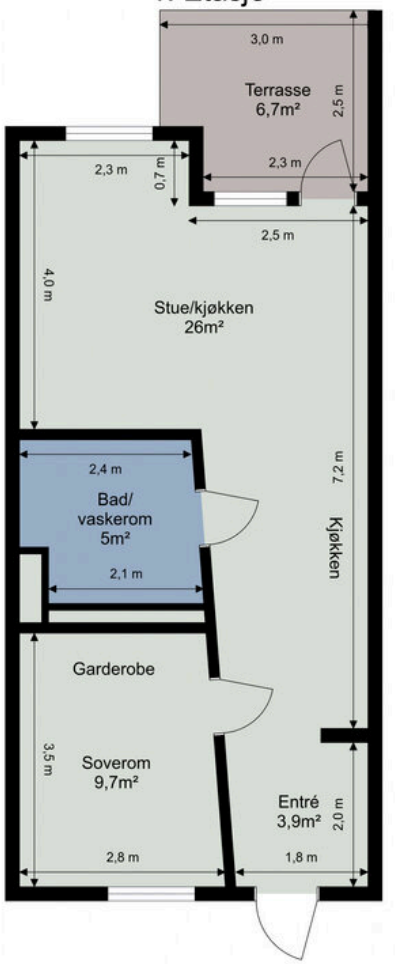
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse.

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

Gjetnes takst

Kyavegen 15

1. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet

























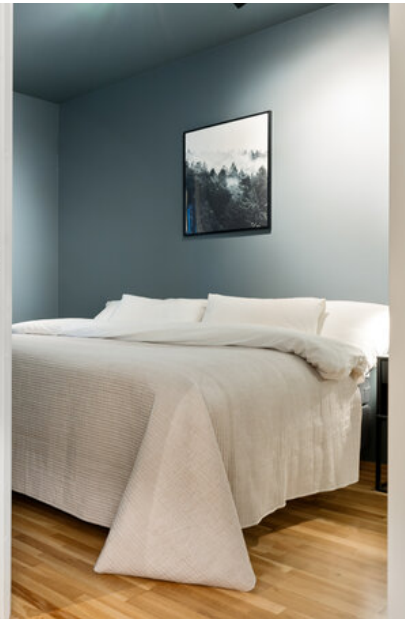


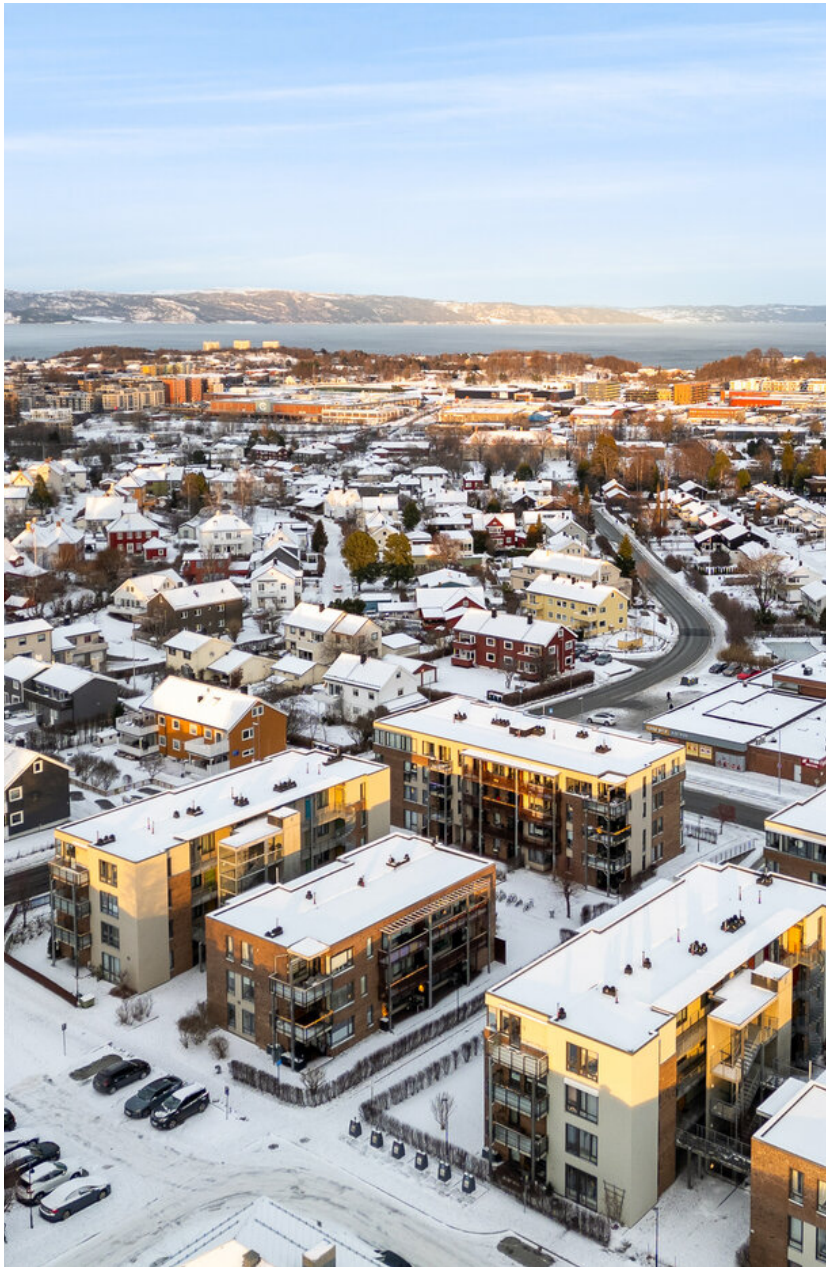












Informasjon

Kyavegen 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0028/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kyavegen 15, 7045 TRONDHEIM
Gnr 9, bnr 863, snr 2 i Trondheim kommune

Selger
Sverre Petter Fløan Solum

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
82 490,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
---
83 730,- (Omkostninger totalt)
---
3 333 730,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse.

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

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

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder følgende: Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken. Terrasse og bruksrett på bod.

Standard

Tilstandsgrader gitt i takstrapport:
TG0: 1
TG1: 5
TG2: 1
TG3: 0
TG IU: 0

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i ere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Parkering

Til hver eierseksjon følger rett til bruk av en parkeringsplass. Retten til parkeringsplass kan ikke avhendes. Retten kan kun leies bort til beboere i PE1, PE2, PE3 og PE4. Det er ikke adgang til å avtale tidsubestemt bruksrett til fellesarealer. Etablerte bruksretter til parkeringsplass videreføres og seksjonene har midlertidig bruksrett på maksimalt 30 år, fra 01.01.2018.

Sameiet og alle dets beboere er pliktig medlem i kollektiv bildeleordning iht. pålegg fra Trondheim kommune og avtale med Trondheim Bilkollektiv av 20.10.2006, og stiller i denne forbindelse inntil to stk. biloppstillingsplasser vederlagsfritt til disposisjon for bilkollektivets bil(er).

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Fornyet silikonfug i dusjen.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Legging av varmefolie i stue, gang og kjøkken. Legging av varmekabler i gang. Montert spotskinner med dimming på stue, kjøkken og gang. Montert LED-belysning over kjøkken, samt ekstra stikkontakt ved kjøkkenbenk. Dokumentasjon og samsvarserklæring er oppbevart fysisk i mappe.
Arbeid utført av: NTE Elektro AS.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.

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)?
Beskrivelse: Har selv lagt laminat på stue og kjøkken, samt fliser i gang.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 2008, er på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med teglstein og trekledning. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 2- lags isolerglass

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Selger opplyser at følgende ikke følger med handelen:
- Lampe over kjøkkenbord.

Alle integrerte hvitevarer følger ikke med. Vaskemaskin kan følge med hvis ønskelig.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. . Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn
Energikarakter: D. Oppvarmingskarakter: GRØNN.

Oppvarming
Fjernvarme via ovner/varmekabler.

Økonomi

Felleskostnader
Sameie opplyser om endring i felleskostander. Ny sum på felleskostander fra 01.01.2025 vil være på kr: 3250,-

Detaljert info om felleskostander i 2025.
- A-konto strøm, varme, v.vann og adm.kostnad.: 863,-
- Garasje: 116,-
- Sparing til vedlikehold: 168,-
- Felleskostnader: 1511,16,-
- Kabel-tv: 592,-

Totalt: 3250,-

Grunn til endring i felleskostnader:
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 10 % økning av brøkfordelte felleskostnader fra 01.01.2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kommunale avgifter

Kr 11 964,-pr. 2024

BELØP (norske kroner): 997,- i oktober
Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Velavgift

Sameiet har pliktig medlemskap i Strinda Velforening som sørger for utvendig vedlikehold av fellesområder. Kontingent er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 844 510,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 378 040,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Persaunet Ekstra 2, orgnr. 992654023

Om sameiet

Sameiet ligger i et meget populært område med forholdsvis kort vei til Trondheim sentrum. Flere nærbutikker, kjøpesentra, restauranter, buss og flybuss ligger i nærheten. Her er det gangavstand til alt!

Området består av fire forskjellige boliglag med 12 bygninger (Persaunet Ekstra 1-4), som ligger i nedre (nordre) del av gamle Persaunet leir i Trondheim. Til sammen er det her 198 velutstyrte leiligheter med adresse Kyavegen 1 til 23, 7045 Trondheim.

De fire byggetrinnene er tegnet av arkitekt Svein Skibnes og oppført av Veidekke AS i årene 2007 til 2012. Her finnes et bredt spekter av leiligheter fra 33 til 112 kvm. Husene har et moderne uttrykk og får sitt særpreg gjennom kombinert bruk av tradisjonelle og moderne materialer. De åpne balkongene med trespiler og glass, den rå betongen i kombinasjon med trepanel og brent tegl, svalgangene og de store, vertikale vinduene, er en viktig del av uttrykket.

Dette står i spennende kontrast til bygningene fra 1940-årene, og nye rekkehus bygget i samme stil. Hele området er preget av romslige grøntanlegg. Persaunet leir ble fra 2005 gjort om fra militærleir til boligområde. Nye bygg er oppført i utkanten av leiren og de gamle, fredede kasernene er rehabilitert til boligbygg og noe næringsvirksomhet.

Boligsameiet Persaunet Ekstra 2 består av 52 leiligheter fordelt på tre bygninger

og har adresse:

Kyavegen 13, 15 og 17, 7045 Trondheim.

Boligsameiet ble opprettet og innflyttet våren 2008, som det andre av fire byggetrinn oppført av Veidekke AS.

Sameiet er et frittstående boligsameie som i dag har OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameie

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat per 2023: Kr. 44 547,-
Egenkapital 2023: 686 172,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet har pliktig medlemskap i Strinda Velforening som sørger for utvendig vedlikehold av fellesområdene. Kontigenten er inkludert i felleskostnadene.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 686 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Persaunet er et attraktivt boligområde i Trondheim, kjent for sin rolige atmosfære og nærhet til både sentrum og natur. Området har en god miks av eldre og nyere boliger, med tilgang til flere parker, grønne områder og fine turstier. Persaunet har også gode kollektivforbindelser, barnehager og skoler i nærheten, noe som gjør det populært blant både barnefamilier og unge voksne. Med kort vei til butikker som Sirkus Shopping, er det et praktisk og sentralt sted å bo.

Bebyggelse
Bebyggelsen i nærområdet består i all hovedsak av blokk- og trehusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Den nærmeste bussholdeplassen, Brian Smiths gate, ligger 300 meter unna boligen. Der går linje 22 med hyppige avganger i begge retninger.

Skoler og barnehager

- Majorstuen barnehage (1-5 år) 0,4 km.
- Aurora Baldershage barnehage (1-5 år) 0,4 km.
- Aastahagen barnehage (1-5 år) 0,5 km.

- Strindheim skole (1-7 kl.) 0,5 km.
- Lilleby skole (1-7 kl.) 1,6 km.
- Rosenborg skole (8-10 kl.) 1,8 km.

- Strinda videregående skole, 1,8 km.
- Lukas videregående skole, 3,8 km.
- Barneskole: Strindheim.
- Ungdomsskole: Rosenborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.07.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har vurdert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger datert 12.07.2005:
- Ingen avvik.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for persaunet er satt i plan R455. Se salgsoppgave for informasjon og formål med reguleringsplanen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/9/863/2:
07.01.2008 - Dokumentnr: 8630 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:862
Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:863
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2008 - Dokumentnr: 8639 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Trondheim Bilkollektiv Sa

Org.nr: 976 774 892
Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:863
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2008 - Dokumentnr: 8639 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemsskap i bildeleordning
Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:863
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2008 - Dokumentnr: 204196 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/3365

28.04.2010 - Dokumentnr: 303370 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:864 Snr:45
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Informasjon fra sameiet Persaunet Ekstra 2 om økning i felleskostander fra 2025:

Kostnadsøkningene skyldes:

Generell stor prisøkning på alle områder:
- Bygningsindeksen har i 2024 økt med 8,9%, og sammen med forventede økninger i skadeantall, skadekostnader, hyppigere ekstremvær, og mangel på arbeidskraft i forbindelse med utbedring av bygningsskader forventer forsikringsbransjen en økning i forsikringspremien på mellom 15-20% for 2025

- Ifølge skriv fra Strinda Velforening må alle borettslag/sameier på Persaunet regne med en ekstra innbetaling til Strinda Velforening i 2024, i tillegg til de ordinære innbetalingene, for å sikre likviditeten i Velforeningen.

- Kontingent-økning i Strinda Velforening med minst 20% for 2025

Store vedlikeholdsbehov:

- Værutsatte panelvegger har fått store vannskader i panelskjøtene, som må utbedres med utskifting av panelbord og maling. Billigste foreløpige tilbud fra byggmesterfirma er på totalt kr 600.000 for komplett utskifting av panelet, pluss at malerarbeider kommer i tillegg.

- Avløpsanlegget vårt er nå ca 16 år gammelt og da må vi regne med at dette må spyles snarest for å unngå problemer. Dette har tidligere vært estimert til en kostnad på kr 100.000 pluss mva.

- De 2 heisene våre er også 16 år gammel og vår heisleverandør, TK Elevator, sier vi må regne med store slitasjeskader i 2025. F.eks. koster en bærevire kr 96.000 + mva for en heis.

- Vinduer må vi også regne med utbedringer på fremover. Vi har allerede måttet skifte ut et punktert vindu i F-blokka!

- De fleste terrasser på marknivå har fått nedbøying på midten, som tyder på råteskader i underlaget. Vi har allerede måttet planlegge utskifting av «underlaget» på en markterrasse. Terrassebordene er seksjonseiers ansvar.

Økning i felleskostander fra 01.01.25:
- Garasjeleie (parkeringsplassen i kjelleren) økes med kr 6 pr. mnd.
- Kabel-TV og bredbånd økes med kr 31 pr mnd.
- Felleskostnader, som er avhengig av størrelsen på seksjonen, økes med 63,9%
- Avsetning til Vedlikeholdsfond økes ikke nå
- A-konto energi endres ikke.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper
I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel

etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum – estimert til kr. 41 470,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 698,75,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 117 368,75,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. desember 2024

Ansvarlig megler

Petter Westermann, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 96513690

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Vedlegg

Kyavegen 15

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Kyavegen 15

7045 TRONDHEIM

5001/9/863/2/0/0

Rapportdato

25.11.2024

TG 0	1
TG 1	5
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 29.10.2024 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

KYAVEGEN 15 - 5001/9/863/2/0/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.
Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

KYAVEGEN 15 - 5001/9/863/2/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

KYA/ECEN 1 S - 5 001/9/863/2/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

KYA/ECEN 1 S - 5 001/9/863/2/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

KYAVEGEN 15 - 5001/9/863/2/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den 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.

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

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

Om boligen

Adresse: Kyavegen 15 , 7045, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/9/863/2/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

Tomt: 3 686.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Sverre Petter Solum

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 2008, er på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med teglstein og trekledning. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

KYAVEGEN 15 - 5001/9/863/2/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
47 m²	0 m²	47 m²	52 m²
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.		-	

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

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
47 m²	0 m²	0 m²	7 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.	-	-	Terrasse.

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
0 m²	5 m²	0 m²	0 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
-	Bod.	-	-

KYAVEGEN 15 - 5001/9/863/2/0/0

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
47 m²	5 m²	0 m²	7 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
52 m²

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

Oppsummert

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

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
21.11.2024

KYAVEGEN 15 - 5001/9/863/2/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 11.07.2013 i kommunens saksdokumenter.

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

KYA/EGEN 15 - 5001/9/863/2/0/0

3 Vinduer / dører TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

KYA/EGEN 15 - 5001/9/863/2/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Noe moderat fall på gulv utenfor dusjsone. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Noe moderat fall på gulv utenfor dusjsone.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

KYAVECEN 15 - 5001/9/863/2/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med gjennomstrømingsventil på vegg for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Kommentar:
Ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker ble det ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen.

KYAVECEN 15 - 5001/9/863/2/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved videre bruk av badet slik det står i dag anbefales installasjon av lukket dusjkabinett på bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt.

KYA/ECEN 15 - 500179/863/2/0/0

5 Kjøkken

TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KYA/ECEN 15 - 500179/863/2/0/0

6 VVS

TG 1

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er felles varmtvann i sameiet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på soverommet. Det er ført drensrør fra skapet inn til badet med "siklemikk" på vegg.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KYAVEGEN 15 - 5001/9/863/2/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Soverom

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Varmefolie etablert under nytt gulv på stue/kjøkken. Varmekabler i entrè. Ny takbelysning. Alt dette ble utført i 2021/2022.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger har samsvarserklæring på det som ble utført i 2021/2022.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert varmtvannsbereder i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

KYAVEGEN 15 - 5001/9/863/2/0/0

Bilde



KYAVEGEN 15 - 5001/9/863/2/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Oppdragsnr.
42-0028/24

Selger 1 navn
Sverre Petter Fløan Solum

Gateadresse
Kyavegen 15

Poststed
TRONDHEIM

Postnr
7045

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Storebrand Forsikring AS
Polise/avtalenr.:

Document reference: 42-0028/24

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Fornyet silikonfug i dusjen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Legging av varmefolie i stue, gang og kjøkken. Legging av varmekabler i gang. Montert spotskinner med dimming på stue, kjøkken og gang. Montert LED-belysning over kjøkken, samt ekstra stikkontakt ved kjøkkenbenk. Dokumentasjon og samsvarserklæring er oppbevart fysisk i mappe.
Arbeid utført av: NTE Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

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
Beskrivelse: Har selv lagt laminat på stue og kjøkken, samt fliser i gang.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 42-0028/24

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

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: 42-0028/24

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 42-0028/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Petter Solum	53af27b5a4c1b3337fd2b6a590dc0eb271b28ebb	21.11.2024 19:55:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 42-0028/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

nets

Protokoll til årsmøte 2024 for Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 992654023
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Bydelskaffen Sansen for Smak, Kristine Bonnevies veg 20..

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Styreleder velges som møteleder.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Hege Wuttudal velges som protokollfører, Morten Sigholt Mageli velges som protokollvitne.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-.
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Følgende er på valg for 2024:

- 1 Styreleder på valg for 2 år
- 1 styremedlem på valg for 2 år
- 1 varamedlem på valg for 1 år
- 2 medlemmer til valgkomiteen på valg for 1 år

Følgende styremedlemmer har 1 år igjen før de er på valg:

- Styremedlem Nils Erik Wormdahl
- Styremedlem Morten Sigholt Mageli

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
John Olav Midtlyng

Følgende stilte til valg:
John Olav Midtlyng

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Olav Dybvad

Følgende stilte til valg:
Olav Dybvad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Bente Schrøder

Følgende stilte til valg:
Bente Schrøder

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Joakim Aune
Øystein Gjersøe

Følgende stilte til valg:
Joakim Aune
Øystein Gjersøe

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5872
Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
15. april 2024 kl. 18:00, Bydelskaffen Sansen for Smak, Kristine Bonnevies veg 20..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte
Det vil avholdes et uformelt beboermøte etter selve årsmøtet.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges av årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5872 Årsrapport Sameiet Persaunet Ekstra 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende er på valg for 2024:

- 1 Styreleder på valg for 2 år
- 1 styremedlem på valg for 2 år
- 1 varamedlem på valg for 1 år
- 2 medlemmer til valgkomiteen på valg for 1 år

Følgende styremedlemmer har 1 år igjen før de er på valg:

- Styremedlem Nils Erik Wormdahl
- Styremedlem Morten Sigholt Mageli

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Olav Midtlyng

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Olav Dybvad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Schrøder

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Joakim Aune
- Øystein Gjersøe

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Olav Midtlyng	Kyaveien 15
Styremedlem	Olav Dybvad	Kyaveien 13
Styremedlem	Morten Sigholt Mageli	Kyavegen 13
Styremedlem	Nils Erik Wormdal	Kyavegen 17
Varamedlem	Ruth Inger Tangen	Kyaveien 13

Valgkomiteen

Øystein Gjersøe	Kyaveien 13
Kristin Jæger	Kyavegen 15

Styret
Styret har e-post: persaunetekstra2@styrerommet.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Persaunet Ekstra 2 Boligsameie
Sameiet består av 52 seksjoner.
Persaunet Ekstra 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992654023, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:
9 863

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Persaunet Ekstra 2 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING ASA med polisenummer 8458400. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

PERSAUNET EKSTRA 2

Styrets arbeid 2023

Det er i alt avholdt 8 styremøter i 2023 I tillegg er det avholdt mange ad-hoc arbeidsmøter, samt 2 styreledermøter mellom PE1-4.

Styrets arbeid for 2023 har primært bestått i å drifte og vedlikeholde våre bygninger og tekniske anlegg, både utomhus og innomhus.

Energiavregning for 2023 fungerer fortsatt utmerket med ISTA, og ble utsendt til alle seksjonseiere i mars 2024.

Våre heiser fungerer bedre nå, med forholdsvis lite stanser i forhold til tidligere.

Vi har videreutviklet vår «Vedlikeholdsplan bygninger», som viser vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen med tilhørende kostnader for mange år fremover.
Vi har også utviklet en tilsvarende «Preventiv vedlikeholdsplan for heisene». Dette er altså en plan for utskifting av deler etc. før man MÅ skifte deler etter en stans.
Begge disse planer er store og omfattende planer, som viser seg å gi oss et godt grunnlag for å beslutte hva som skal utbedres/vedlikeholdes på bygningsmassen og heisene, samtidig som dette sterkt forenkler budsjettering fremover.

Av andre saker styret gjennom 2023 har vært engasjert i kan nevnes:

- Økonomi, budsjett, fakturering.
- Ivareta samarbeidet med Strinda Velforening, deriblant deltakelse på diverse møter og årsmøte.
- Vi har satt i gang Sverresborg Malerservice til å male værutsatte vinduer, men de ble ikke ferdig i høst, men kommer igjen snarest til våren når temperatur er brukbar for utendørs maling.
- Bidra til et godt samarbeid mellom PE1, PE2, P3 og P4. Vi har en felles garasje som medfører en del kostnader som skal deles på 4.
- Vi har administrert dugnader for vedlikehold av uteanlegget, som viste seg å gi god deltakelse blant seksjonseierne.
- Vi har hatt hærverk på heisstyringsanlegget hvor en antenne for kommunikasjon til heisvakt ble stjålet. Ny antenne er nå montert inne i heissjakta for å hindre tyveri.
- Kontinuerlig oppfølging og kontakt med alle våre leverandører.
- Utskifting av avtrekksvifter på taket, som svikter etter ca 10 års drift. Her har Styret gjort utskiftingen selv.
- Vi har skiftet panel bak brannstige opp til taket på F-blokka, da panelet var delvis råttent og dermed et farlig underlag for innfesting av stigen.
- Vi har ikke vært fornøyd med leveransene og kommunikasjonen med Bravida ifbm. VVS-anlegget, og har nå signert ny avtale med Harald VVS.
- I tillegg mye generell administrasjon og vedlikehold av anlegget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 44 547 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 686 173.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
Det er budsjettert med kr. 150 000 til nødvendig vedlikehold av heis, som delvis skal dekkes av tidligere oppsparte midler. Utenom dette er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Persaunet Ekstra 2 Boligsameie.

Lån
Persaunet Ekstra 2 Boligsameie har ikke lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av brøkfordelte felleskostnader fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: FFGL4-LW1YQ-BKDHT-E0ZIK-QOOJZ-72ZCS

Vedlegg 2 Uavhengig revisors beretning Persaunet Ekstra 2.pdf

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FFGL4-LW1YQ-BKDHT-E0ZIK-QOOJZ-72ZCS

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA side 2 av 2

Vedlegg 2 Uavhengig revisors beretning Persaunet Ekstra 2.pdf

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-13 15:41:02 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FFGL4-LW1YQ-BKDHT-E0ZIK-QDOJZ-722CS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 654 023, KUNDENR. 5872

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 209 864	1 208 017	1 210 000	1 281 790
Andre inntekter		0	1 563	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 209 864**	**1 209 580**	**1 210 000**	**1 281 790**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-22 315	-15 510	-15 510
Styrehonorar	4	-110 000	-100 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-8 729	-8 315	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 168	-86 688	-90 000	-95 200
Konsulenthonorar	6	-6 188	-660	-2 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-343 959	-262 435	-417 000	-515 000
Forsikringer		-117 501	-107 488	-115 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-327 471	-334 177	-311 352	-350 700
Andre driftskostnader	8	-159 144	-138 046	-127 000	-164 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 178 670**	**-1 060 123**	**-1 197 862**	**-1 393 410**
DRIFTSRESULTAT		**31 194**	**149 457**	**12 138**	**-111 620**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	13 571	3 882	0	0
Finanskostnader	10	-218	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 353**	**3 882**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**44 547**	**153 339**	**12 138**	**-111 620**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		44 547	153 339		

PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 654 023, KUNDENR. 5872

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		106 069	95 975
Energiavregning	11	44 642	0
Driftskonto OBOS-banken		260 284	451 579
Sparekonto OBOS-banken		483 970	400 089
SUM OMLØPSMIDLER		**894 966**	**947 643**
SUM EIENDELER		**894 966**	**947 643**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		686 172	641 625
SUM EGENKAPITAL		**686 172**	**641 625**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 464	35 314
Leverandørgjeld		163 329	174 220
Skyldige offentlige avgifter		0	113
Energiavregning		0	95 572
Annen kortsiktig gjeld		0	800
SUM KORTSIKTIG GJELD		**208 793**	**306 018**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**894 966**	**947 643**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 08.03.2024
Styret i Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

John Olav Midtlyng /s/ Olav Dybvad /s/ Morten Sigholt Mageli /s/ Nils Erik Wormdal /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	719 256
Kabel-TV	350 064
Garasje	68 640
Sparing til vedlikeholdsfond	71 904
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 209 864**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 750, og praktiske driftsoppgaver, som ikke er styreoppgaver, fra styreleder kr 23 599. Totalt kr 27 349 jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 729.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 188
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 188**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-18 240
Drift/vedlikehold VVS	-6 414
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-125 246
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 030
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-50 686
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 709
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 410
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 225
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-343 959**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid	-3 637
Telefon-/kontormaskiner	-2 820
Driftsmateriell	-5 113
Lyspærer og sikringer	-8 202
Vaktmestertjenester	-56 062
Vakthold	-2 760
Renhold ved firmaer	-39 261
Andre fremmede tjenester	-8 812
Kontor- og datarekvisita	-1 948
Andre kostnader tillitsvalgte	-27 349
Andre kontorkostnader	-75
Bank- og kortgebyr	-3 107
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-159 144**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 594
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 977
SUM FINANSINNTEKTER	**13 571**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-218
SUM FINANSKOSTNADER	**-218**

NOTE: 11
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-741 516
SUM INNTEKTER	**-741 516**

KOSTNADER

Fjernvarme	521 855
Strøm	264 303
SUM KOSTNADER	**786 158**

SUM ENERGIAVREGNING	**44 642**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24
Selskapsnummer: 5872 **Selskapsnavn**: Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e)**: _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER FOR PERSAUNET EKSTRA 2

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr 31, og endret som følge av ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, vedtatt på årsmøte 17.04.2018

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 9 bnr 863 i Trondheim kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 52 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. For seksjoner på bakkeplan (1. etasje) er platting / terrasse tillagt seksjonen som tilleggsdel. For seksjonene i 2.-4. etasje er veranda / terrasse tatt med i seksjonen.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal eksklusive veranda / terrasse / platting.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §31.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

§ 4. RETT TIL BRUK
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER
Seksjonseiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 2.avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD
Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
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. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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 og veranda til boligene, samt utvendige takvifter.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
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.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, kapittel 13, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er 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 alle styremedlemmene.

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

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.

§ 11. ÅRSMØTET

Tidspunkt og innkalling:

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
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.

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

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

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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker til behandling:

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

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

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

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet

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 stedet på årsmøtet 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.

Hvem kan delta i årsmøtet:

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 på årsmøtet og uttale seg.

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

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.

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

Møteledelse og protokoll:

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

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.

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger:

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- - overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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, besluttes 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.

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

-salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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.

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

-et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 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.

§ 12. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører eller regnskapsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 13. MINDRETALLSVERN
Seksjonseiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres
bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av seksjonseiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av seksjonseiermøtet.

§ 16. PARKERING
Til hver eierseksjon følger rett til bruk av en parkeringsplass. Retten til parkeringsplass kan ikke avhendes. Retten kan kun leies bort til beboere i PE1, PE2, PE3 og PE4.

Det er ikke adgang til å avtale tidsubestemt bruksrett til fellesarealer. Etablerte bruksretter til parkeringsplass videreføres og seksjonene har midlertidig bruksrett på maksimalt 30 år, fra 01.01.2018.

Sameiet og alle dets beboere er pliktig medlem i kollektiv bildeleordning iht. pålegg fra Trondheim kommune og avtale med Trondheim Bilkollektiv av 20.10.2006, og stiller i denne forbindelse inntil to stk. biloppstillingsplasser vederlagsfritt til disposisjon for bilkollektivets bil(er).

§ 17. LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDBILER

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Løsningen skal baseres på en 16A kurs som kobles til den enkeltes hovedsikring og etter seksjonens strømmåler. Installasjon skal gjøres av autorisert installatør. Som bekreftelse på utført arbeid sendes kopi av samsvarserklæring til styret.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strømforbruk dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 18. PARKERINGSPLASSER FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 19. VELFORENING

Sameiet vil søke medlemskap i velforening eller annen egnet samarbeidspartner for å ivareta ytre vedlikehold på eiendommen. Styret er gitt fullmakt til å etablere slikt samarbeide så lenge annet ikke er bestemt. Formålet er å drive og vedlikeholde sameiets ute-områder med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer.

§ 17 endret etter vedtak på årsmøte 28.04.2011.
§ 16 endret etter vedtak på årsmøte 09.04.2014
§ 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 17 OG 18 endret etter vedtak på årsmøtet 17.04.2018

_____

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2708/13

Svein Skibnes Arkitektkontor as
Dronningens gate 66

N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Sigurd Råberg	13/31628 oppgis ved alle henvendelser		11.07.2013

Kyavegen 13 og 15, ferdigattest, Persaunet leir B11 hus a+b, byggetrinn 2 søknad om rammetillatelse for nybygg boliger

Byggested: **Kyavegen 13 og 15** Gnr./Bnr.: **9/863**
Ansvarlig søker: **Svein Skibnes Arkitektkontor as, Veidekke Entreprenør AS**
Tiltakshaver: **Veidekke Eiendom AS**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 06.06.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:
ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1684/05, FBR DSP 694/08 og FBR MID 695/08. Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Sigurd Råberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift
Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: Veidekke Eiendom AS, Vegamot 8, 7048 TRONDHEIM

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/31628	11.07.2013

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De 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 Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK

NR: FBR IR 1864/05

Svein Skibnes Arkitektkontor as
Dronningens gate 66

N-7012 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Veronica Lyså Knutsen	05/26100/ oppgis ved alle henv.		13.07.2005

Persaunet leir B11 hus a+b, Godkjenning av søknad for boliger - byggetrinn 2

Byggested: **Persaunet leir hus a+b** Gnr.: **9** Bnr.: **591**
Ansvarlig søker: **Svein Skibnes Arkitektkontor as**
Tiltakshaver: **Veidekke Eiendom AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt plan- og bygningsenheten 25.04.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 25.04.2005 ligger til grunn for behandlingen av søknaden. Plan- og bygningsenheten anser omsøkte tiltak som komplett etter at skolekapasiteten var avklart, dato for dette var 05.07.2005.

Søknaden gjelder nybygg boliger på Persaunet, for hus A og B, byggetrinn 2.
Omsøkte tiltak fraviker fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 3.1.2. Hus A og B omfatter 31 boligenheter der ingen av dem er under 40 m^2.

Forhåndskonferanse samt avklaringsmøter av er avholdt på forskjellige tidspunkter.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus
Området omfattes av reguleringsplan for Persaunet, stadfestet 05.10.2004. Området er regulert til bolig, næring, allmennyttig, offentlig bebyggelse, fellesområder, friområder, trafikkområde, bevaring, m.m.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a pålegges omsøkte bygning tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til TEK § 9-23.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten forutsetter at reguleringsbestemmelsene i tilknytning til søknaden ivaretas. Dette må dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse og ved anmodning om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse. Plan – og bygningsenheten velger å kommenter følgende punkter:

Utenomhusplan § 3.1.1
Det vises til reguleringsbestemmelsen i sin helhet, men før igangsettingstillatelse kan gis må utenomhusplan for hele feltet sendes inn. Det nevnes at Skifte er i gang med å utarbeide en utenomhusplan for hele området/F1. Det anbefales at en tar kontakt med de, slik at en får utarbeidet et utenomhusplan som er i samsvar med planen for hele området/F1. I grenseområder mellom F1 og B11 bør utenomhusplanen være enhetlig og mest mulig likt planene for F1. Plan- og bygningsenheten minner på om utomhusplanen skal godkjennes av kulturminnemyndigheten

Utforming av ny bebyggelse § 3.1.2
Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og skal utformes som en del av det arkitektoniske utrykket for øvrig. Plan- og bygningsenheten anbefaler at en kan rådføre seg med byantikvaren for å få råd om utforming som imøtekommer leirens utforming.

Boligtyper § 3.1.3
Hele området skal ha en variert sammensetning. Ansvarlig søker viser leilighetsfordelingen for byggetrinn 1 og 2, men det minnes på om at boligsammensettingen skal gjelde for hele feltet. Dette må redegjøres ved igangsetting.

Boligområde B3e, B7 og B11, § 3.4
Det vises til bestemmelsen om grad av utnytting. Ansvarlig søker har redegjort for T-BRA, men plan – og bygningsenheten kan ikke se at en har tatt med parkering på bakken jf TEK § 3-11 og eventuelt overbygd, åpent areal (OPA), vennligst redegjør for dette.

Rekkefølgekrav § 8
Det vises til rekkefølgekravene i sin helhet, men en gjør spesielt oppmerksom på § 8-5 og § 8.7.

Offentlig trafikkområder § 8.5
Det vises til reguleringsbestemmelsen § 8 i sin helhet. Plan- og bygningsenheten vil bemerke særskilt at før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor plan området må følgende være dokumentert gjennomført;

- Omforming av Fernanda Nissens veg med sikker fotgjengerkryssing fra Persaunveien til Marie Michelets veg, det vises til plankartet.
- Gangvei fra rundkjøring i Fernanda Nissens veg fra til Aasta Hansteens veg, inkl trebeplantning
- Kryssing i Persaunveien mot Kuhaugen med fotgjengerfelt og fortau.

Videre foreligger det bestemmelser for utbygging av boligenhet nr 100-200, innen planområdet. Dette innebærer at en utbyggingsavtale må foreligge før igangsettingstillatelse av bolig nr 100 kan ta gis.

- Ny gangvei (Tg3), skal etableres.
- Omforming/omlegging av Fernanda Nissens veg fra Marie Michelets veg til Kong Øysteins veg inkl. ny rundkjøring i Kong Øysteins veg.

Plan- og bygningsenheten anbefaler utbygger å ta kontakt med Trondheim byteknikk for en eventuell utbyggingsavtale.

Utbyggingshastighet og skolekapasitet § 8.7.7
Plan- og bygningsenheten anser søknaden som komplett etter at bygningsrådet godkjente antall enheter som kunne bygges ut, i forhold til skolekapasitet. Plan- og bygningsenheten anser dermed byggesaken som komplett fra og med 05.07.2005, uavhengig når søknadene kom inn. På det tidspunktet var det kommet inn 5 søknader med 244 enheter, av disse er det 26 boliger som er under 40 m^2. Plan- og bygningsenheten mener at det i leiligheter mindre enn 40 m^2 ikke kan forventes at det vil etablere seg familier med skolebarn. Dermed vil ikke de miste leilighetene oppta skoleplasser. Antallet små leiligheter under 40 m^2 tilfredstiller også reguleringsplanens krav om variert leilighetsammensetning.

Antall enheter som kan bygges ut fram til 2008 er 225 boliger på Persaunet. Som ovennevnte regnestykke viser vil det være 218 enheter over 40 m^2. Dette vil si at reguleringsplanens krav om tilstrekkelig skolekapasitet er innfridd.

Dispensasjon, § 3.1.2
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan § 3.1.2. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelse er huskroppene på plankartet å betrakte som retningsgivende. Dette vil i utgangspunktet bety både i volum, antall og plassering av nye boligenheter. Ansvarlig søker ønsker å plassere boligene slik at de fraviker denne bestemmelsen.

Ansvarlig søker har blant annet begrunnet fravikelsen med at tiltaket vil både få en bedre leilighetssammensetting, bedre lys og sol forhold både innad i leilighetene og utenfor, samt en mer åpenhet rundt boligene. Plan- og bygningsenheten er i det vesentligste ening med ansvarlig søker og støtter seg til denne vurderingen. Det kan også påpekes at det har fremkommet muntlig fra kulturminnemyndigheten at en løsning som omsøkt er å foretrekke.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten å kunne dispensere fra § 3.1.2 for nybygg boliger.

Plan- og bygningsenheten har ingen andre vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato
Plan- og bygningsenheten | 05/26100 | 13.07.2005

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 3.1.2. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Omsøkte bygninger må tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:

- Utomhusplanen skal godkjennes av kulturminnemyndigheten.
- Utbyggingsavtale for etablering av blant annet rundkjøring i Kong Øysteins veg.
- Plan for avfallsdisponering må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Svein Skibnes Arkitektkontor for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Utstikking og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 25.04.2005 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes plan- og bygningsenheten uten ugrunnet opphold. Det anbefales å ta kontakt med plan- og bygningsenheten v/kart- og oppmålingsavdelingen, spesielt hvis en ikke har kompetanse til å utføre utsikking og høydefastsettelse selv.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	05/26100	13.07.2005

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99. Det vises til reguleringsbestemmelsene som har vilkår som skal være oppfylt før brukstillatelse/ferdigattest kan gis.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

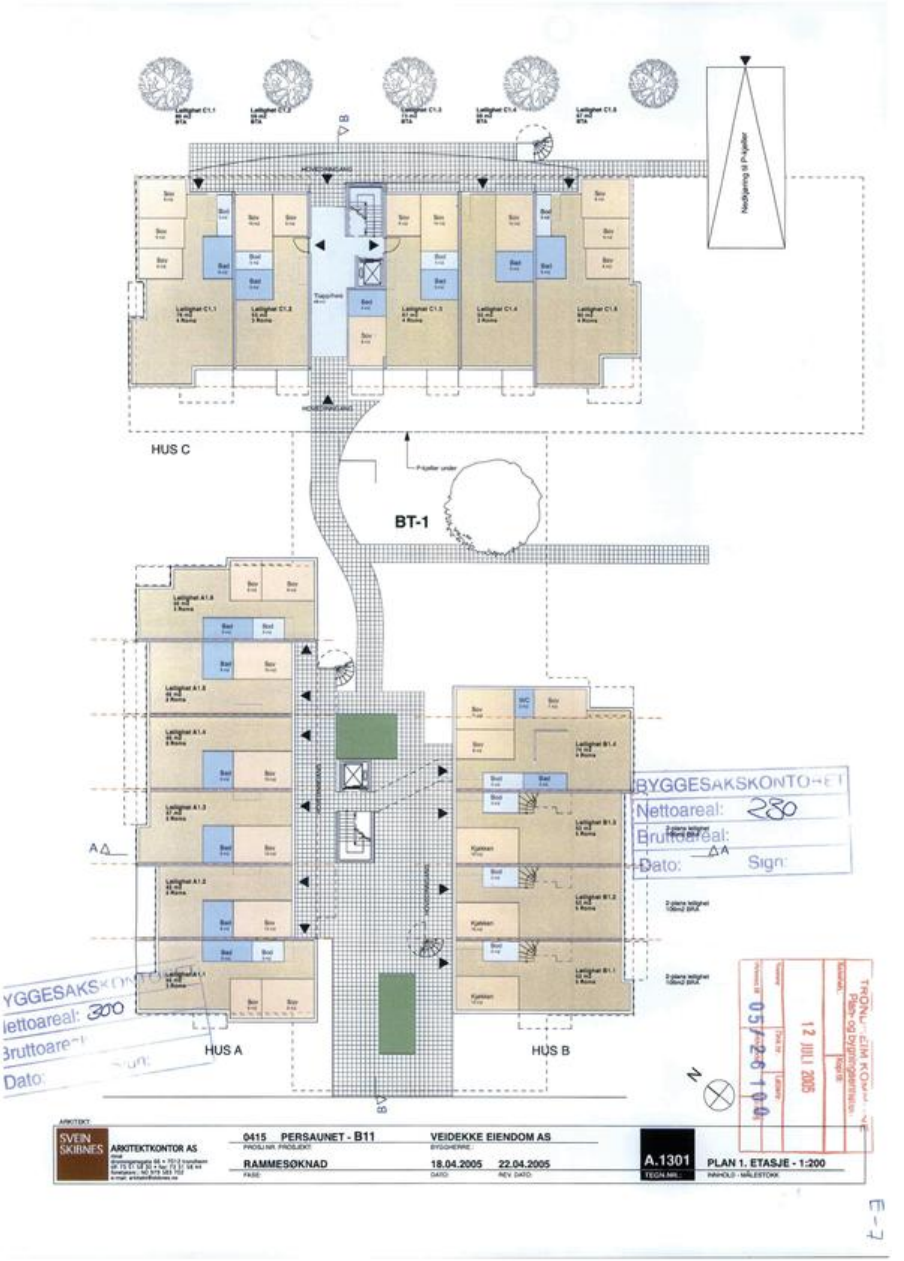
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. Bygningssjef

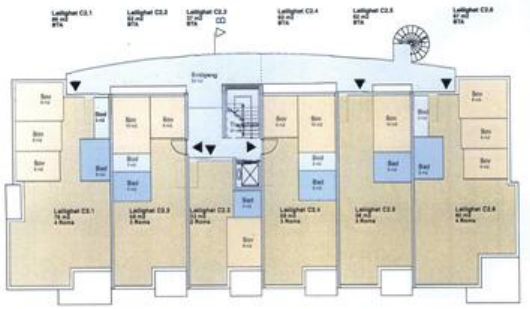
Veronica Lysø Knutsen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Veidekke Eiendom AS, Vegamot 8, 7048 TRONDHEIM

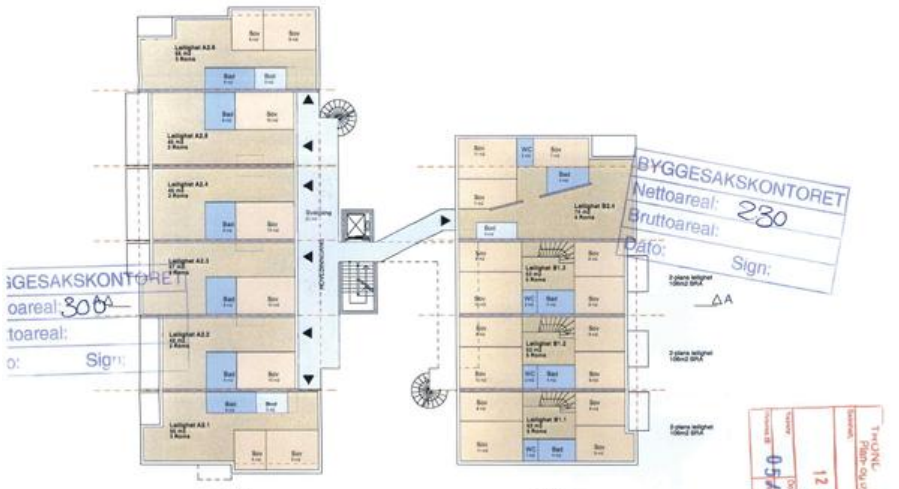
103323/05





HUS C

BT-1



SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS	0415 PERSAUNET - B11	VEIDEKKE EIENDOM AS	A.1302	PLAN 2. ETASJE - 1:200	
	RAMMESØKNAD	18.04.2005	22.04.2005		

E-8



HUS C

BT-1



SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS	0415 PERSAUNET - B11	VEIDEKKE EIENDOM AS	A.1303	PLAN 3. ETASJE - 1:200	
	RAMMESØKNAD	18.04.2005	22.04.2005		

E-9


HUS C
BT-1
HUS A
HUS B
A
A
B
B
N
BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 300
Bruttoareal:
Dato: SIGN
12 JULI 2005
09-22-0100
ARKITEKT
SVEIN SKJERNES
ARKITEKTKONTOR AS
0415 PERSAUNET - B11
PROSJ.NR. PROSJEKT
VEIDEKKE EIENDOM AS
BYGGHERRE
RAMMESØKNAD
FASE:
18.04.2005
DATO
22.04.2005
REV. DATO
A.1304
TEGN.NR.
PLAN 4. ETASJE - 1:200
INNHOLD - MÅLESTOKK
F-10

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 863	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kyavegen 15 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

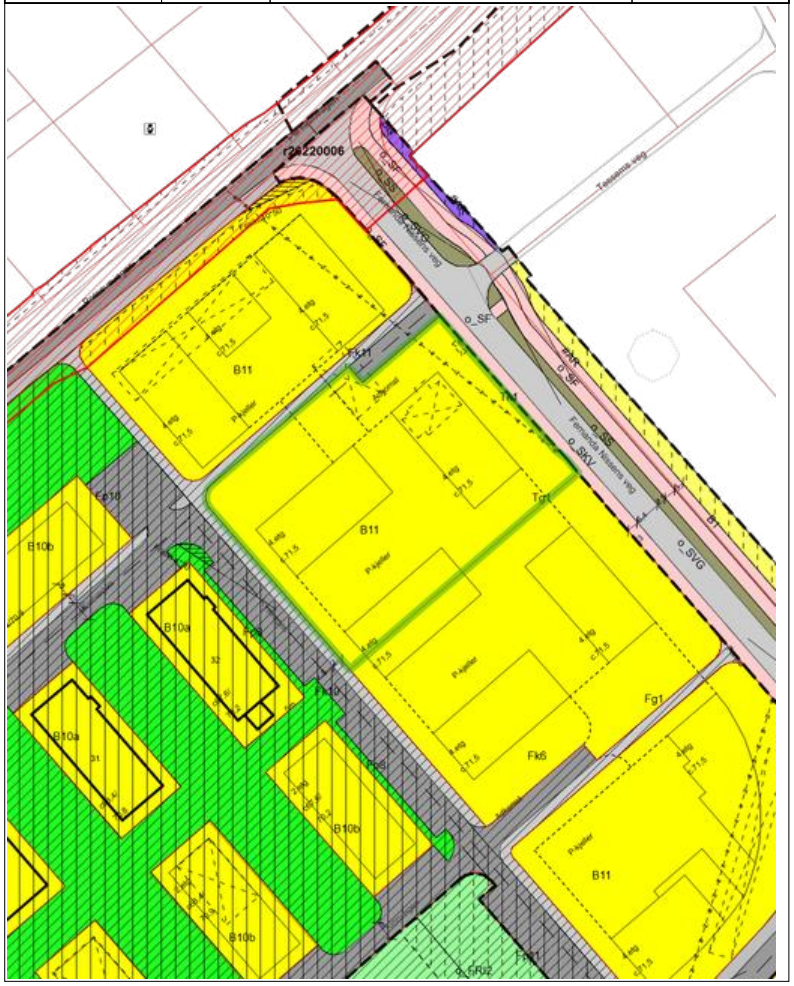
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Fredet
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 863	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Kyavegen 15 7045 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

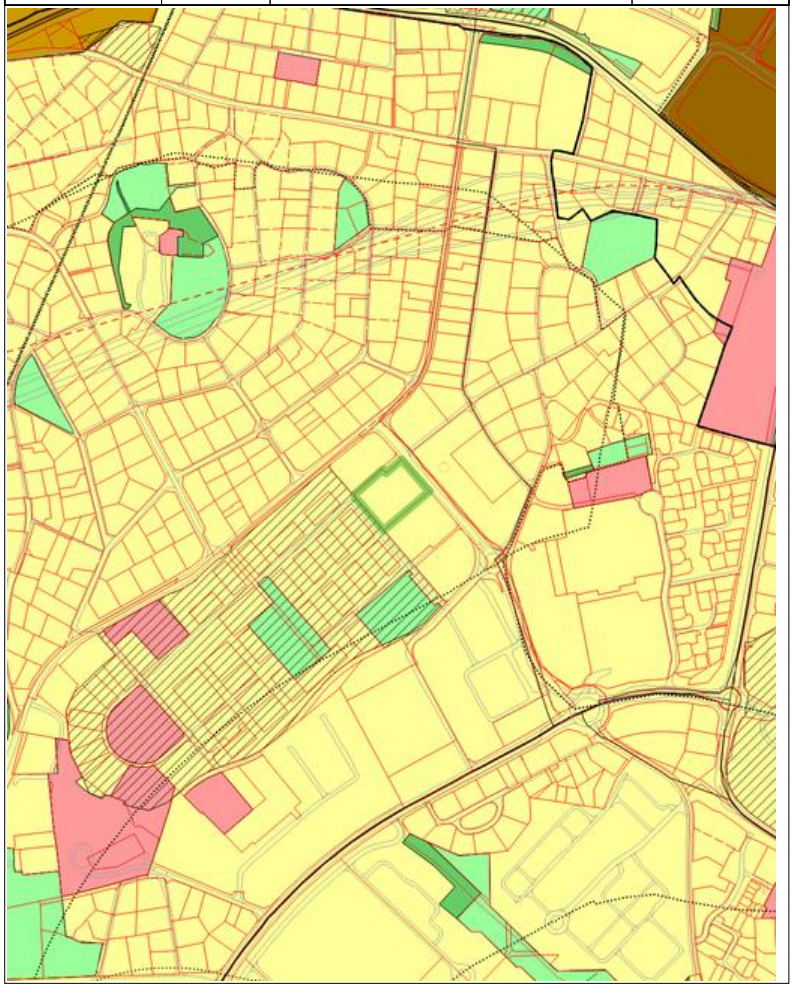
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Næringsvirksomhet
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 863	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kyavegen 15 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

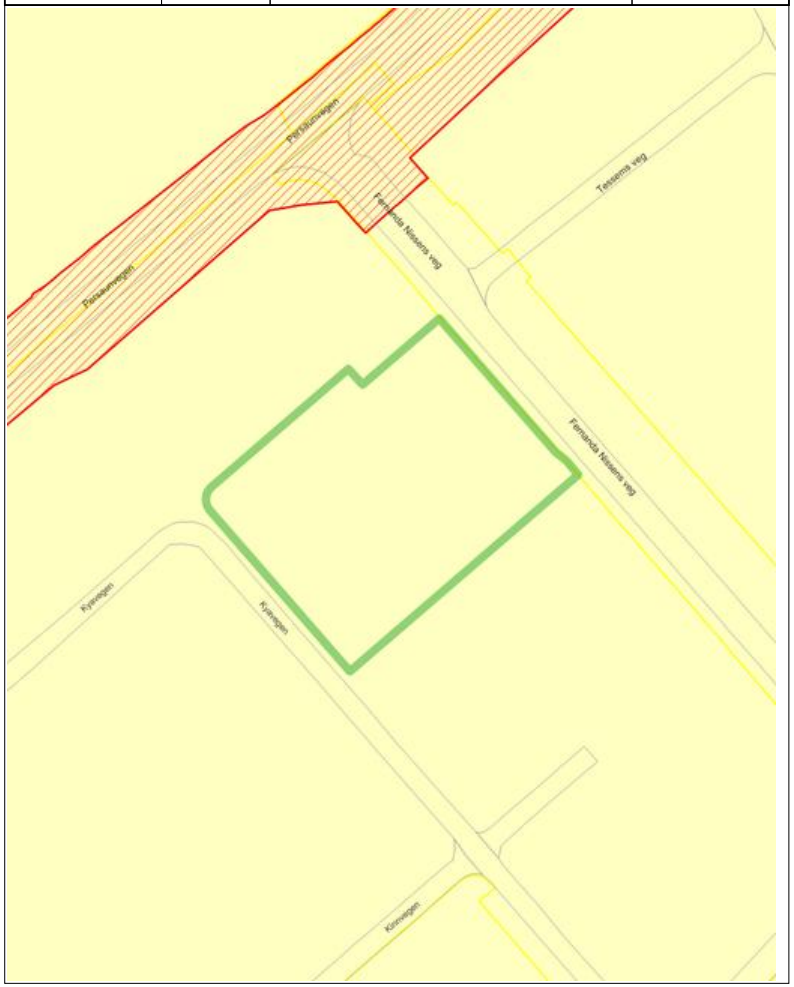
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Fjernveg - På bakken - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring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

Trondheim

PlanOversikt

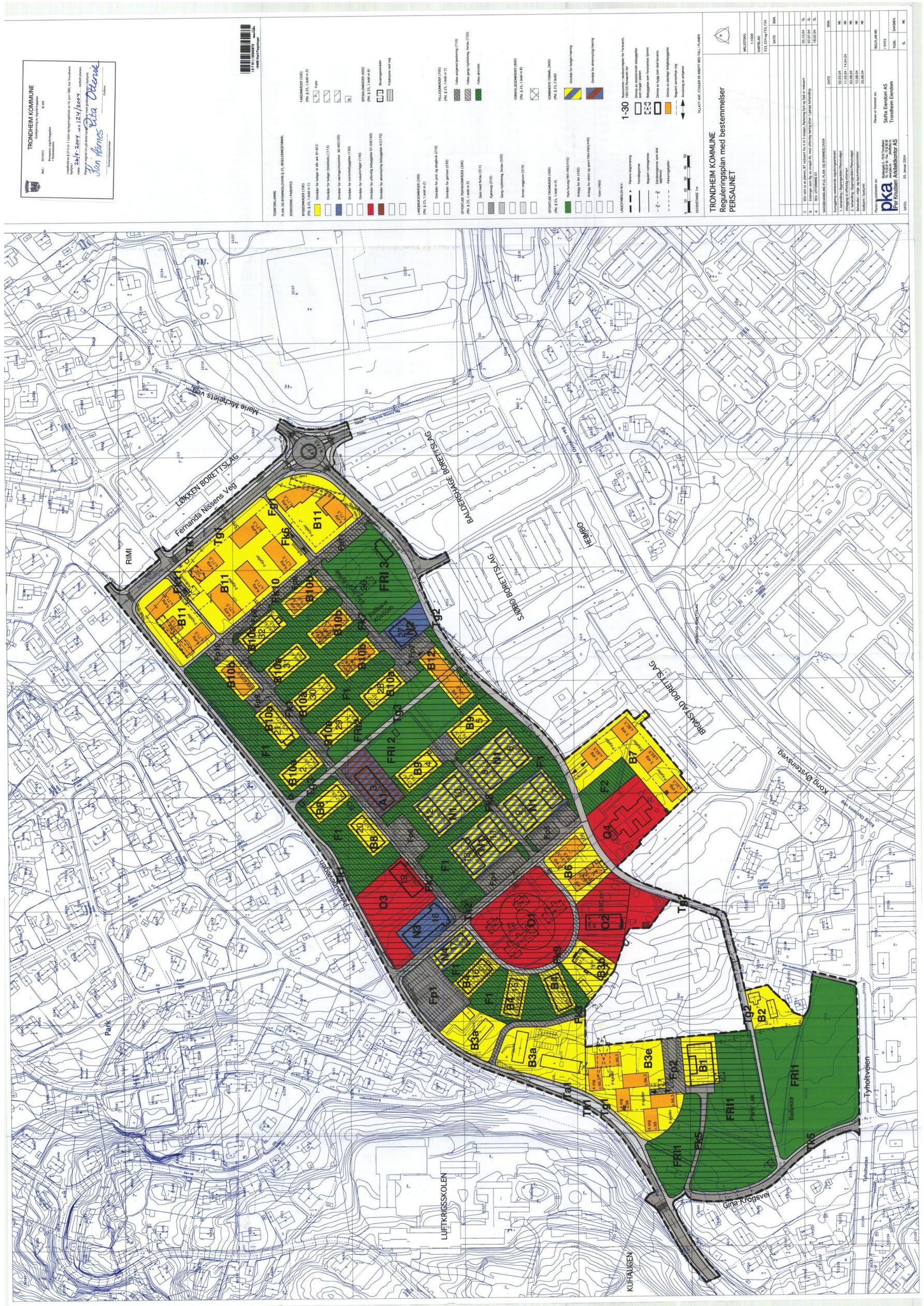
Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 863	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kyavegen 15 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser
PERSAUNET
pka Per Knudsen Arkitektkontor AS
Skifte Eiendom AS
Trondheim Eiendom
20. Januar 2004
LØKKEN BORETTSLAG
Fernanda Nissens Veg
Marie Michelets veg
BALDERSHAGE BORETTSLAG
SJØBO BORETTSLAG
BROMSTAD BORETTSLAG
Kong Øysteinsveg
HEMBO
RIMI
LUFTKRIGSSKOLEN
KUHAUGEN
Gina Krogsvei
Tyholtveien
Park

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 455

Arkivsak:03/19211

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR PERSAUNET

Planen er datert	: 20.01.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 07.07.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 07.07.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 26.08.2004
Dato for revidert plankart og bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 05.10.2004

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Reguleringsplan Persaunet, datert 20.01.04, sist endret 05.10.04

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål med feltangivelse som vist på plankartet:

-Boliger med tilhørende anlegg
B1, B2, B3a, B3b, B3e, B4, B6, B7, B8, B9, B10a, B10b, B11 og B12
-Næringsområde N2, N3
-Kombinert bolig- og næringsområde N1, N4
-Kombinert allmennyttig bebyggelse/bydelshus og næringsområde, A1
-Offentlig bebyggelse/sykehjem O1
-Offentlig bebyggelse/barnehage O2, O3 og O4
-Fellesområde, avkjørsel Fk1, Fk2, Fk3, Fk5, Fk6, Fk7, Fk8, Fk9, Fk10 og Fk11
-Fellesområde, parkering Fp1, Fp2, Fp4, Fp5, Fp6, Fp7, Fp8, Fp9, Fp10 og Fp11
-Fellesområde, Grøntanlegg F1 og F2
-Offentlig friområde/park FRI1, FRI2, FRI3
-Offentlig trafikkområde, kjøreveg Tk1, Tk2, Tk5
-Offentlig trafikkområde, gang-og sykkelveg /fortau Tg1, Tg2, Tg3
-Annet vegareal, Ta1
-Spesialområde bevaring.

For bevaringsområdet Persaunet Leir finnes særskilte fredningsbestemmelser gitt i medhold av kulturminneloven, samt en tilhørende forvaltningsplan utarbeidet av Riksantikvaren.

§3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet, samt

tilhørende fellesarealer, i målestokk 1:200. jfr. § 4.4. Planen skal vise bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer, veier, parkering og parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, plassering og utforming av lekeplasser/aktivitetsarealer, felles og privat oppholdsareal, møblering, avfallsdunker, beplantning, overvannshåndtering og materialbruk. Utomhusplanen må godkjennes av kulturminnemyndigheten.

Sammen med utomhusplanen for F1, skal utarbeides en egen skjøtselsplan for eksisterende vegetasjon slik at karakteren på den eventuelle bevaringsverdige vegetasjonen opprettholdes.

Det tillates ikke oppsatt gjerder i området, med unntak av der hvor det er nødvendig på grunn av personsikring. Hovedport med bom, og eksisterende gjerde i inntil 30 meters lengde på begge sider av porten, tillates beholdt under forutsetning av at anlegget funksjonelt kan integreres i utomhusplanen for området.

Det skal utarbeides et helhetlig program for skilting, postkasser, søppelhåndtering, sykkelparkering og utebelysning i området.

Parkeringsplasser skal opparbeides på en estetisk god måte med beplanting.

3.1.2 Utforming av ny bebyggelse
Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og høy materialstandard. Materialer skal ha lang levetid og generelt være miljøvennlige. Det tillates bare mindre tekniske rom/installasjoner på takene. De skal utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket forøvrig, både i valg av materialer og volumoppbygging.

Innenfor område regulert til bevaring skal bygningene plasseres som vist på plankartet.
Jfr § 7.

I øvrige områder er huskropper på plankart å betrakte som retningsgivende.

Bebyggelse under bakken tillates i den grad det er nødvendig for å dekke parkerings- og bodbehov, under forutsetning av at byggverket i sin helhet ligger under jord. Avgrensning av parkeringskjeller er vist på plankartet.

3.1.3 Boligtyper

Området skal ha en variert boligsammensetning. Som helhet skal området inneholde maks 20% små leiligheter (ett-roms) , minimum 30% 2 - 3 roms, minimum 20% 4 roms og minimum 10% 5 roms leiligheter. Alle delområder skal ha sammensatt leilighetsstruktur. For feltene B1, B4, B8, B9, B10a, N1 og N4 skal det tilstrebes samme sammensetning, men hensyn til fredningen skal gå foran.
For hvert byggetrinn skal det redegjøres for leilighetssammensetningen.

Det skal i bygg med mer enn to hovedetasjer, legges til rette for god tilgjengelighet for alle brukergrupper dersom dette ikke kommer i konflikt med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring. I forbindelse med byggesøknad for hvert felt skal det redegjøres for omfang og plassering av HC-parkering.

Mindre næringsvirksomheter kan etableres i eksisterende bebyggelse. Virksomheten må ikke føre til økt trafikkbelastning eller økt parkeringsbehov ut over bruken til boligformål. Videre må ikke virksomheten medføre støy som kan være til sjenanse for boligene. Det vises til rundskriv TA 506 (SFT).

3.1.4 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt i reguleringsbestemmelsene for hvert enkelt felt.
Parkeringskjellere og annet areal under bakken skal ikke inkluderes i T-BRA.

3.1.5 Bebyggelsens høyde
Bebyggelsens høyde skal ikke overstige den mønehøyde og gesimshøyde som er påført plankartet.

3.1.6 Vegetasjon
I hele planområdet skal det etableres vegetasjon i tråd med godkjent utomhusplan. Større trær i planområdet, særlig trerekke mot Persaunveien, skal bevares. Det skal etableres en ny trerekke langs planlagt ny gangvei Tg2 innenfor regulert trafikkareal.

3.1.7 Parkeringsdekning
Hovedprinsippet er at hvert delfelt skal dekke sitt eget behov, hvis ikke annet er spesifisert i egne bestemmelser til feltet.

Følgende parkeringskrav legges til grunn:
Boliger over 40 m2: 1.5 plass pr. bolig
Boliger under 40 m2: 0.6 plass pr. bolig
Næring: maximum 2 plasser pr. 100 kvm
Kontor: minimum 1 plass pr. 100 kvm

Ved byggesøknad skal det innleveres en parkeringsplan etter retningslinjene i Trondheim kommunes parkeringsvedtekt for hvert delfelt. Hovedtrekk i parkeringsløsningene er vist på reguleringskart.

Ved dokumentasjon på at det etableres en bildelingsordning med en deltagelse på minimum 25% av leilighetene, kan det vurderes redusert parkeringsdekning.

Sykkelparkering skal være som følger:
Boliger under 60 m2: 1 plass pr. bolig
Boliger over 60 m2: 3 plasser pr. bolig

Sykkelparkering tillates etablert i fellesområdene

I bevaringsområdene skal det av vernehensyn kunne gjøres unntak fra sykkelparkeringsreglene dersom de gir uheldige effekter for verneformålet.

3.1.8 Søppelhåndtering
Søppelhåndteringsanlegg skal i størst mulig grad integreres i bebyggelsen. Evt. søppelhåndteringsanlegg og miljøstasjoner som ligger utenfor bygninger skal vises på utomhusplanen. Anleggene tillates etablert i fellesområdene.

3.1.9 Energi
I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for energiløsning for hvert delfelt.
Planområdet ligger innenfor konsesjonsgrensene for fjernvarme.

3.1.10 Lekeplasser
Det skal opparbeides sandlekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

3.2 Boligområde B2, B3a
Eksisterende boligområde.

3.2.1 Arealbruk
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.3 Boligområde B1, B3b, B4, B8, B9, B10a
Boliger innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir, samt Gamle Strinda sykehus.

3.3.1 Arealbruk
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Bruken må ikke komme i konflikt med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring.

3.3.2 Bebyggelsens utforming
Jfr. bestemmelser §7 Spesialområde bevaring.

3.3.3 Parkering
B1 skal ha parkering i felt Fp2
B4 skal ha parkering i Fp1
B8 skal ha parkering i Fp6
B10a skal ha tilleggsparkering i felt Fp 7, 8, 9 ,10 og 11.

3.4 Boligområde B3e, B7, B11
Nye boliger utenfor bevaringsområdet.

3.4.1 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige følgende T-BRA i hht TEK § 3-5:
B3e: 6.500 m2
B7: 4.100 m2
B11: 16.100 m2

3.4.2 Bebyggelsens høyde
Innenfor de angitte maksimale cotehøyder, kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer i B3e og B11 og inntil 3 etasjer i B7.

3.4.3 Parkering
Felt B11 tillates å etablere et begrenset antall besøksparkeringsplasser på bakkeplan. Felt B3e, har tilleggsparkering i Fp2. B1 skal ved utbygging av B3e, ha tilgang til å etablere et antall parkeringsplasser i kjeller på B3e, slik at parkeringsdekningen blir i henhold til parkeringsvedtektene. Omfang på parkeringskjellere er vist på plankart.

3.4.4 Særskilte bestemmelser for B3e
Vist bebyggelse i B3e, skal bearbeides videre både når det gjelder plassering og form med hensyn på solforhold og lys. Ved plassering av bebyggelse skal det tas særlig hensyn til bevaring av vegetasjonen i delfeltet både gjennom planleggings- og utbyggingsfasen. Parkeringskjeller er vist på plankartet.

3.5 Boligområde B6, B10b, B12
Nye boliger i bevaringsområdet.

3.5.1 *Bebyggelsens plassering*
Som vist på plankartet.

3.5.2 *Bebyggelsens utforming.*

Bebyggelsen skal utformes som tilpasningsarkitektur og innenfor de rammer som gis i § 7, formingsveilederen, samt cotehøyder påført plankartet.

3.5.3 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige følgende T-BRA i hht TEK § 3-5:
B6: 1.800 m2
B10b: 5.500 m2
B12: 2.600 m2

3.6.4 Parkering
Felt B6 skal ha parkering i Fp5.
Felt B10b skal ha tilleggsparkering i Fp7, Fp8, Fp9, Fp10.

3.6 Kombinert bolig og næringsområde N1 og N4
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet Persaunet Leir.

3.6.1 Arealbruk
Området skal benyttes til næringsvirksomhet og boliger.
Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

3.6.2 Ny bebyggelse
Det tillates sammenbygning av de to kasernene bygg 7 og 9, dersom dette ikke er i strid med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring.

3.6.3 Eksisterende bebyggelse
§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.6.4 Parkering
N4 skal ha parkering i Fp1. N1 skal ha parkering i Fp4 og Fp5. Det tillates parkering mellom bygningene 6-8, 7-9 og 10 og 12 i N1.

3.7 Næringsområde N2, N3
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet.

3.7.1 Arealbruk
Området skal benyttes til næringsvirksomhet uten varige arbeidsplasser.
Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

3.7.2 Eksisterende bebyggelse
§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.8 Offentlig bebyggelse – sykehjem O1
Ny bebyggelse i bevaringsområde

3.8.1 Arealbruk
Området skal benyttes til sykehjem.

3.8.2 Plassering av ny bebyggelse
Ny bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet.

3.8.3 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige 2500 m2 T-BRA i hht TEK § 3-5:

3.8.4 Bebyggelsens høyde og utforming
Innenfor de angitte maksimale cotehøyder, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer.

3.9 Offentlig bebyggelse – barnehage O2, O3 , O4
Eksisterende bebyggelse, delvis i bevaringsområde.

3.9.1 Arealbruk
Områdene skal benyttes til barnehage.

3.9.2 Eksisterende bebyggelse
§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.9.3 Parkering
Ansatteparkering for O2, O3 og O4 skal skje på Fp1. Hente- og bringeparkering skal for O2 skje i den (enveiskjørte) Fk9, for O3, på Fp1 og for O4 på Fp5.

3.10 Kombinert formål almennyttig bebyggelse- Bydelshus/næring A1
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområde

3.10.1 Arealbruk
Området skal benyttes til bydelshus og naturlig tilhørende næringsvirksomhet. Uteservering kan tillates.

3.10.2 Eksisterende bebyggelse
§ 7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.10.3 Parkering
A1 har parkering i Fp6.

§4 FELLESOMRÅDER

4.1 Fellesområde, avkjørsel Fk1, Fk2, Fk3, Fk5, Fk6, Fk7, Fk8, Fk9, Fk10, Fk11
Området ligger delvis innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir.
Jfr. §7 Spesialområde bevaring.

Veier skal nyttes til felles kjøreveger og skal opparbeides som vist på plankartet.
Fk1 er felles for B10a, B10b og B11.
Fk2 er felles for B8, O3, N3 og N1.
Fk3 er felles for B3a.
Fk5 er felles for B1 og B3e.
Fk6 er felles for B 11.
Fk7 er felles for B11, B10b, B10a, N2 og B12.
Fk8 er felles for B 9 og N1.
Fk9 er felles for B4, B3b, O1, O2 , N4 og B6.
Fk10 er felles for B10a, B10b, B12, N2, B11, FRI3.
Fk11 er felles for B11.

Vegutforming skal vises på utomhusplan, jfr 3.1.1

4.2 Fellesområde, parkering
-Fp1 er felles for boligområdene B4, B6, B7, B8, B9, N1 og N4.
-Fp2 er parkeringsplass for B1 og B3e.
-Fp11 er felles for B10a, B10b, B11 og FRI3.

For øvrige parkeringsbestemmelser vises til punkt for hvert boligområde.

4.3 Fellesområder F1, F2

F1 skal benyttes til rekreasjonsarealer for alle innenfor planområdet.
F2 er felles for B7 og O4.

Utforming av fellesområder skal vises på egen utomhusplanen, jfr. 3.1.1

§5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1 Friområde FRI1, FRI2, FRI3

Krav til utomhusplan, punkt 3.1.1, gjelder for alle friområder. Plan for opparbeidelse av områdene skal godkjennes av kommunen.

FRI1 skal benyttes til rekreasjon, balløkke og uorganisert lek. Eksisterende bygg i friområdet kan restaureres og tas i bruk til formål i tråd med regulert formål.

FRI2 skal opparbeides som aktivitetsareal og ballfelt for uorganisert lek

FRI3 skal opparbeides som ordinær 40x60 ballbane, med slitesterkt dekke. På området skal det tilrettelegges for enkel friidrettstrening så som lengdesprang, høydehopp og 60m løp.

For areal innenfor bevaringsområde gjelder bestemmelser i 7.1.3.

Eksisterende badstue flyttes innad i FRI3, utover dette tillates det ikke oppføring av bygg i områdene. Det vises til pkt 7.1.2 for bestemmelser knyttet til badstue.

Før bygging av parkeringskjeller inn i FRI1 som vist i planen, skal det foreligge plan for nødvendige avbøtende tiltak og istandsetting.

§6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Kjøreveg, Tk1, Tk2 og Tk5
Områdene Tk1, Tk2 og Tk5 skal nyttes til offentlige kjøreveger og skal opparbeides som vist på plankartet.

6.2 Gang- og sykkelveg og fortau, Tg1, Tg2, Tg3
Områdene Tg1, Tg2 og Tg3 skal nyttes til gang- og sykkelveger og skal opparbeides som vist på plankartet. I tillegg til gang- og sykkeltrafikk kan områdene også brukes av kjøretøy for vedlikehold, brann og redning. Der det er vist på plankartet tillates kjøring på Tg2 til felt B7. Der Tg2 også er

Aasta Hansteens veg, tillates kjøring på denne strekningen.

6.3 Annet vegareal, Ta1
Områdene Ta1mellom Tk1 og Tg 1 skal nyttes til beplantning og snøopplagring. Det skal ved anleggsvirksomhet i, eller nær området, tas særlig hensyn til bestående vegetasjon.

§7 SPESIALOMRÅDE BEVARING

To miljøer innenfor planområdet reguleres til spesialområde pga. spesiell kulturhistorisk og krigshistorisk verdi, Persaunet Leir og Strinda gamle sykehus med tilliggende park.

Bygninger som inngår i områder regulert til spesialområde bevaring, tillates ikke revet eller fjernet uten at det foreligger særlige grunner for dette.

7.1 Persaunet Leir

7.1.0 Generelt
Persaunet Leir er krigsminne og kulturhistorisk miljø av nasjonal betydning. Grunnlaget for vern på nasjonalt nivå er beskrevet i "Forsvarets Landsverneplan. Verneplan for eiendommer, bygninger og anlegg", utgitt år 2000 av Forsvarets Bygningstjeneste, Eiendomsavdelingen.

7.1.1 Leiren
Leiranlegget som helhetlig struktur med bygninger som inngår i denne planen skal bevares.

7.1.2 Leirbebyggelsen
Bygninger markert på planen med nr 1 – 32 er fredet etter lov om kulturminner, § 22a, ved vedtak fattet av Riksantikvaren, datert 06.05.2004. For disse bygningene gjelder særskilte fredningsbestemmelser.

Bygningene markert med nummer 3, 5, 6, 18, 26 og 27 på plankartet, er fredet med henblikk på eksteriør, hovedstruktur og interiør. Bygning nr. 26, Badstue, tillates flyttet i henhold til Riksantikvarens anvisninger, gitt i brev av 27.05.2004.

Bygningene markert med nummer 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19 og 20 på plankartet er fredet med henblikk på eksteriør og hovedstruktur.

Bygningene markert med nummer 1, 2, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 28, 29, 30 og 32 er fredet med henblikk på eksteriør.

Før bygningsmyndigheten kan godkjenne tiltak etter plan og bygningsloven, skal det foreligge tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

Eksisterende bygninger som inngår i spesialområde bevaring skal bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper. Disse prinsippene søker å bevare så mye som mulig av opprinnelige og eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler. Når utskiftning er påkrevd, skal det benyttes kopier eller rekonstruksjoner av bygningsdeler både når det gjelder detaljering, dimensjon, materiale, form og farge.

Ombygging eller påbygging kan i spesielle tilfelle tillates, enten som dokumentert tilbakeføring eller ved særskilte behov. Som dokumentasjon regnes oppmålingstegninger, fotografier og bilder. Ved alle byggearbeider som medfører endring skal eksisterende situasjon dokumenteres gjennom oppmåling

og fotografering. Denne dokumentasjon skal legges ved evt. Byggesøknad og lagres i kommunens byggesaksarkiv.

Før bygningsmyndighet behandler bygge- eller rivesøknader på bygninger som ikke er fredet, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Saker som sendes antikvarisk myndighet skal beskrive eksisterende situasjon gjennom oppmåling og fotografier, samt tegninger av det foreslåtte tiltaket. Ny bebyggelse innenfor bevaringsområdet er tillatt på nærmere angitt plassering. Disse bygningene skal utformes i samråd med kulturminnemyndighetene i henhold til stedlig byggeskikk.

7.1.3 Utomhusområder
Leirens utomhusområder med veger, stier og grønne flater skal- utenom de områder som er spesielt avmerket på plankartet (jfr.§7.1.3)- beholdes ubebygget og opprettholde sin opprinnelige åpne karakter. Ny vegetasjon i form av trær og busker kan bare etableres i den grad dette er forenlig med opprettholdelsen av leirens karakter, etter særskilt godkjennelse av kulturminnemyndighetene, jfr. § 7.1.1.

Innenfor leirområdet kan det ikke oppsettes gjerder eller andre bygde elementer som bryter leirens karakter.

Nødvendige bygde innretninger for søppelhåndtering og postkasser kan bare innpasses i henhold til samlet plan som etter kommunens skjønn ivaretar hensynet til leiranleggets helhetlige karakter.

7.1.4 Områder med ny bebyggelse
Det kan innpasses ny bebyggelse innenfor de byggelinjer og bygningshøyder som er angitt på plankartet i felt B6, B10bog B12. Ny bebyggelse skal i form og volum og materialbruk være tilpasset og underordnet eksisterende fredet bebyggelse.

7.2 Gamle Strinda sykehus og park

7.2.0 Generelt
Gamle Strinda sykehus og parken sørvest for bygningen utgjør et særpreget kulturmiljø og bygningen skal bevares i parkmessige omgivelser.

7.2.1 Bygningen
Fasadeutforming og utvendig materialbruk skal bevares, og kan bare endres i henhold dokumentert tidligere utforming. Som dokumentasjon regnes oppmålingstegninger, fotografier og bilder. Det skal foreligge uttalelse fra byantikvaren før bygningsrådet før bygningsmyndigheten kan godkjenne tiltaket.

7.2.2 Parken
Parkområdet skal opprettholde nåværende karakter med plen, trær og busker. Eksisterende trær som inngår i rekke eller gruppe, eller som i seg selv har slike kvaliteter at de kan oppfattes å ha verdi, skal bevares. Trær som pga. elde eller skade må skiftes ut, skal erstattes av nye. Plassering skal godkjennes av bygningsmyndigheten etter at det foreligger uttalelse fra byantikvar.

Parken kan tilrettelegges for aktivitet, ferdsel og lek i den grad dette ikke kommer i konflikt med parkkarakteren. Slik tilrettelegging skal godkjennes av bygningsmyndigheten etter at det foreligger uttalelse fra Byantikvar.

§8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Krav om samtidig ferdigstillelse av uteareal
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.2 Krav om samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg
Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan/utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.3 Krav om samtidig ferdigstillelse av fellesområder
Fellesområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.4 Krav om opparbeidelse av offentlige friområder

Før det gis brukstillatelse for boliger i B3e, skal friområde FRI1være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B12, B7, B8, B9 og N1, skal friområde FRI2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B10a, B10b og B11 skal friområde FRI3 være ferdig opparbeidet.

8.5 Krav om opparbeidelse av offentlige trafikkarealer

Før det gis brukstillatelse for boliger innen planområdet skal følgende tiltak være gjennomført:

- Omforming/omlegging av Fernanda Nissens veg med sikker fotgjengerkryssing fra Persaunveien til Marie Michelets veg, inkludert rundkjøring, som vist i planen.
- Gangvei fra rundkjøring i Fernanda Nissens veg fram til Aasta Hansteens veg, inkl trebeplanting.
- Kryssing i Persaunveien mot Kuhaugen med fotgjengerfelt og fortau.

Samtidig med utbygging av boligenhet nr. 100 - 200 innen planområdet, skal følgende tiltak gjennomføres:

- Ny gangvei (Tg3) fra opprinnelig hovedport og fram til område B12 der veien møter Tg2.
- Omforming/omlegging av Fernanda Nissens veg fra Marie Michelets veg til Kong Øysteins veg inkl. ny rundkjøring i Kong Øysteins veg.

Gina Krogs vei må være opparbeidet som vist i planen før det kan gis brukstillatelse for boliger i område B3e.

8.7 Øvrige vilkår for gjennomføring

8.7.1 VA-anlegg
I forbindelse med 1. byggesøknad må det innleveres en redegjørelse for VA -løsning for hele reguleringsområdet .

8.7.2 Veitrafikkstøy
Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer T8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Alle boliger skal tilfredstille støykrav gitt i PBL, dvs NS 8175, klasse C. Nødvendig

støyskjerming av boliger skal skje gjennom tiltak i fasader. Nødvendig støyskjerming skal tas som lokale tiltak og inngå som naturlige elementer i utomhusutformingen. Tett støyskjerm mot offentlig gate/veg tillates ikke. Støytiltak skal underordne seg hensynet til vern eller fredning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon på at innendørs og utendørs støynivå på private og felles arealer ikke overskrider satte grenser. Alle støybeskyttende tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.
Det vises til utarbeidet støyrapport datert oktober 2003.

8.7.3 Forurensning i grunnen
I felt B11 skal det før oppgraving av masser i nærheten av tidligere oljetanker/bensinpumper gjennomføres supplerende undersøkelser og risikovurderinger. Dokumentasjon på at grunn ikke er forurenset skal følge byggemelding. Ved forurenset grunn skal plan for håndtering av forurenset masse følge rammesøknaden. Det vises for øvrig til utarbeidet rapport "miljøteknisk rapport", datert oktober 2003.

8.7.4 Rivingsarbeider
Til grunn for avfallsbehandling skal Trondheim Kommunes vedtekt om avfallshåndtering, samt målsetting om reduksjon av mengden, og om fremming av lovlig og miljøriktig behandling av avfall fra bygge- og anleggssektoren etterleves. Rivingssøknad skal inneholde redegjørelse for sortering av rivingsavfall- og materialer.

8.7.5 Anleggsperiode
Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal det foreligge plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. I planen skal vises hvordan trafikksikkerheten for myke trafikanter og særlige hensyn til sikker skolevei er ivaretatt. For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedr. bygge- og anleggsstøy overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

8.7.6 Fjernvarme
Bebyggelse innenfor planområdet skal planlegges og bygges ut fra at området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

8.7.7 Utbyggingshastighet og skolekapasitet
Det kan ikke gis tillatelse til tiltak i boligområdene før det er sikret skolekapasitet. Redegjørelse for skolekapasitet skal følge søknad om tiltak.

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:
VEDTAK

1. **Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Persaunet, med følgende endringer:**
2. **Område B3c med tilhørende bestemmelser tas ut av planen. Bystyret ber om å få seg forelagt egen detaljert sak for området, som også viser fremtidig bebyggelse, før man tar stilling til utnyttelsesgrad, etc.**
3. **Boligkroppen område B11 som går parallelt med Persaunevegen brytes opp fra en til flere bygningkropper, som vist på skisse merket PKA, datert 09.08.2004. Utnyttelsesgraden senkes tilsvarende, og bestemmelsene til reguleringsplanen, § 3.5.1 endres tilsvarende.**
4. **De fire boligblokkene i område B7 senkes fra 4 til 3 etasjer. Bestemmelsene til reguleringsplanen, § 3.5.1 og 3.5.2 endres tilsvarende.**
5. **Parkeringsarealene foran bygningene 12 og 13 endres i tråd med riksantikvarens anbefalinger så langt det er mulig. Noen parkeringsplasser legges mellom byggene i N1 (bygg 6- 13). Parkeringskravet i henhold til vedtektene for ytre sone skal fremdeles legges til grunn.**
6. **Tillegg til reguleringsbestemmelsene § 5.1 friområde FRI 3: På området skal det tilrettelegges for enkel friidrettstrening så som lengdesprang, høydehopp og 60m løp.**
7. **Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 20.01.2004, sist endret 07.07.2004. Bestemmelsene er sist endret 07.07.2004.**
8. **Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.**

FLERTALLSMERKNAD - Ap, KrF, Sp, H, FrP, PP, V og DEM:
Rådmannen bes om sammen med utbygger om å søke å få statlige myndigheters tillatelse til å gjennomføre et utsmykkingsprosjekt for den gamle bunkeren i område N2, der f.eks. kunstnere kunne gå sammen og male bygningen.

(Adm. Merknad: Bestemmelser og kart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket)

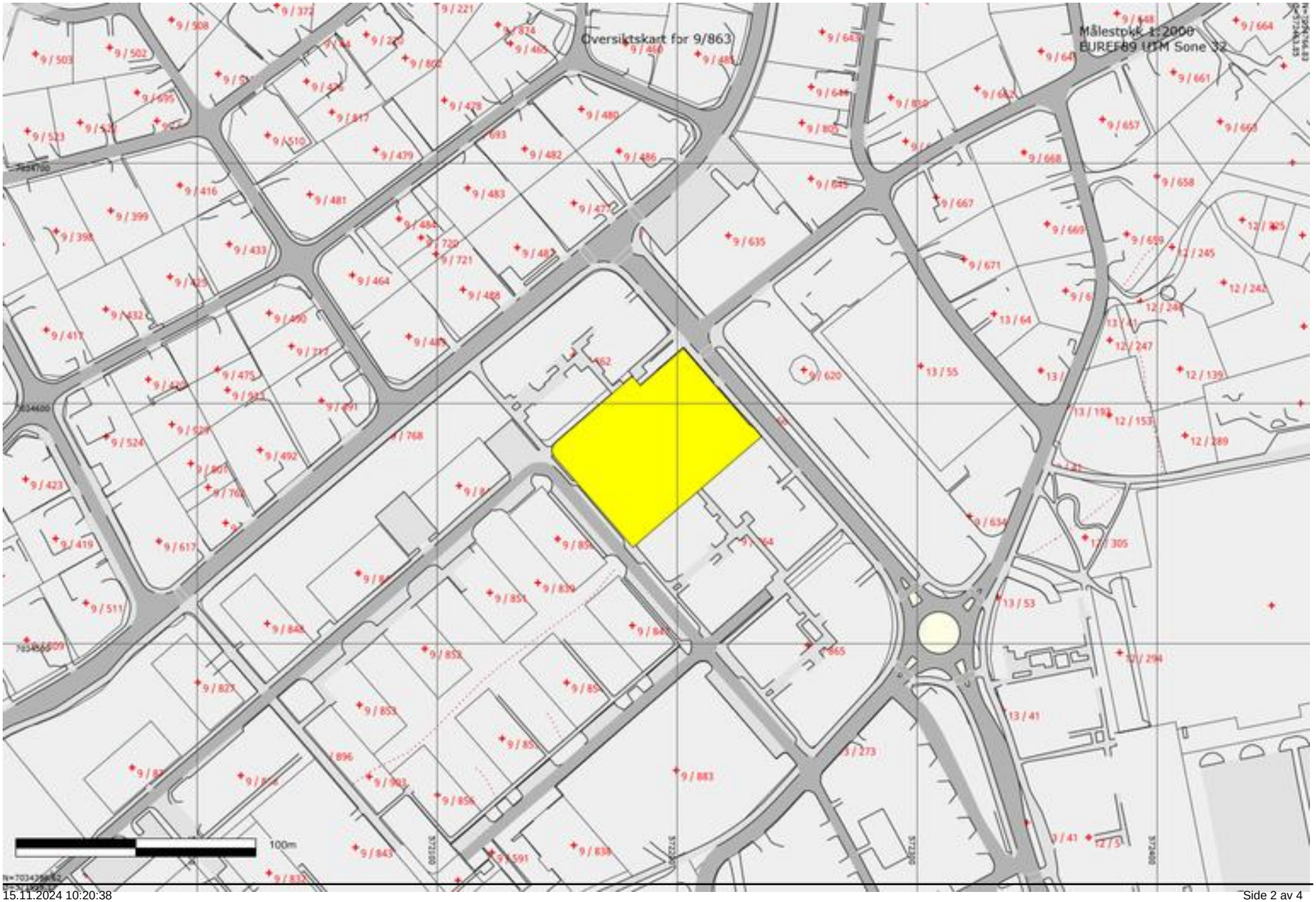
Trondheim

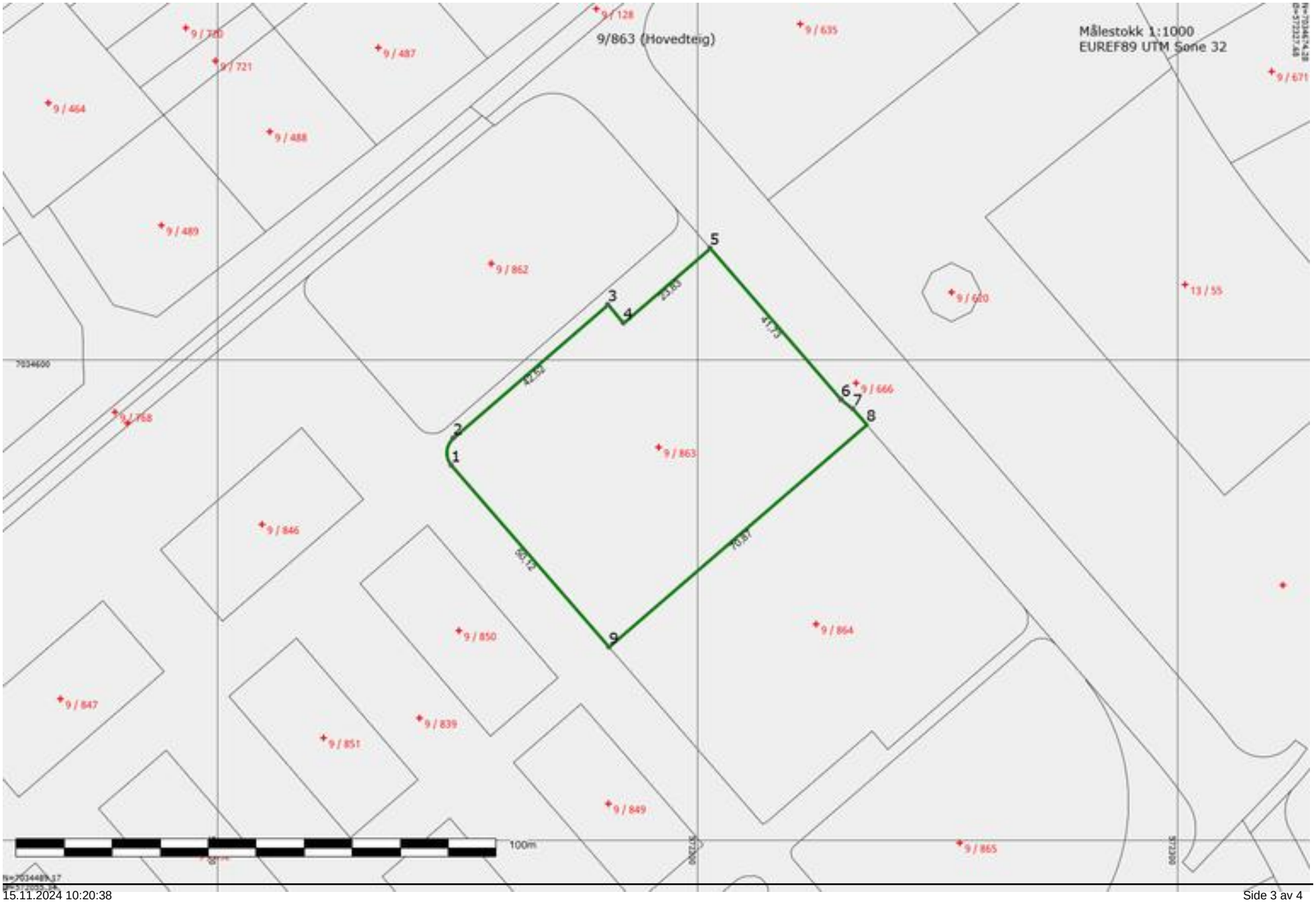
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**9**	**863**	**0**	**2**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 9/863
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


9/863 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
9 / 128
9 / 635
9 / 671
9 / 760
9 / 721
9 / 487
9 / 464
9 / 488
9 / 489
9 / 862
13 / 55
9 / 620
9 / 666
9 / 768
9 / 863
9 / 846
9 / 850
9 / 847
9 / 839
9 / 851
9 / 849
9 / 865
9 / 864
1
2
3
4
5
6
7
8
9
100m

Areal og koordinater

Areal: 3686,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034581,72 Øst: 572191,99

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034578,04	572148,74	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	4,00
			6,29	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034583,69	572149,15	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			42,52	Ikke hjelpelinje		10	
3	7034611,47	572181,34	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			5,00	Ikke hjelpelinje		10	
4	7034607,68	572184,60	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			23,83	Ikke hjelpelinje		10	
5	7034623,25	572202,64	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			41,73	Ikke hjelpelinje		10	
6	7034591,71	572229,97	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			3,12	Ikke hjelpelinje		10	
7	7034589,78	572232,42	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			4,33	Ikke hjelpelinje		10	
8	7034586,50	572235,25	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			70,87	Ikke hjelpelinje		10	
9	7034540,20	572181,60	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			50,12	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 863	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kyavegen 15 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense fiktiv
- Mast
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Idrettsanlegg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Fundament
- Eiendomsinfo

Kyavegen 15

Nabolaget Persaunet - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.)	**7 min**
536 elever, 31 klasser	0.5 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	**21 min**
220 elever, 16 klasser	1.6 km
Eberg skole (1-7 kl.)	**25 min**
402 elever, 21 klasser	1.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	**26 min**
560 elever, 38 klasser	1.8 km
Trondheim idrettsungdomsskole ...	**26 min**
90 elever, 3 klasser	1.9 km
Strinda videregående skole	**23 min**
1150 elever, 17 klasser	1.8 km
Lukas videregående skole	**7 min**
80 elever, 8 klasser	3.1 km

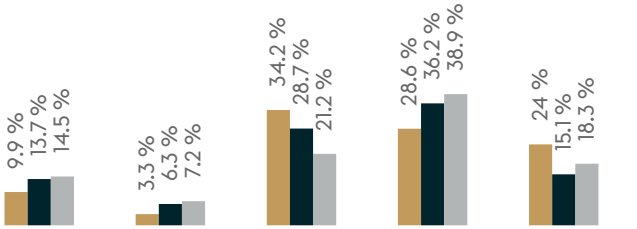
Offentlig transport

Brian Smiths gate	**3 min**
Linje 22	0.3 km
Leangen stasjon	**19 min**
Linje R60, R70	1.4 km
Trondheim S	**7 min**
Linje F6, F7, R60, R70, R71	4.6 km
Trondheim Værnes	**27 min**

Barnehager

Majorstuen barnehage (1-5 år)	**5 min**
53 barn	0.4 km
Aurora Baldershage barnehage (...	**5 min**
64 barn	0.4 km
Aastahagen barnehage (1-5 år)	**7 min**
95 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Persaunet	1 477	955
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Strindheim skole	10 min
Tingssletta, ballløkke	11 min
Impuls Treningssenter Leangen	13 min
3T-Leangen	16 min

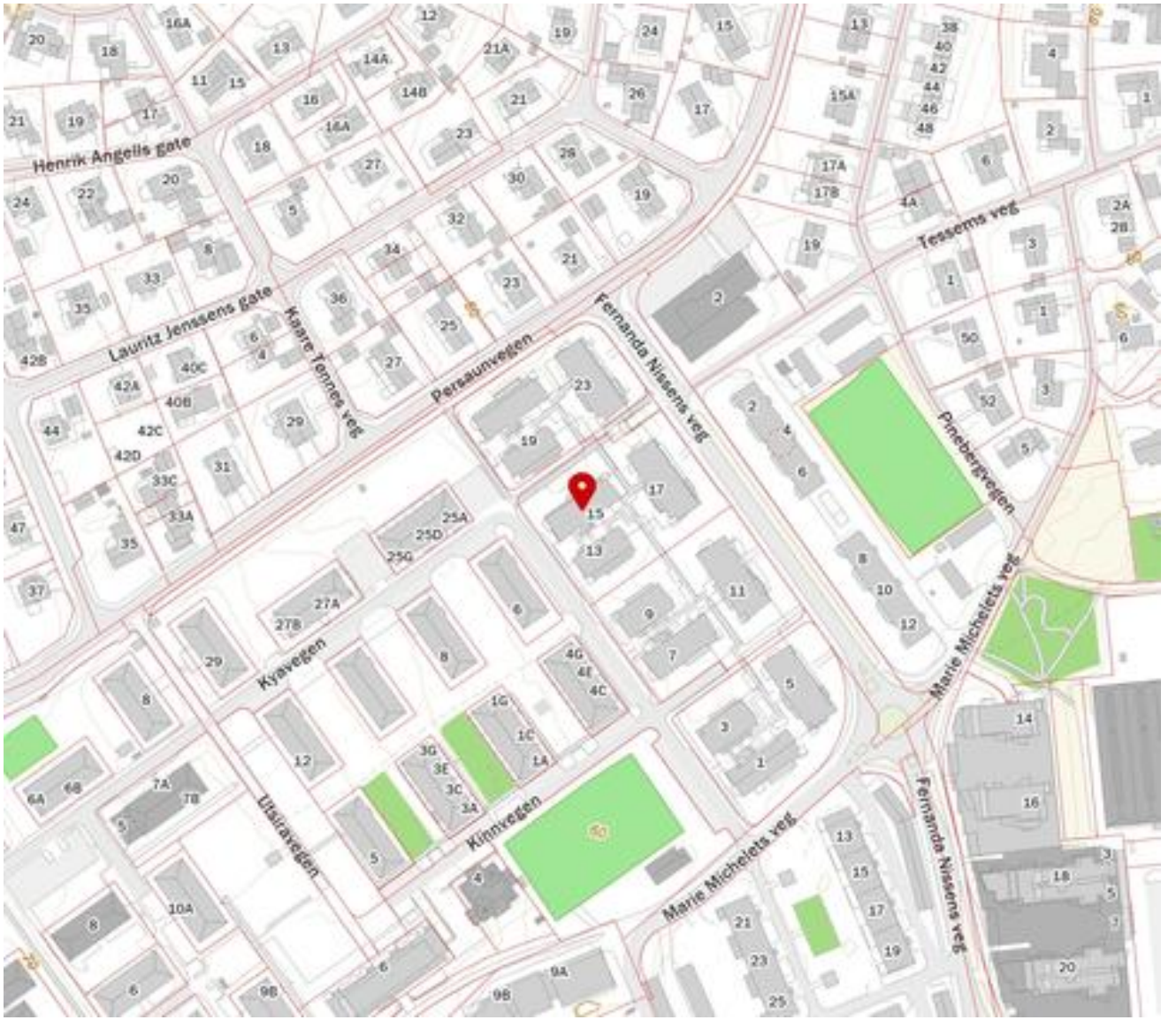
«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

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

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

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

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

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

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. 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/ avgrensingskabel 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 42-0028/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kyavegen 15 7045 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 9, bnr 863, snr 2 i Trondheim kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no