

Haakon Odd Christiansens veg 25C



Velkommen til

# Haakon Odd Christiansens veg 25C



Salgsoppgaven produsert 9. april 2025

# Granåslia/Angelltrøa

Delikat 2-roms selveier med nytt kjøkken 24´, innglasset balkong og herlig takhøyde. Lave felleskostnader. Parkering.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 2 690 000,- |
| Omkostninger | 68 600,- |
| Totalpris | 2 758 600,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 1 842,- |
| BRA-i | 33 kvm |
| Totalt BRA | 45 kvm |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2005 |
| Megler | Olaf E. Rønning |
| Telefon | 478 69 306 |
| E-post | o.ronning@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Velkommen til en moderne 2-roms selveier med særdeles attraktiv beliggenhet i Granåslia.

Leiligheten holder en pen og innflyttingsklar standard med flere oppgraderinger utført i senere tid, bl.a. kjøkken fra 2024 og malte overflater. Her får man i tillegg en åpen planløsning med generøs takhøyde og innglasset balkong.

Kvaliteter:

- Lave månedlige felleskostnader inkl. kabel-TV/internett
- Kvadratsmart planløsning og god takhøyde
- Oppusset standard i oppholdsrom
- Nytt og delikat kjøkken fra 24'
- Solrik "helårsbalkong" med praktisk innglassing
- Strømutgifter å ca. 2.500kwh per år
- Fjernvarme (oppvarming og varmtvann) inkl. i felleskostnader
- Balansert ventilasjon
- Parkeringsmulighet på sameiets tomt
- Attraktiv beliggenhet med kort vei til marka
- Flere dagligvarebutikker i nærheten

# Arealer og innhold

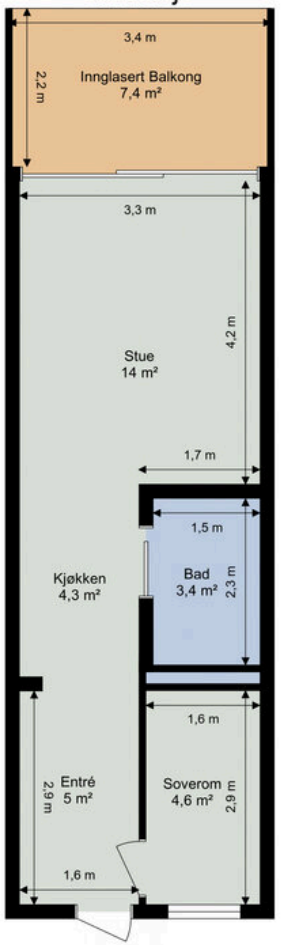
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 33 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| BRA-b: | 7 kvm |
| Totalt BRA: | 45 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entre, soverom, bad, kjøkken og stue.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
BRA-b: 7 kvm. Innglassert balkong.
Total BRA: 45 kvm.

# Haakon Odd Christiansens veg 25 C

## 1. Etasje




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





























Informasjon

# Haakon Odd Christiansens veg 25C

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
42-0005/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Haakon Odd Christiansens veg 25C, 7048 TRONDHEIM
Gnr 48, bnr 153, snr 67 i Trondheim kommune

### Selger
Isa Fagerheim Bjerkli

### Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
67 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
68 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
81 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 758 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 771 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
2005

### Etasje
1

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

**Beskrivelse:**
1. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entre, soverom, bad, kjøkken og stue.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
BRA-b: 7 kvm. Innglassert balkong.
Total BRA: 45 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. 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.

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

## Innhold

P-ROM

1. etasje: Entre, soverom, bad, kjøkken og stue.

S-ROM

1. etasje. Innglasset balkong.

Det medfølger i tillegg ekstern bod i fellesareal på ca. 5kvm.

## Standard

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 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. 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.

Ingen bygningsdeler har fått TG3 eller TGIU.

## Parkering

Det er fri parkering på oppmerkede plasser i sameie.

## Modernisering og påkostninger

- Nytt kjøkken 2024
- Nytt ventilasjonsaggregat
- Nytt gulv 2024
- Nymalte overflater 2024

## Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke utført noe såvidt jeg vet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: finnes i boligmappa, arbeid på kjøkkenet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strinda rørservice, røromlegging og påkobling av ny vask på kjøkken, 2024.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ventilasjonsaggregat er nytt av 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: byttet gulv, kjøkken og montert nytt ventilasjonsanlegg.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja.
Beskriv: Var skjeggkre da jeg flyttet inn. Hele bygget ble behandlet med 2 runder giftåte i 2021, har ikke sett noen siden.

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

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

## Bygningssakkyndig

Yggdrasil Takst AS

## Byggemåte

Bygningen, som er ei lavblokk oppført i 2005, er på 2 etasjer. Hovedkonstruksjonen over støpt plate på mark, er oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## Innbo og løsøre

Kjøleskap og oppvaskmaskin (nytt 2024) følger med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

### 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
Energiskarakter: D og Oppvarmingskarakter: GRØNN.

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming og fjernvarme.

Balansert ventilasjon.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 506 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 1 842,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnad driftsdel: Kr. 1 066,-.
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 478,-.
Andre tillegg, uteareal: Kr. 298,-.

### Kommunale avgifter

Kr 10 956,-pr. 2024

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

### Velavgift

Sameiet Eplehaven har pliktig medlemskap i Aasheim og Høiseth Velforening.
Kontingenten er inkludert i fellesutgiftene.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring: inkl. i felleskostnader
- Alarm: Ikke etablert
- Kabel-tv/internett: Inkl. i felleskostnader

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

### Eiendomsskatt

Kr 2 764,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 677 435,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 709 740,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Eplehaven, orgnr. 989036688

### Om sameiet

Sameiet Eplehaven, org.nr. 989 036 688. Sameiet består av til sammen 80 seksjoner. Samtlige seksjoner er seksjonert til boligformål. De deler av tomt og bebyggelse som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer.

Sameiet har kollektiv avtale med TELIA.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Styret i sameiet har ved årsmøtet i 2025 ytret økt handlingsrom for bruk av midler til akutte vedlikeholdskostnader. Dagens løsning er tungvint da det kreves godkjenning fra årsmøte før styret kan bruke midler til akutt vedlikehold.

Det er ellers mottatt tilbud fra Din Vaktmester på kr 38.200,- inkl. mva for bistand til snørydding (håndmåking) av trapper, svalganger m.v.. Det er uvisst hvorvidt dette forslaget blir vedtatt og hvordan det ev. skal finansieres. Det er ikke nevnt at økning i felleskostnader blir aktuelt som følge av prosjektet.

Økning av felleskostnader bør påregnes årlig iht. indeksregulering.

Dyrehold:
Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Vaktmester:
Sameiet kjøper tjenester av eksternt firma.

Renhold:
Sameiet kjøper tjenester av eksternt firma for renhold av fellesarealer.

Ventilasjon/ventilator:
Nye filter kan bestilles hos FBT ventilasjon AS, 5346 Ågotnes.

Internavis:
Formålet med Eplebladet er å informere beboere om hva styret jobber med, men også for å informere om hendelser i sameiet. Særlig viktig informasjon (som f.eks. vannavstegning, lekkasjer, garasjevask) blir sendt ut på sms til alle mobilnumre som ligger registrert i Tobbportalen.

### Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

### Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Fellesformue
Kr 14 852,- pr. 25.02.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kroner 159 421. I 2024 er det budsjettert med et overskudd på kroner 68 890.

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7777064

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 235 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt med store grøntareal, gangstier og annen beplantning.

### 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

Beliggenhet

Leiligheten har en særdeles god beliggenhet i et nyere og etablert boligområde ved Granåslia/Angelltrøa. Her har man kort vei til dagligvarebutikker, kollektivtransport, NTNU Dragvoll, samt utmerket turterreng i Estenstadmarka.

Butikker- og servicefunksjoner

De tre nærmeste dagligvarebutikkene er Rema 1000 Dragvoll, Kiwi ved Møllerbil og Bunnpris Angelltrøa som man når innen få minutters gange. Bunnpris Angelltrøa har post i butikk og åpent på søndager. I nærområdet ligger også Moholtsenteret som kan by på et bredere utvalg av butikker. Her finnes apotek, legesenter, dagligvarebutikk, restaurant og frisør. Her er det også en søndagsåpen dagligvarebutikk og døgnåpen bensinstasjon. Treningssenteret 3T og Strinda Smådyrklinikk ligger like ved senteret.

Studiesteder

Nærområdet byr på kort vei til ulike studiesteder. Til NTNU sitt campus på Dragvoll er det gangavstand på ca. 10 minutter, og ytterligere færre dersom man benytter sykkel. NTNU Gløshaugen og HIST Tunga ligger også innenfor sykkelavstand.

Kollektivtransport

Det er et godt kollektivtilbud i nærområdet med flere bussholdeplasser å velge mellom hvor ulike busser passerer. Fra Sildråpevegen like utenfor går buss nr 10 til sentrum via sentralbanestasjonen. Bussen går hvert tiende minutt morgen og ettermiddag. Buss nr 14 fra Høyset/Edvard Bulls veg, like ved Rema 1000, går ned mot Lerkendal og i motsatt retning opp mot Jakobsli og videre til Strindheim. Fra Dragvoll og Edvard Bulls veg går metrobuss nummer 3 ned til sentrum via Gløshaugen. Bussen går hvert tiende minutt morgen og ettermiddag. Fra sentrum kan man ta nattbuss nr. 102 hjem til Høyset når man har vært ute på livet. Kollektivtilbudet gjør det enklere å la bilen stå for å komme seg rundt i byen og til ulike studiesteder og arbeidsplasser. Flybussen har sin trasé ved Moholtsenteret.

Helårs turterreng i Estenstadmarka

En kort gåtur oppover i terrenget fører deg rett til Estenstadmarka med et flott turterreng året rundt. Her finnes et godt opparbeidet løypenett, turstier, og den populære Estenstadhytta. På vinterstid blir løypene preparerte og byr på friske skiturer. På sommeren er Estenstaddammen et paradis for badeentusiaster eller de som ønsker seg en herlig joggetur i variert terreng. Estenstadhytta er for mange et populært turmål og her serveres det blant annet ferske kanelboller som kan nytes i solveggen.

## Bebyggelse

Bebyggelsen i området består i all hovedsak av blokk og trehusbebyggelse.

## Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger 5 minutter til fots fra leiligheten og heter "Sildråpevegen". Herifra går linje 10 som tar deg inn til sentrum på ca 20 minutter.

## Skoler og barnehager

- Granåslia barnehage (1-5 år) 0,2 km.
- Angelltrøa barnehage (1-5 år) 0,5 km.
- Dragvoll barnehage (0-5 år) 0,7 km.

- Åsvang skole (1-7 kl.) 1 km.
- Brundalen skole (1-7 kl.) 1,2 km.

- Eberg skole (1-7 kl.) 1,7 km.

- Sunnland skole (8-10 kl.) 1,1 km.
- Charlottenlund videregående skole, 1,7 km.
- Strinda videregående skole, 3,9 km.
- Barneskolekrets: Brundalen.
- Ungdomsskolekrets: Charlottenlund.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.08.2006.

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.

Planløsning er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger, og det er ikke utført noen endringer i leilighetens planløsning.

### 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

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), stadfestet 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er regulert til boligformål og felles avkjørsel og er underlagt reguleringsplan R431a. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Planforslag som berører eiendommen:
R20200036: Granåsvegen 51 og 51 B
* Hensikten med planen er fortetting ved å erstatte to eneboliger med to leilighetsbygg i tre og fire etasjer pluss sokkel, og inntil 24 leiligheter.

Konferer megler ved spørsmål om regulering.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/48/153/67:
15.12.2005 - Dokumentnr: 28352 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i Aasheim/Høiset velforening
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2005 - Dokumentnr: 28782 - Erklæring/avtale
Endring av tilleggsarealer
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2025 - Dokumentnr: 361348 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.11.2005 - Dokumentnr: 24595 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/4693
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.43,45,47,49,51,53,55,57,59,61,63,65

08.05.2007 - Dokumentnr: 381621 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/4684

14.10.2010 - Dokumentnr: 792051 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:48 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:48 Bnr:197

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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

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.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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: 1,12% av salgssum – estimert til kr. 30 128,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. interiørveiledning kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (Privatvisninger gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 665,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 116 983,- 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 11. april 2025

## Megler

Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Meglerforetaket

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

Tlf. 47869306

Vedlegg

# Haakon Odd Christiansens veg 25C

# Haakon Odd Christiansens veg 25C

Nabolaget Åsheim/Sletta - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Åsvang skole (1-7 kl.)**<br>457 elever, 22 klasser | 13 min<br>1 km |
| **Brundalen skole (1-7 kl.)**<br>441 elever, 28 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| **Eberg skole (1-7 kl.)**<br>402 elever, 21 klasser | 23 min<br>1.7 km |
| **Sunnland skole (8-10 kl.)**<br>343 elever, 19 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| **Charlottenlund videregående sk...**<br>1100 elever, 76 klasser | 22 min<br>1.7 km |
| **Strinda videregående skole**<br>1150 elever, 17 klasser | 9 min<br>3.9 km |

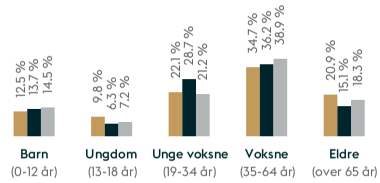
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sildråpevegen**<br>Linje 10, 113 | 5 min<br>0.3 km |
| **Rotvoll stasjon**<br>Linje R60, R70 | 9 min<br>5 km |
| **Trondheim S**<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 12 min<br>8.9 km |
| **Trondheim Værnes** | 28 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Granåslia barnehage (1-5 år)**<br>90 barn | 2 min<br>0.2 km |
| **Angelltrøa barnehage (1-5 år)**<br>26 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **Dragvoll barnehage (0-5 år)**<br>69 barn | 9 min<br>0.7 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Åsheim/Sletta | 1 093 | 578 |
| Trondheim | 192 462 | 103 688 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 86/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

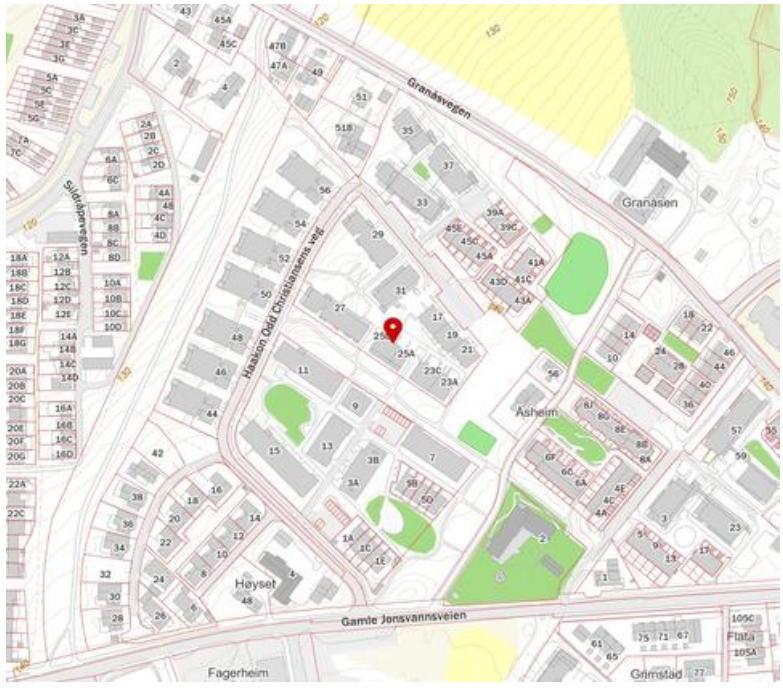
## Sport

| | |
|---|---|
| NTNU/Dragvoll idrettsplass | 10 min |
| Eberg ballbane | 11 min |
| TrenHer Angelltrøa | 9 min |
| 3T-Moholt | 19 min |

**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Sjekk gyldighet på rapport

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Leilighet

Adresse

## Haakon Odd Christiansens veg 25 C

## 7048 TRONDHEIM

## 5001/48/67/153/0/0

Rapportdato

## 11.04.2025

| | |
|---|---|
| TG 0 | 2 |
| TG 1 | 6 |
| TG 2 | 1 |
| TG 3 | 0 |
| TG IU | 0 |

**Befaring utført den 09.03.2025 av:**



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@ygggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/153/0/0

## 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.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/153/0/0

## 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.

## 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.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/1153/0/0



## 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.

## 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 over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

## Formål

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

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

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

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/1153/0/0

## 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.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/153/0/0

## 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.

## 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:** Haakon Odd Christiansens veg 25 C , 7048, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/48/67/153/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2005

**Tomt:** 7 235.70 $m^2$

**Hjemmelshaver(e):** Isa Bjerkli

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Bygningen, som er ei lavblokk oppført i 2005, er på 2 etasjer. Hovedkonstruksjonen over støpt plate på mark, er oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken byttet sommeren 2024.

### Øvrig informasjon om oppdraget

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/153/0/0

## 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**<br>33 m² | **Sekundærrom**<br>7 m² | **BRA (P-ROM + S-ROM)**<br>40 m² | **BTA**<br>44 m² |
| **Beskrivelse primærrom**<br>Entre, soverom, bad, kjøkken og stue. | | **Beskrivelse sekundærrom**<br>Innglassert balkong. | |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. 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**<br>33 m² | **BRA-e**<br>5 m² | **BRA-b**<br>7 m² | **Åpent areal (TBA)**<br>0 m² |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Entre, soverom, bad, kjøkken og stue. | **Beskrivelse av BRA-e**<br>Ekstern bod | **Beskrivelse av BRA-b**<br>Innglassert balkong | **Beskrivelse av åpent areal** |

| **BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| **BRA**<br>45 m² |

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/1153/0/0



**Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.**

## 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 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. 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?**
Ja

**Kommentar:**
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

**Når ble egenerklæringen signert?**
2025-03-31

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/1153/0/0

## 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**
Ja

**Kommentar:**
Det er utstedt ferdigattest den 01.08.2006

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

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/153/0/0



## 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**
3 lags isolervindu med trekarm.

**Generell beskrivelse av dører**
Ytterdør byttet i Mars 2025.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

**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. Det observeres at skyvedør inn på bad har seget noe og skraper i terskel.
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Det anbefales justering av skyvedør inn på bad.

**Levetid:**

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

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/153/0/0

## 4 Balkong / terrasse TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**
Balkong

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**
Nei

**Er det etablert rekkverk?**
Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**
Ja

**Kommentar:**
Balkongen er innglassert.

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**
Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**
Innglassert balkong

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/1153/0/0



## 5 Bad

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Nei

**Kommentar:**
Bad fremstår som ved byggeår.

### 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:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater** TG 1

**Kommentar:**
Badet fremstår fra byggeår. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen.
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

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

### Membran, tettesjikt og sluk

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/1153/0/0

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

**Bilde**



**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 2

**Kommentar:**
Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.
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.
- 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.

## 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.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/1153/0/0



**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 sylefunksjonen 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 plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

**Kommentar:**
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG 0

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/1153/0/0

## 6 Etasjeskiller/gulv på grunn — TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**
Betong

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**
Nei

**Totalvurdering av etasjeskille**

**Kommentar:**
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/1153/0/0



## 7 Kjøkken — TG 0

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

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

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

**Generell beskrivelse av innredning**
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

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

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Ja

**Kommentar:**
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra kjøkkenvask.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Innredningen fremstår som ny og ubrukt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Det anbefales etablering av komfyrvakt.

**Levetid:**

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

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/1153/0/0

## 8 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?**
Fjernvarme
Elektrisk via varmekabler

**Ventilasjon:**
Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**
Kjøkken

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Nei

**Kommentar:**
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

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

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/153/0/0



## 9 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:**
Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Montert utestikk

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Ja

**Kommentar:**
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.
Samsvarserklæringen ligger i FDV mappen til leiligheten men er ikke sett av takstmann.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**
Nei

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

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**
Ikke installert VVB i boligen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 25 C - 5001/48/67/153/0/0

**Bilde**



## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Bjerkli, Isa Fagerheim | 9578-5993-4-3745536 | 2025-03-31 20:44:29 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. mar. 2025

Oppdragsnummer
42-0005/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Haakon Odd Christiansens veg 25C, 7048 TRONDHEIM

**Meglerfirma**
Nordvik Trondheim

**Selgere**
Isa Fagerheim Bjerkli

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. oktober 2020

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: vet ikke
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Ikke utført noe såvidt jeg vet.

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

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

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** finnes i boligmappa, arbeid på kjøkkenet

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Nei

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Nei

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Strinda rørservice, røromlegging og påkobling av ny vask på kjøkken,2024

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

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

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

**Eventuell kommentar:** Ventilasjonsaggregat er nytt av 2024

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

**Arbeid som er utført:** byttet gulv, kjøkken og montert nytt ventilasjonsanlegg

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



## Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

**Beskriv:** Var skjeggkre da jeg flyttet inn. Hele bygget ble behandlet med 2 runder giftåte i 2021, har ikke sett noen siden.

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

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

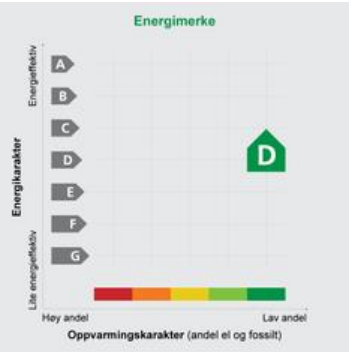
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 42-0005/25**

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Haakon Odd Christiansens veg 25 C |
| Postnr | 7048 |
| Sted | Trondheim |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 48 |
| Bnr. | 153 |
| Seksjonsnr. | 67 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2020-1163915 |
| Dato | 12.08.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | OLE FYKSEN |

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

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt av ekspert med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 2005 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 41 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |
| **Dato for lekkasjetallmåling:** | Ikke angitt |
| **Type bygg:** | Eksisterende bygg |
| **Energiregler (TEK-standard):** | Ikke angitt (Angis kun for nybygg) |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Balansert |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

**For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).**



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Eplehaven

**Tid: Mandag 22.04.2024 - kl.18:00**
**Sted: Moholt menighetshus, Brøsetvegen 147 B, 7049 Trondheim**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Valg av stemmetellere**

**1.5 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**

**1.6 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## 2. Årsoppgjør for 2023

**2.1 Godkjennelse av regnskap**

**2.2 Garasjeregnskap**

**2.3 Disponering av resultat**

**Forslag til vedtak:** Resultatet disponeres som angitt.

**2.4 Revisjonsberetning**

## 3. Styrets årsrapport for 2023

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret for perioden 2023-2024 settes til 115.000 kr.

## 5. Forslag om endring av vedtektenes §19 - Parkering/Bod

Innmeldt sak fra styret:
Det har vært flere problemer med leietakere fra utenfor sameiet, der de ikke tar hensyn til beboere i Eplehaven. Dette er også en utfordring med tanke på sikkerhet og tilgang til fellesarealer i bygningene. Det hender at de som leier bruker vaskeplassen, selv om dette egentlig ikke er tillatt. I dag kan garasjeplassene i nr. 27 og 29 leies ut til beboere i hele Haakon Odd Christiansens veg, men styret ønsker å endre til at kun beboere i Eplehaven kan leie garasjeplassene.

Endring av vedtekter kan kun fattes av årsmøtet med 2/3-flertall.

**Forslag til vedtak:** **Forslaget er å endre vedtektenes § 19 Parkering/Bod, avsnitt 6 fra:**

"Enhver utleie av garasjeplass i nr. 27 og nr. 29 skal eierne i Sameiet Eplehaven ha fortrinnsrett. Hvis ingen eiere melder sin interesse kan utleie kun skje til beboere i Haakon Odd Christiansens veg. Leietagere som bor utenfor sameiet skal kun ha adgang til garasjen med fjernkontroll/ portåpner. Seksjonseier er ansvarlig for å melde fra til styret om leieforholdet, og opplyse hvilken parkeringsplass dette gjelder (nummer på p-plass), samt navn, adresse og telefonnummer til leietager. "

**til**
Enhver utleie av garasjeplass i Haakon Odd Christiansens veg nr. 27 og nr. 29 kan kun skje til andre beboere i Sameiet Eplehaven. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplassen til beboere som bor utenfor sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for å melde fra til styret om leieforholdet og opplyse hvilken parkeringsplass dette gjelder (nummer på p-plass), samt navn, adresse og telefonnummer til leietager.

## 6. Forslag om å endre vedtektenes § 10 - Styret.

Innmeldt sak fra styret:
Bakgrunnen er at det er avvik i sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Iflg. sameiets vedtekter § 10 er det kun *seksjonseiere* som kan være styremedlemmer – leder og 4 medlemmer. Vi ønsker å oppdatere denne slik at den blir lik lovens krav, til "kun fysiske personer kan være styremedlemmer".

Det står videre i 3. avsnitt at dersom leder fratrer, kan styret internt utnevne ny leder inntil neste ordinære årsmøte. Eierseksjonslovens § 5 sier at styreleder SKAL velges særskilt av årsmøtet. Siste avsnitt om at styret selv kan velge ny leder bør fjernes – det er kun årsmøtet som kan velge ny leder.

Endring av vedtekter kan kun fattes av årsmøtet med 2/3 – flertall.

**Forslag til vedtak:** **Forslag om å endre vedtektenes § 10 - Styret fra:**

"Sameiet skal ha et styre med fem medlemmer. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer samt to varamedlemmer. Det bør fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hvert bygg. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer som er seksjonseiere kan være

styremedlemmer. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte."

**Endres til:**
Sameiet skal ha et styre med fem medlemmer. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer samt to varamedlemmer. Det bør fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hvert bygg. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

## 7. Forslag om å endre vedtektenes § 18A Vedlikehold

Innmeldt sak fra styret:
Bakgrunn for ønske om å endre vedtekten er at det i dag er litt uklart om hvem som har ansvar for vedlikehold av platting ved inngangsdør og terrasse/platting utenfor verandadør.

Endring av vedtekter kan kun fattes av årsmøtet med 2/3 – flertall.

**Forslag til vedtak:** **Forslag om å endre vedtektenes § 18 A - Vedlikehold fra:**

"For de seksjonseiere som disponerer egen balkong, påhviler også et ansvar for utvendig vedlikehold av denne. Herunder omfattes fortløpende renhold og vedlikehold samt periodisk vedlikehold".

**til**
For de seksjonseiere som disponerer egen platting, terrasse og/eller balkong, påhviler også et ansvar for utvendig vedlikehold av denne. Herunder omfattes fortløpende renhold og vedlikehold samt periodisk vedlikehold.

## 8. Valg

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

### 8.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg: Jørgen Tilseth Løvseth

**Forslag til vedtak:** Styreleder for 1 år: Jørgen Tilseth Løvseth

### 8.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg: Jomar Alstad Berre og Jan Håvard Ryen

**Forslag til vedtak:** August Brækken (HOC 25)
Jomar Berre (HOC 29)

### 8.3 1 styremedlem for 1 år

Fredrik Larsen har fratrådt styret og det velges nytt styremedlem for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Styremedlem for 1 år: Jan Håvard Ryen (HOC 25)

### 8.4 Varamedlem for 1 år

På valg: Erlend Gerhardsen Øvereng og August Brækken

**Forslag til vedtak:** Varamedlem for 1 år: Jannik Georg Solvang (HOC 23)
Varamedlem for 1 år: Erlend Gerhardsen Øvereng (HOC 21)

### 8.5 Valgkomite for 2 år

På valg: Lars Kristoffer Opheim

**Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.**

---

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

04.04.2024
**Sameiet Eplehaven**
styret

## Sameiet Eplehaven - Resultatregnskap 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 1 675 356 | 1 675 356 | 1 675 570 | 1 732 750 |
| Inntekter garasjer | | 109 200 | 109 200 | 109 200 | 109 200 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 392 000 | 360 000 | 376 320 | 437 248 |
| Andre tillegg | 1 | 260 160 | 260 160 | 260 200 | 286 200 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 800 | 8 000 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 437 516** | **2 412 716** | **2 421 290** | **2 565 398** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -40 363 | -29 788 | -41 700 | -43 060 |
| Styrehonorar | 4 | -105 000 | -30 000 | -110 000 | -115 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -163 477 | -158 353 | -164 050 | -169 300 |
| Honorar administrative tjenester | | -8 663 | 0 | -7 600 | -8 000 |
| Eksterne honorar | 5 | -14 867 | -5 556 | -15 000 | -11 200 |
| Kontingent/felleskostnader | 6 | -94 842 | 0 | 0 | -95 000 |
| Drifts- og serviceavtaler | 7 | -64 090 | -250 957 | -123 900 | -154 400 |
| Vaktmestertjenester | | -200 256 | 0 | -139 500 | -160 000 |
| Renholdstjenester | | 0 | 0 | -13 300 | 0 |
| Løpende vedlikehold | 8 | -143 328 | -245 691 | -230 000 | -230 000 |
| Periodisk vedlikehold | 9 | -304 375 | 170 862 | -623 000 | -190 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -417 736 | -357 754 | -376 320 | -437 248 |
| Forsikring | | -235 158 | -214 520 | -236 000 | -256 300 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -37 053 | -2 444 | -3 100 | -4 000 |
| Energi, felles | | -788 593 | -651 597 | -550 000 | -650 000 |
| Andre driftsutgifter | 10 | -39 221 | -109 902 | -109 300 | -23 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **-2 657 022** | **-1 885 701** | **-2 742 770** | **-2 546 508** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-219 506** | **527 015** | **-321 480** | **18 890** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 60 085 | 28 236 | 13 000 | 50 000 |
| **Netto finansposter** | | **60 085** | **28 236** | **13 000** | **50 000** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **-159 421** | **555 251** | **-308 480** | **68 890** |
| Ordinært resultat etter skatt | | -159 421 | 555 251 | -308 480 | 68 890 |
| **ÅRSRESULTAT** | **11, 14** | **-159 421** | **555 251** | **-308 480** | **68 890** |
| Disponering av totalresultat: | | -159 421 | 555 251 | -308 480 | 68 890 |
| Overført til annen egenkapital | | 0 | 555 251 | 0 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | | -159 421 | 0 | 0 | 0 |



## Sameiet Eplehaven - Balanse 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | 12 | 3 280 | 0 |
| Periodiserte kostnader | 12 | 428 005 | 336 474 |
| Mellomregning Klare Finans | 12 | 17 782 | 28 607 |
| Opptjente renter | 12 | 60 085 | 28 236 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 13 | 1 825 540 | 1 961 476 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 334 691** | **2 354 793** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 334 691** | **2 354 793** |

## Sameiet Eplehaven - Balanse 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 14 | 401 762 | 561 183 |
| **Sum egenkapital** | | **401 762** | **561 183** |
| **GJELD** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 11, 15 | 1 425 925 | 1 275 925 |
| **Sum avsetninger og forpliktelser** | | **1 425 925** | **1 275 925** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 342 052 | 334 692 |
| Skyldig off. myndigheter | | 4 956 | 5 131 |
| Forskudd kunder | | 17 100 | 25 583 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 2 400 | 2 400 |
| Påløpte kostnader | | 140 496 | 149 729 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 150 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **507 004** | **517 685** |
| **Sum gjeld** | | **1 932 930** | **1 793 610** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 334 691** | **2 354 793** |

Sted:_____, dato:_____

Jørgen Tilseth Løvseth
Leder

August Brækken
Styremedlem

Isa Bjerkli
Styremedlem

Jomar Alstad Berre
Styremedlem

Jan Håvard Ryen
Styremedlem



## Sameiet Eplehaven - Noter 2023

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

### Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Andre tillegg** | | |
| Uteområder | 260 160 | 260 160 |
| **Sum andre tillegg** | **260 160** | **260 160** |

### Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Inntekt parkering | 800 | 1 400 |
| Utleie av utstyr og areal | 0 | 6 600 |
| **Sum andre inntekter** | **800** | **8 000** |

## Note 3 - PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Lønn | 20 000 | 20 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 17 963 | 7 388 |
| Feriepenger | 2 400 | 2 400 |
| **Sum personalkostnader** | **40 363** | **29 788** |

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

## Note 4 - STYREHONORAR

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Styrehonorar** | **105 000** | **30 000** |

Det er avsatt styrehonorar for 2018 som er utbetalt tidligere. Avsetningen på 75 000 kroner tilbakeføres derfor i 2022. Utbetalt styrehonorar for 2022 er 105 000 kroner.

## Note 5 - EKSTERNE HONORARER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 14 165 | 10 313 |
| Fakturerte tjenester | 702 | -4 756 |
| **Sum eksterne honorarer** | **14 867** | **5 556** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

## Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Felleskostnad velforening/sameie | 94 842 | 0 |
| **Sum felleskostnad velforening/sameie** | **94 842** | **0** |

Boligselskapet er underlagt Aasheim og Høiset velforening og betaler felleskostnader til selskapet for parkeringsleie og vedlikehold av fellesarealer som ikke er overtatt av det offentlige.

## Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil) | 0 | 4 071 |
| Andre administrasjonsavtaler | 0 | 3 326 |
| Avtale om vaktmestertjenester | 0 | 41 175 |
| Avtale om vintervedlikehold | 0 | 44 403 |
| Avtale om sommervedlikehold | 0 | 33 423 |
| Avtale om drifts- og serviceavtaler heis | 22 467 | 102 987 |
| Avtale om drift og kontroll port/garasje | 0 | 2 653 |
| Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester | 19 783 | 18 921 |
| Avtale om kontroll av el-anlegg | 21 840 | 0 |
| **Sum drifts- og serviceavtaler** | **64 090** | **250 957** |

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (sommer- og vintervedlikehold) og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.



Sameiet Eplehaven - Noter 2023

## Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 54 862 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg | 47 438 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold heisanlegg | 17 084 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 10 468 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | 13 476 | 0 |
| **Sum vedlikehold** | **143 328** | **245 691** |

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

## Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Periodisk vedlikehold | 154 375 | 29 787 |
| Avsetning fremtidig vedlikehold | 150 000 | 197 170 |
| Benyttet vedlikeholdsavsetning | 0 | -397 819 |
| **Sum periodisk vedlikehold** | **304 375** | **-170 862** |

## Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 12 141 | 5 618 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | 6 040 | 3 129 |
| Kontingent | 0 | 87 006 |
| Gaver | 1 540 | 1 000 |
| Generalforsamling/årsmøte | 3 662 | 0 |
| Bankgebyrer | 750 | 776 |
| Andre gebyrer | 9 599 | 3 879 |
| Tilskudd bomiljø | 5 488 | 8 493 |
| Andre kostnader | 0 | 1 |
| **Sum andre driftsutgifter** | **39 221** | **109 902** |

Org.nr: 989 036 688 - 689

## Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Disponible midler 01.01** | **1 837 108** | **1 503 296** |
| Endring i disponible midler: | | |
| Årets resultat | -159 421 | 555 251 |
| Tilført avsetninger | 150 000 | 197 170 |
| Benyttet avsetning | 0 | -418 609 |
| **Årets endring i disponible midler** | **-9 421** | **333 812** |
| **Disponible midler i periodens slutt** | **1 827 687** | **1 837 108** |
| | | |
| **Vedlikeholdsavsetning 01.01.** | **-1 275 925** | **-1 497 364** |
| Endring langsiktige avsetninger: | | |
| Årets vedlikeholdsavsetning | -150 000 | -197 170 |
| Årets benyttede vedlikeholdsavsetning | 0 | 418 609 |
| **Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt** | **-1 425 925** | **-1 275 925** |
| | | |
| **Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger** | **401 762** | **561 183** |

## Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Bundne midler og bankinnskudd** | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 3 275 | 3 339 |
| Bankinnskudd | 1 822 265 | 1 958 137 |
| **Sum bankinnskudd** | **1 825 540** | **1 961 476** |

## Note 14 - EGENKAPITAL

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL 01.01** | **561 183** | **5 932** |
| | | |
| Annen egenkapital 01.01 | 561 183 | 5 932 |
| Årets resultat | -159 421 | 555 251 |
| **Annen egenkapital 31.12** | **401 762** | **561 183** |
| **SUM EGENKAPITAL 31.12** | **401 762** | **561 183** |

## Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Vedlikeholdsavsetning | 1 425 925 | 1 275 925 |
| **Sum avsetninger** | **1 425 925** | **1 275 925** |



Resultat og balanse med noter for Sameiet Eplehaven.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Eplehaven**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Jørgen Tilseth Løvseth (sign.) | 31.03.2024 |
| Styremedlem | Jomar Alstad Berre (sign.) | 26.03.2024 |
| Styremedlem | August Brækken (sign.) | 28.03.2024 |
| Styremedlem | Isa Bjerkli (sign.) | 26.03.2024 |
| Styremedlem | Jan Håvard Ryen (sign.) | 26.03.2024 |

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Sameiet Eplehaven

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Eplehaven.

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 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.

Penneo Dokumentnøkkel: VC0LO-HW6G1-BJO5C-8WWKG-1Y73E-EE6SY



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, 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

John Christian Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VC0LO-HW6G1-BJO5C-8WWKG-1Y73E-EE6SY

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."*

**John Christian Løvaas**
**Partner**
På vegne av: BDO AS
*Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2024-04-02 10:50:00 UTC*
bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: VCOLO-HW6G1-BJO5C-8WWKG-1Y73E-EE6SY*

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**

**GARASJEREGNSKAP**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | |
| Inntekt garasjer | 109 200 | 109 200 |
| **Sum driftsinntekter** | **109 200** | **109 200** |
| | | |
| **Driftskostnader** | | |
| Personalkostnader | 932 | 932 |
| Styrehonorar | 6 615 | 6 615 |
| Honorar administrative tjenester | 4 218 | 0 |
| Drifts- og serviceavtaler | 21 840 | 6 724 |
| Løpende vedlikehold | 12 931 | 0 |
| Forsikring | 18 342 | 16 733 |
| Energi, felles | 11 829 | 9 774 |
| **Sum driftskostnader** | **76 707** | **40 778** |
| **Driftsresultat** | **32 493** | **68 422** |

# Årsmelding 2023 for Sameiet Eplehaven

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Eplehaven for 2023.

## Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Jørgen Tilseth Løvseth
Styremedlem, Jomar Alstad Berre
Styremedlem, Jan Håvard Ryen
Styremedlem, Fredrik Haugen Larsen
Styremedlem, Isa Bjerkli
Varamedlem, August Brækken
Varamedlem, Erlend Gerhardsen Øvereng

## Styrets arbeid i siste periode

**Styrets arbeid i siste periode**

**Sameiets organisering**
Eplehaven er organisert som et sameie og ble stiftet 02.11.05 med egne vedtekter og husordensregler og er underlagt Lov om eierseksjoner. Sameiet består av til sammen 80 seksjoner. Vedtektene ble sist endret på årsmøtet i 2018. Eierne i Eplehaven er også tilsluttet Aasheim/Høiset velforening og betaler gjennom Eplehaven en årlig kontingent til drift av velforeningens fellesarealer. Styret i Sameiet Eplehaven har som oppgave å sørge for drift, vedlikehold og forvaltning av sameiets eiendom og eiendeler.

**Styrets arbeid**
Styret har hatt 3 styremøter og behandlet ulike styresaker siden sist årsmøte. Vi har ukentlige henvendelser fra beboere som er flinke til å informere oss om stort og smått, og vi svarer etter beste evne på det de lurer på. Styret har tett kommunikasjon og samarbeider godt (også utenom styremøtene) og følger opp vedlikehold og eksterne samarbeidspartnere fortløpende. Styret har også en representant som sitter i Aasheim/Høiset velforening. Styremedlem Fredrik Larsen søkte fratrådte styret i august 2023, fordi han flyttet fra sameiet.

I styreperioden har vi hatt 5 utgivelser av sameiets internavis, Eplebladet. Formålet med Eplebladet er å informere beboere om hva styret jobber med, men også for å informere om hendelser i sameiet. Særlig viktig informasjon (som f.eks. vannavstegning, lekkasjer, garasjevask) blir sendt ut på sms til alle mobilnumre som ligger registrert i Tobb-portalen.

**Året som gikk**

- Vi fikk satt opp juletre i felleshagen med fin belysning.
  Det har vært 8 kjøp og salg av leiligheter i sameiet i løpet av året 2023
- Styret har leid avfallscontainer som beboere kunne benytte seg av i forbindelse med opprydding i leilighet og bod
- Vi har satt ut flere strøkasser og plassert disse utenfor HOC 23 og 29 slik at det skal bli enklere for beboere der å strø selv ved raske væromslag.
- Bonitas har sørget for rengjøring av garasjene
- Vi har fått montert brannvarslingsanlegg i garasjer og i bod anlegg
- Ubrukte/hensatte sykler er blitt ryddet bort og fjernet av vaktmester
- Dugnad. Det ble gjennomført både en vår og høstdugnad. Dugnadsånden er fortsatt sterk i sameiet og det gjenspeiles i antall fremmøtte. 38 beboere hadde tatt turen på vårdugnaden (ny rekord i sameiets historie) og mange deltok også på høstdugnaden. Typiske arbeidsoppgaver er klipping av hekker, raking og samling av løv og spyling av støttemurer.

**Vaktmester**
Vaktmesteroppgaver samt sommer og vintervedlikehold i sameiet utføres i av Bonitas Eiendomsforvaltning AS.

**Økonomi og periodisk vedlikehold**
Styret vil opprettholde vedtatte prinsipp om å finansiere vedlikehold og drift av sameiet med oppsparte midler.

For å fortsatt ha god dekning til kommende utgifter, vil avsetninger til vedlikehold være 190.000 kr - for kommende periode. Løpende vedlikehold er budsjettert til 230.000 kr. Det ble bestemt på sist årsmøte at vi skulle etablere brannvarslingsanlegg i boder og i garasjeanlegg, dette er nå på plass og vel anvendte penger med tanke på at en slik varsling om det skulle skje noe kommer alle til gode. Ytterdørene på enkelte leiligheter byttes ut og blir erstattet med nye, da flere av dagens dører er skadet av fukt på grunn av vind og vær. Prosjektet med bytte av til sammen 14 inngangsdører igangsettes våren 2024. Branndørene i stål ved garasjeportene i HOC 27 og HOC 29 har nådd sin levetid og vi håper å få skiftet disse i løpet av året. Trondheim Kommune planlegger å bytte ut samtlige vannmålere i sameiet (i alle leiligheter og målere i fellesareal) slik at vannforbruket kan fjernavleses. Styret bistår med koordinering og Haralds VVS er engasjert som rørlegger.

**Forsikring**
Sameiet har i 2023 fornyet forsikringsavtalen med TRYG. Vi minner om at det er viktig å melde inn saker så snart de oppdages. Enten du er seksjonseier eller leietaker så er det anbefalt å ha en god innboforsikring.

Så lenge skadene er forårsaket av noe som er i seksjonseiers ansvarsområde, jf. paragraf 32 i eierseksjonsloven så må seksjonseieren betale egenandelen selv. På grunn av flere skadesaker de siste årene har vi en nokså høy egenandel på 30.000 kr. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres styret.

Styret i Sameiet Eplehaven

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2024

VALGKOMITEENS INNSTILLING PÅ NYTT STYRE I SAMEIET EPLEHAVEN

I henhold til Sameiet Eplehavens vedtekter (§6), skal det ordinære sameiermøtet velge styre og valgkomite.

Styret skal bestå av styreleder og 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
Funksjonstid for styremedlemmer er normalt to år, mens styreleder og varamedlemmer velges for ett år. Det bør fortrinnsvis velges ett styremedlem for hvert bygg (§10).
Valgkomiteen skal bestå av 2 personer med to års funksjonstid, og komiteens oppgave er å fremme forslag for sameiermøtet om et komplett styre og valgkomite.

Valgkomiteens innstilling:
Styreleder for 1 år: Jørgen Løvseth
Styremedlem for 2 år: August Brækken (HOC25)
Styremedlem for 2 år: Jomar Berre (HOC 29)
Styremedlem for 1 år: Jan Håvard Ryen (HOC25)
Varamedlem for 1 år: Jannik Georg Solvang (HOC 23G)
Varamedlem for 1 år: Erlend Gerhardsen Øvereng
Valgkomitemedlem for 2 år*

*Ingen har foreløpig meldt interesse for det siste valgkomite vervet da innstillingen ble skrevet, og i samråd med styreleder så overtar styret ansvar for rekruttering av denne.

Samtlige er forespurt og har bekreftet at de vil stille til valg. Eiere har mulighet til å fremme benkeforslag på sameiermøtet, selv om det foreligger en innstilling til nytt styre. Det har blitt hengt opp plakater og sendt ut e-poster.

Jeg takker for alle innspill som har kommet inn, og jeg ønsker samtlige lykke til på sameiermøtet.

Mvh valgkomiteen Sameiet Eplehaven

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET EPLEHAVEN

Sist endret: Sameiermøte 18.04.2017

**VELKOMMEN TIL SAMEIET EPLEHAVEN**
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

**ANSVAR - OMFANG**
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

**SIKKERHET - LÅSING**
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

**VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT**
Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

**BRUK AV LEILIGHETEN**
For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

**FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG**
Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.
Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc i fellesarealer og ganger.

**PARKERING**
Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.
For øvrig henvises det til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene bestemt av styret.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

**DYREHOLD**
Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.
Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.





**RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN**
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl $23^{00}$ og $07^{00}$ skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

**KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Hver enkelt seksjonseier må oppbevare boks for spesial-avfall i egen bod.

Den enkelte beboer må besørge bort-kjøring av alt avfall som ikke får plass eller er egnet for sameiets containere. Den enkelte ikke kan sette fra seg søppelposen utenfor egen ytterdør eller utenfor avfallspunkt da dette kan tiltrekke seg utøy.

Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper ved hovedinngangen. Det er heller ikke anledning til å røyke inne i bygningens felles rom, så som ganger, kjellere og heiser.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

**BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.**
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Maling av balkong-tak skal gjøres i samme farge, og styret får i oppgave å gi retningslinjer for dette.

**PLIKTER - MISLIGHOLD**
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

## *Parkeringsbestemmelser i Eplehaven*

*Vedtatt i styremøte 27. mai 2008, oppdatert i sameiermøte 18.04.2017*

- Parkering av kjøretøy må bare finne sted på fellesarealer merket for parkering og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.
- Parkeringsplassene kan bare benyttes av kjørbare, registrerte kjøretøy tilhørende beboere og gjester i Eplehaven. Sameiet har ikke parkeringsplasser for større biler, campingvogner eller varetilhengere.
- Leiligheter med parkeringsplass i parkeringskjeller må normalt benytte disse plassene til parkering av eget kjøretøy og kan ikke under noen omstendighet parkere på uteplasser i perioder med knapp parkeringskapasitet.
- Garasjene har innregulert 2 handicap (HC) plasser i hver garasje. Styret tildeler disse plassene etter søknad til trengende med dokumentert behov (HC-bevis) og på grunnlag av botid i sameiet.
- Vask av bil/sykkel kan skje på vaskeplass ved garasje i nr. 29. Oljesøl må ikke forekomme og motorvask tillates derfor ikke. Denne plassen skal ikke benyttes til parkering i snøfrie perioden. Vaskeplassen er merket med skilt og merking i asfalten.
- Styret kan i ytterste fall bestille borttauing av kjøretøy, på eiers regning, av biler mm som ikke parkerer i henhold til bestemmelsene som er gitt av sameiermøtet og som er gjeldende som sameiets parkeringsplasser

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Eplehaven

**Tid: Onsdag 23.04.2025 - kl.18:00**

**Sted: Moholt Menighetshus, Brøsetvegen 147 B, 7069 Trondheim**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av 2 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Valg av to stemmetellere**

**1.5 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**

**1.6 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## 2. Årsoppgjør for 2024

**2.1 Godkjennelse av regnskap**

**2.2 Disponering av resultat**

**2.3 Garasjeregnskap**

**2.4 Revisjonsberetning**

## 3. Styrets årsmelding for 2024

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025 er budsjettert med 120.000 kr.

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Forslag om endring av vedtektene § 5 - Årsmøtet

I dagens vedtekter § 5 om årsmøtet og innkalling står i andre setning at "Ordinært årsmøte avholdes hvert år **innen 30. april**."
Eierseksjonsloven har endret fristen for årsmøter til 30. juni, og det foreslås derfor at sameiets vedtekter oppdateres til samme dato.

**Forslag til vedtak:** § 5 endres til: avholdes hvert år innen 30. juni.

### 5.2 Økt handlingsrom for vedlikeholdskostnader

Styret foreslår økt handlingsrom for bruk av midler til akutte vedlikeholdskostnader.

**Bakgrunn for saken:**
Formålet med kontoen for periodisk vedlikehold er å sette av midler til å dekke kostnader knyttet til større planlagte og uplanlagte vedlikeholdsoppgaver frem i tid. Midlene på kontoen skal ofte brukes på tiltak som ikke er nødvendige å gjennomføre hvert år. F.eks. maling av bygninger, tak og fasadearbeid, reparasjon av tekniske anlegg (heis, ventilasjonsanlegg etc).

I dag kreves det vedtak fra årsmøtet for bruk av denne kontoen. Dersom noe akutt skulle inntreffe, for eksempel en stor takreparasjon kan ikke styret bruke penger fra denne kontoen uten godkjenning fra årsmøtet. Dette oppleves som tungvint.

Styret ber derfor årsmøtet om å fastsette en ramme (et maksbeløp) for å dekke kostnader som plutselig måtte oppstå. Vårt forslag er et maksbeløp på 200.000 kr.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar at styret gis fullmakt til å disponere inntil 200.000 kr fra kontoen for periodisk vedlikehold til dekning av akutte vedlikeholdskostnader. Beløp utover dette må godkjennes av årsmøtet.

### 5.3 Utvendig vedlikehold.

Utvendig snørydding av trapper i nr. 31 er stort sett fraværende, noe som ble utført for noen år tilbake. Ber om at styret redegjør for hva som inngår i utvendig vedlikeholdsavtale inkludert snørydding og hvordan styret følger opp kvaliteten på leveransen.

**Forslag til vedtak:** Styret må fremlegge en helhetlig vedlikeholdsplan for sameiet. Vedta å sikre kvaliteten på utførte tjenester via tettere oppfølging

**Styrets innstilling:** Styret har undersøkt med Din Vaktmester angående pris på ekstramåking (dvs. håndmåking av trapper, svalganger, branntrapper mv) Vi er interessert i å høre hva årsmøtet mener om vi bør kjøpe en slik ekstratjeneste eller ikke.

Mottatt tilbud fra Din Vaktmester AS:
Ny fast pris håndmåking Kr 30,560,- (ekskl. mva. pr sesong). 38.200 kr inkl. mva.

- Håndmåking av to trappetårn i HOC 31, 3. etasje. Håndmåking av branntrapper (utvendig tilgang) til sammen tre etasjer i HOC 27 og HOC 29.
- Håndmåking utenfor garasjedørene (ikke garasjeport) i HOC 27 og HOC 29.
- Håndmåking av trapper i HOC 17, 19 og 21
- Trappene i HOC 23 og 25 (til sammen 6 stk)
- Rundt søppelkassene på tunet.

## 6. Valg

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

Jan Håvard Ryen og Isa Bjerkli ønsker å fratre styret etter denne perioden og stiller ikke disponible for gjenvalg.

### 6.1 Styreleder for ett år, ved særskilt valg

På valg: Jørgen Tilseth Løvseth

**6.2 To styremedlemmer for to år**
På valg: Jan Håvard Ryen og Isa Bjerkli (ingen tar gjenvalg)

**6.3 To varamedlemmer for ett år**
På valg: Jannik Georg Solvang og Erlend Øvereng.

**6.4 Valgkomite for ett år**
På valg: Maria Solem (tar ikke gjenvalg)

**Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.**

---

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

04.04.2025
**Sameiet Eplehaven**
styret

# Innkalling til ordinært generalforsamling i Aasheim og Høiset velforening

**Tid: Mandag 29.05.2023 - kl.20:00**
**Sted: Brundalen Skole**

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## 2. Årsoppgjør for 2022

**2.1 Godkjennelse av regnskap**

**2.2 Disponering av resultat**

## 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

## 4. Valg

**4.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg**
På valg:
Dønnem, Roger

**4.2 2 styremedlemmer for 2 år**
På valg:
Rypdal, Kåre
Stølan, Tonje

**4.3 4 varamedlemmer for 1 år**
På valg:
Hammer, Siri Linnea Hjulstad
Klemetsen, Hans Arne
Løvseth, Jørgen Tilseth
Rolseth, Erlend

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. På årsmøtet møter en representant fra hvert felt på sameiets eiendom. Årsmøte innkalles skriftlig av styret med 8-20 dagers varsel. Innkallingen sendes styret i de boligselskaper/sameier/boligsammenslutninger som befinner seg på hvert felt, jf. vedlegg 1. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

02.05.2023
**Aasheim og Høiset velforening**
Styret

# VEDTEKTER FOR AASHEIM / HØISET VELFORENING

**Org. nr: 988 375 675**

Først vedtatt på stiftelsesmøte 10. mars 2005
Revidert på årsmøtet 18. mars 2009

Sist endret 01.juni 2016

## 1. Formål

Velforeningens overordnede formål er å ivareta nåværende og fremtidige eiere av eiendommer på velforeningens område, jf. pkt. 2, vedlegg 1, i forhold som angår deres felles interesser som eiere.

Velforeningen er eier eiendommene vist som fellesareal på vedlegg 1, og er ansvarlig for drift og vedlikehold av disse eiendommene.

Velforeningen eier og er ansvarlig for drift og vedlikehold av felles vann og avløpsledninger på foreningens område, jf. vedlegg 1.

## 2. Velforeningens fysiske ansvarsområde

Velforeningens fysiske område er nærmere definert i vedlegg 1, til disse vedtekter.

## 3. Medlemskap

Nåværende og fremtidige eiere av tomter/eneboliger/seksjoner/borettsandeler innenfor velforeningens område er forpliktet til å være medlem av velforeningen.

Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om tvungen medlemskap i velforeningen.

Medlemmene er forpliktet til å følge foreningens vedtekter. Medlemmene er videre forpliktet å følge vedtak fattet i foreningens styrende organer.

## 4. Kontingent

Hvert medlem skal betale en medlemskontingent fastsatt av årsmøtet. Kontingenten skal innbetales innen den frist årsmøtet fastsetter. Kontingenten kan benyttes i tråd med foreningens formål.

Medlemskontingenten skal dekke drift og vedlikehold innenfor velforeningens ansvarsområde. Dersom den fastsatte kontingenten viser seg å ikke være tilstrekkelig, kan styret vedta tilleggskontingent til dekking eller avverging av underskudd. Kontingenten fordeles likt pr. husstand innenfor velforeningens område med mindre annet følger av disse vedtekter.

Ved etablering av barnehage i området skal denne svare for en andel tilsvarende 10 husstander.

## 5. Kostnader som skal fordeles

Kostnader påløpt i forbindelse med drift og vedlikehold av arealer påheftet bruksrett i form av parkeringsrettigheter eller lignende, skal dekkes av innehaveren av bruksretten.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold pumpestasjon skal dekkes av de felt som er tilknyttet denne.



## 6. Styret

Velforeningen skal ha et styre med fra tre til seks medlemmer, hver med personlig varamedlem. Styret skal bestå av en leder samt fra to til fem styremedlemmer. Styremedlemmene velges blant personer som fortrinnsvis sitter i styrene for de forskjellige sameiene / andre organisasjonsformene. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt og for ett år av gangen.
Styremedlemmene velges for to år av gangen. Styrevervet er personlig.

Styret er vedtaksdyktig dersom minst tre medlemmer er til stede.

Dersom et styremedlem selger sin bolig, eller har en annen grunn for fritak, kan medlemmet tre ut av styret ut av styret i valgperioden. I slike tilfeller trer personlig varamedlem inn i styret. Dersom frafall fører til at styret ikke lenger er vedtaksdyktig skal det holdes suppleringsvalg.

Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin bolig, eller får annen gyldig grunn for fritak. Den nye lederen vil fungere frem til førstkommende ordinære årsmøte.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes.

Styret sørger for løpende forvaltning av velforeningens anliggender i samsvar med foreningens vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret ansetter forretningsfører til innkreving av kontingent, føring av regnskap, utarbeidelse av årsbudsjett samt betaling av løpende utgifter til vedlikehold eller lignende. Styret kan videre ansette/leie inn vaktmestertjeneste til vedlikehold av fellesarealer.

Årsbudsjett sendes til høring til alle deltakende sameier og enheter i velforeningen, og vedtas innen utgangen av oktober.

## 7. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. På årsmøtet møter en representant fra hvert felt på sameiets eiendom.

**Før innkalling** til årsmøte sendes, skal **styret fastsette en frist for når forslag til vedtak på årsmøtet må være sendt styret.**

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med 8-20 dagers varsel. Innkallingen sendes styret i de boligselskaper/sameier/boligsammenslutninger som befinner seg på hvert felt, jf. vedlegg 1. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. Årsmøtet kan ikke fatte **vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.**

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

- **Regnskap for foregående kalenderår**
- **Innkomne saker**
- **Planer for kommende år og informasjon om budsjett, herunder fastsetting av kontingent.**
- **Valg**

**Regnskap** og eventuell revisjonsberetning, samt budsjett for kommende år, skal sendes ut til alle boligselskaper/sameier/boligsammenslutninger som befinner seg på hvert felt, jf **vedlegg 1, sammen med innkallingen. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.**

**Stemmer avgis slik at den enkelte representant avgir stemmer tilsvarende det antall boliger som befinner seg i representantens felt. Felt for barnehage har 10 stemmer.**

**Vedtak fattes med simpelt flertall blant de avgitte stemmene. Ved større investeringer eller endringer av fellesarealers bruksområde kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer på velforeningens årsmøte.**

**Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.**

**Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det påkrevd, eller når en eller flere representanter som alene eller til sammen representerer minst 20 % av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det. Innkalling og gjennomføring følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte.**

## 8. Revisor / forretningsfører

Forretningsførers arbeidsoppgaver fastsettes av styret.

## 9. Oppløsning, Sammenslutning, Deling

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall.

Det skal velges et awiklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om internt valg foretas.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

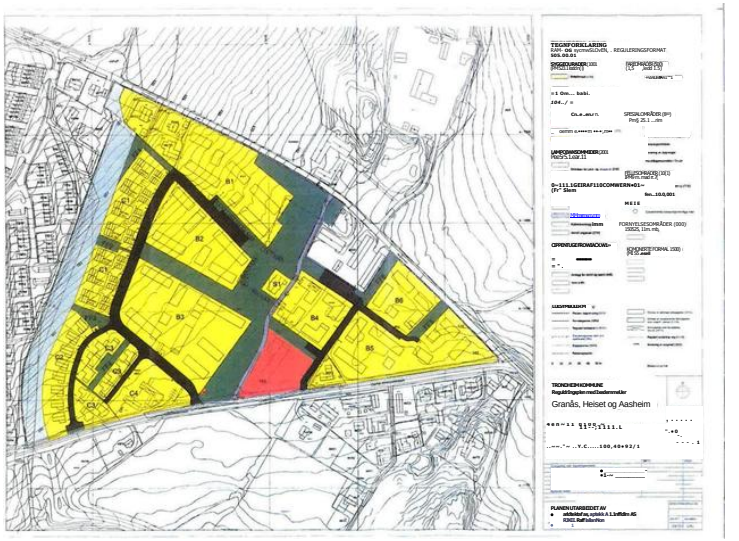
Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøte skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

## 10. Diverse bestemmelser

Ved salg av eiendommer på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

## 11. Vedlegg

**1. Oversikt over velforeningens område og felt**



**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Byggesakskontoret**

KOPI

Myklebust AS
Vestre Rosten 81

N-7075 TILLER

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Anders Nohre | 04/24993/<br>oppgis ved alle henv. | | 01.08.2006 |

**Aasheim, felt B2, ferdigattest - hus 5**

| | | |
|---|---|---|
| Byggested: | **Aasheim, felt B2** | Gnr.: **48** Bnr.: **3** |
| Bygningsnummer: | | |
| Ansvarlig søker: | **Myklebust AS** | |
| Tiltakshaver: | **Heimdal Utbyggingsselskap AS** | |
| Tiltaksart: | **Nybygg** | |
| Bygningstype: | **Boligbygning** | |

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 03.07.2006.

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.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2121/04 og FBR IP 0025/04.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Kopi:
Heimdal Utbyggingsselskap AS, Vestre Rosten 79, 7075 Tiller.

| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Telefaks: | Organisasjonsnummer: |
|---|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>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/

119157/06

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Byggesakskontoret**

KOPI

Myklebust AS
Vestre Rosten 81

N-7075 TILLER

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Anders Nohre | 04/24993/<br>oppgis ved alle henv. | | 01.08.2006 |

**Aasheim, felt B2, ferdigattest - utomhusarbeider**

| | | |
|---|---|---|
| Byggested: | **Aasheim, felt B2** | Gnr.: **48** Bnr.: **3** |
| Bygningsnummer: | | |
| Ansvarlig søker: | **Myklebust AS** | |
| Tiltakshaver: | **Heimdal Utbyggingsselskap AS** | |
| Tiltaksart: | **Nybygg** | |
| Bygningstype: | **Utomhusanlegg** | |

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 03.07.2006.

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.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2121/04 og FBR IP 3147/04.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

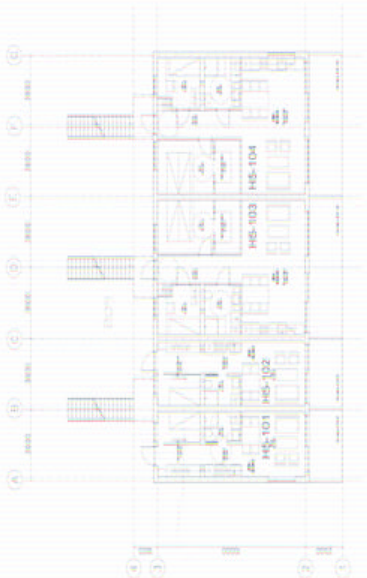
Anders Nohre
saksbehandler

Kopi:
Heimdal Utbyggingsselskap AS, Vestre Rosten 79, 7075 Tiller.

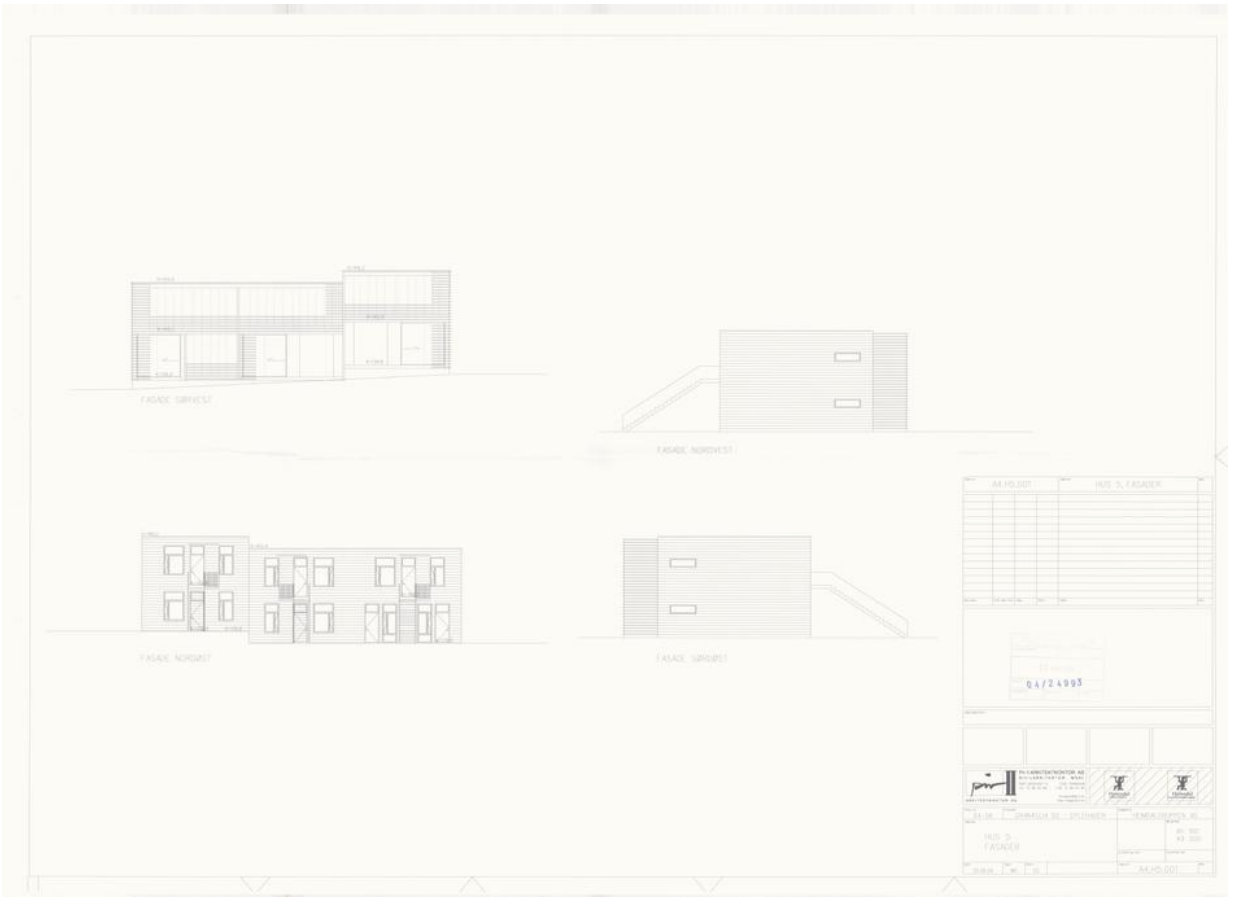
| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Telefaks: | Organisasjonsnummer: |
|---|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>7004 TRONDHEIM | Erling Skakkes gate 14 | +47 72542500 | +47 72542511 | NO 989 091 565 |

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

118779/06


HS-104
HS-103
HS-102
HS-101


HS-203
HS-202
HS-201


FASADE SØRVEST
FASADE NORDVEST
FASADE NORDØST
FASADE SØRØST
A4.10.001
HUS 5, FASADER
04/24993
HUS 5
FASADER
A4.10.001

# Begjæring[1] om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

| Rekvirentens navn | Org.nr. 976 232 909 |
|---|---|
| Adresse | Heimdal Eiendomsmegling AS Olav Tryggvasonsgt. 42 |
| Postnr. / Poststed | 7011 TRONDHEIM |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref.nr. |

Plass for tinglysningsstempel

H00K5/28554220 Geomatikk
2007 10402 48/153/0/0 Vedtak

KAN TINGLYSES
Trondheim, tors 14/1-07
Heimdal Eiendomsmegling AS
Monika B. Kristiansen

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 1601 | TRONDHEIM | 48 | 153 | | 18-20-24 |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| | Åslaug Berre | Sek. 18 |
| | Jomar Alstad Berre | Sek. 18 |
| | Egil Jørund Torbergsen | Sek. 20 |
| | Jarle Karl Kristiansen | Sek. 20 |
| | Dagmar Nancy Kristiansen | Sek. 20 |
| X | Marit Dosvik 230952-24504 Steinar Dosvik | |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 53 | | 13 | B | 53 | | 25 | B | 83 | | 37 | B | 68 | | 49 | B | 32 | B |
| 2 | B | 53 | | 14 | B | 83 | | 26 | B | 83 | | 38 | B | 68 | | 50 | B | 29 | |
| 3 | B | 83 | | 15 | B | 53 | | 27 | B | 53 | | 39 | B | 104 | | 51 | B | 32 | B |
| 4 | B | 104 | | 16 | B | 83 | | 28 | B | 83 | | 40 | B | 68 | | 52 | B | 29 | |
| 5 | B | 83 | | 17 | B | 53 | | 29 | B | 83 | | 41 | B | 104 | | 53 | B | 32 | B |
| 6 | B | 53 | | 18 | B | 101 | | 30 | B | 53 | | 42 | B | 29 | | 54 | B | 29 | |
| 7 | B | 83 | | 19 | B | 83 | | 31 | B | 68 | | 43 | B | 32 | B | 55 | B | 32 | B |
| 8 | B | 53 | | 20 | B | 101 | | 32 | B | 68 | | 44 | B | 29 | | 56 | B | 29 | |
| 9 | B | 104 | | 21 | B | 83 | | 33 | B | 68 | | 45 | B | 32 | B | 57 | B | 32 | B |
| 10 | B | 83 | | 22 | B | 83 | | 34 | B | 68 | | 46 | B | 29 | | 58 | B | 29 | |
| 11 | B | 53 | | 23 | B | 53 | | 35 | B | 68 | | 47 | B | 32 | B | 59 | B | 32 | B |
| 12 | B | 83 | | 24 | B | 101 | | 36 | B | 68 | | 48 | B | 29 | | 60 | B | 29 | |

Sum tellere: 4684 = nevner: 4684 →

**4. Supplerende tekst** [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Brøk oppgitt ført i seksjoneringen for Gnr 48 Bnr 153 Snr 18.20.0.24 ... dermed må tellere korrigeres for samtlige seksjoner. Nevner blir 4684.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

Ark 1 av 2

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| X 15/1-07, Trondheim | X Åslaug Berre<br>X Jomar Berre<br>X Egil Jørund Torbergsen<br>X Jarle Kristiansen<br>X Dagmar Kristiansen<br>X Marit Dosvik<br>X Steinar Dosvik | |

X

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering** [8]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| Trondheim 20.03.2007 | Reidar Elvenes<br>Bjørlund Larsen<br>Bruker (Reidar) |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 48 | 153 | | 18.20.0.24 | TRONDHEIM | kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 02.05.2007 | TRONDHEIM KOMMUNE<br>Kart- og oppmålingskontoret<br>7004 TRONDHEIM |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

# Begjæring[1] om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

| Rekvirentens navn | Plass for tinglysningsstempel |
|---|---|
| Adresse: Org.nr. 976 232 909 Heimdal Eiendomsmegling AS Olav Tryggvasonsgt. 42 | |
| Postnr. Poststed: 7011 TRONDHEIM | |
| (Under-)organisasjonsnr. | Telefonnr. |

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 1601 | TRONDHEIM | 41 | 153 | 11-20-24 | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-legg-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-legg-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-legg-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-legg-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-legg-areal [6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 32 | B | 13 | B | 68 | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 29 | | 14 | B | 68 | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 32 | B | 15 | B | 68 | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 29 | | 16 | B | 32 | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 32 | B | 17 | B | 68 | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 32 | | 18 | B | 68 | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 32 | | 19 | B | 32 | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 68 | | 20 | B | 68 | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 68 | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 68 | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 68 | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 68 | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| | | | | Sum tellere: | | | | = nevner: | | | | | | | | | | | |

## 4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| | | |

## 8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

## 9. Kommunens tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering

☐ Betaling er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

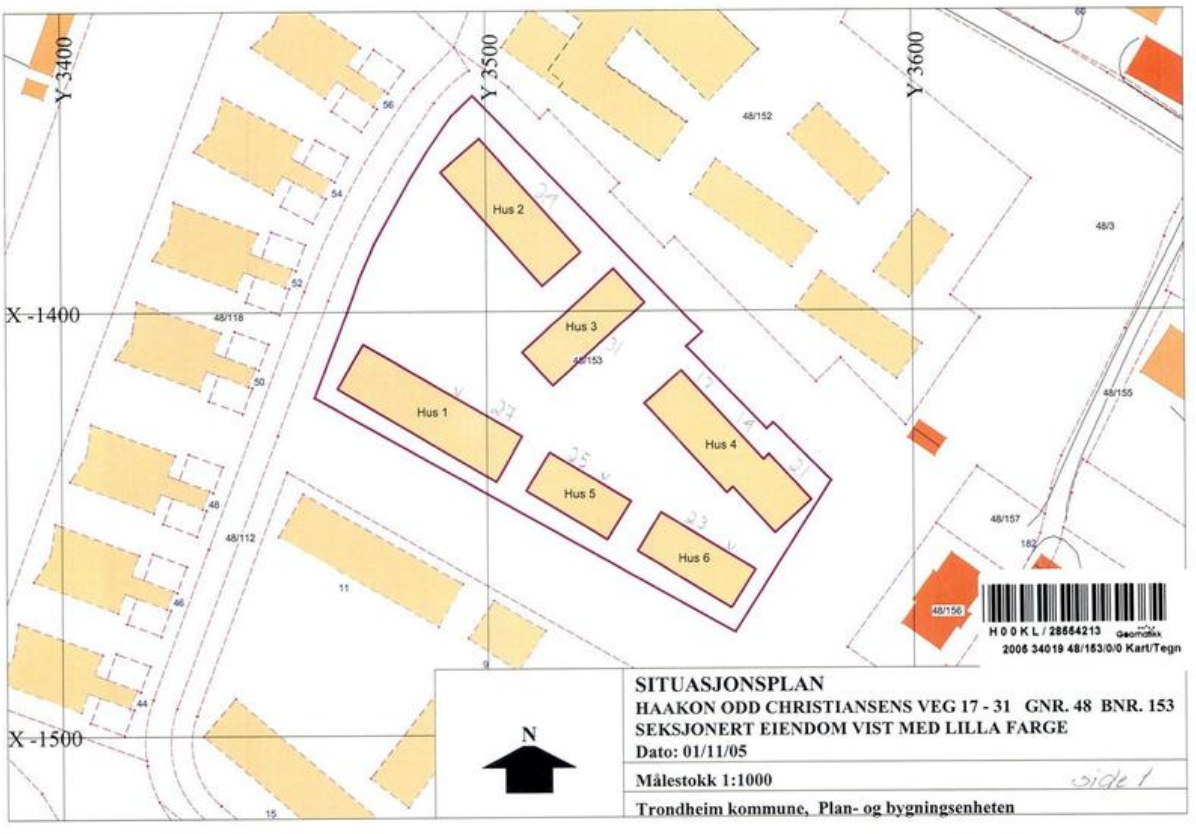
**Kommunen erklærer at tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
|---|---|---|---|---|
| 48 | 153 | | 18.2006.24 | TRONDHEIM kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 02.05.2007 | TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.




**SITUASJONSPLAN**
**HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 17 - 31 GNR. 48 BNR. 153**
**SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE**
**Dato: 01/11/05**
**Målestokk 1:1000** side 1
**Trondheim kommune, Plan- og bygningsenheten**

Eierseksjonering/~~xeseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.:
Felles

## Hus 1



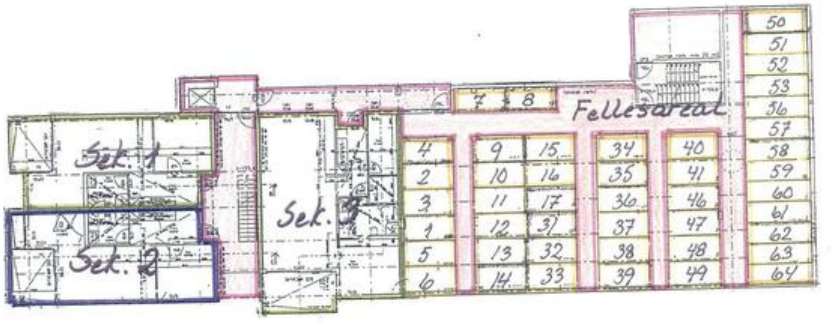

## Plan P-kjeller

side 2

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.: 1-2-3
Felles

Tilleggsareal til seksjon

# Hus 1



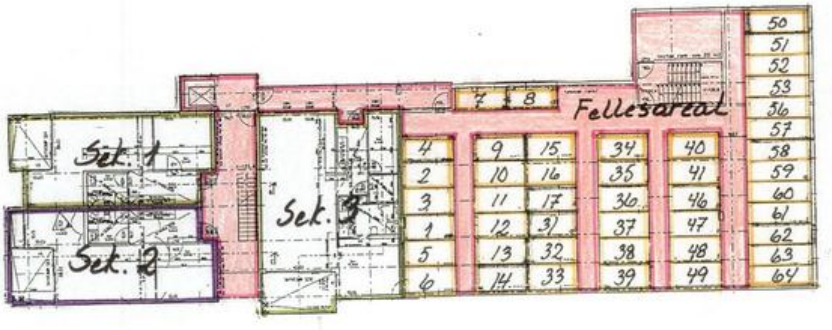

## Plan underetg.



Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.: 1-2-3
Felles

Tilleggsareal til seksjon

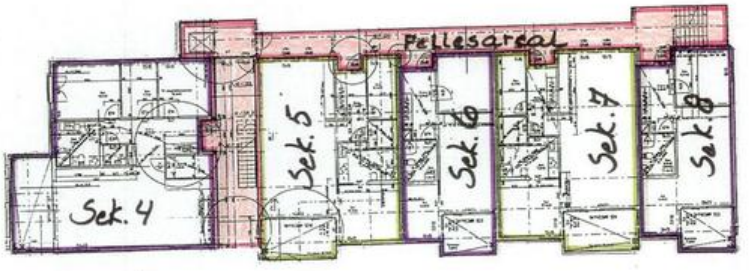
Hus 1




Plan underetg.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.: 4-5-6-7-8
Felles

# Hus 1

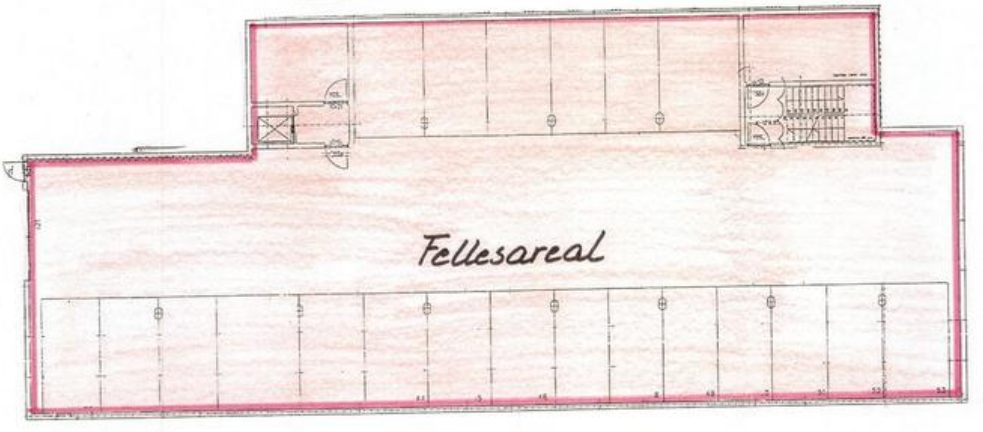



## Plan 1. etg.

side 4

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.:
Felles

# Hus 2



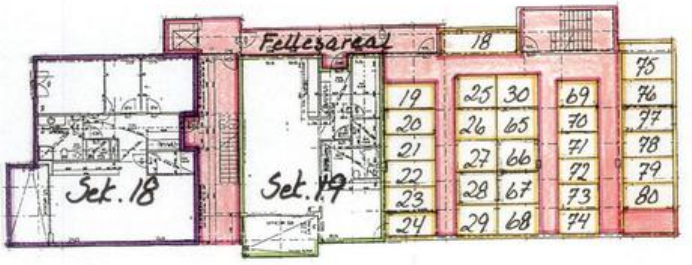

## Plan kjeller

side 7

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.: 18-19
Felles

Tilleggsareal til seksjon

# Hus 2

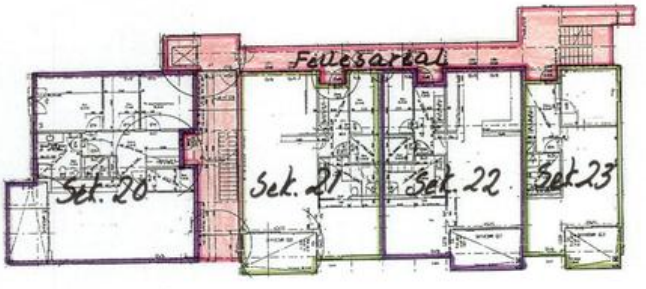



## Plan underetg.



Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.: 20-21-22-23
Felles

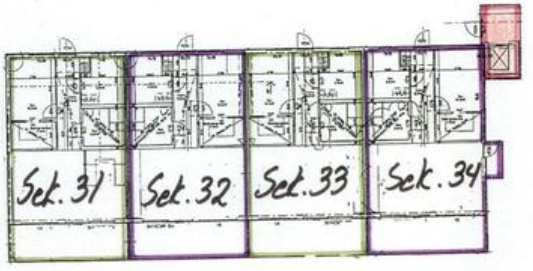
# Hus 2




## Plan 1. etg.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.: 31-32-33-34
Felles

## Hus 3

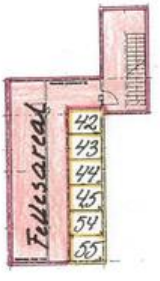



## Plan 1. etg.

side 12

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.:
Felles
Tilleggsareal til seksjon

## Hus 4

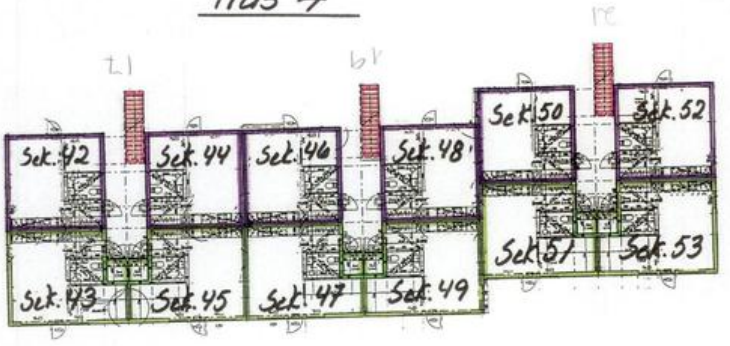



## Plan kjeller

side 15

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.: 42-43-44-45-46-47-48-49
Felles 50-51-52-53

## Hus 4

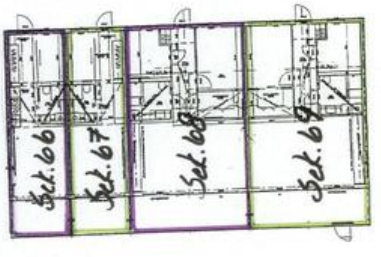



Plan 1. etg.



Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.: 66-67-68-69
Felles

## Hus 5




Plan 1. etg.

# VEDTEKTER FOR SAMEIET EPLEHAGEN

Vedtatt: .....
Sist revidert: .....

* * *


**INNLEDENDE BESTEMMELSER**

§ 1 NAVN OG FORMÅL
§ 2 EIERFORHOLD
§ 3 ENDRING AV SAMEIET
§ 4 RÅDERETT / RETT TIL BRUK

**SAMEIERMØTET**

§ 5 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING
§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
§ 7 STEMMERETTSREGLER
§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
§ 9 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

**STYRET**

§ 10 STYRET
§ 11STYRETS KOMPETANSE
§ 12 OM STYREMØTET

**HABILITETSREGLER**

§ 13 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

**ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING**

§ 14 REGISTRERING AV SAMEIERE
§ 15 REVISJON OG REGNSKAP
§ 16 FORRETNINGSFØRER
§ 17 FORSIKRING
§ 18 VEDLIKEHOLD
§ 19 PARKERING / BOD
§ 20 VELFORENING
§ 21BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
§ 22 FELLESUTGIFTER
§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

**MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

§ 24 MISLIGHOLD
§ 25 FRAVIKELSE

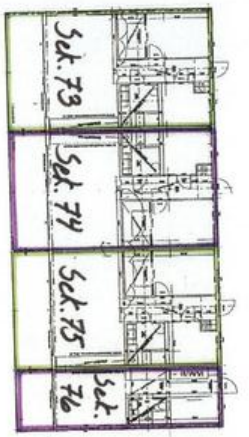
**VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LIV OM EIERSEKSJONSSAMEIER**
§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE
§ 27 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONSSAMEIER



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh. | Kopi til
05/340 19 12 OKT. 2005
Saksnr. | Dok.nr | Løpenr
Videres til | Arkivkode | U off §


Hus 6

Plan 1. etg.



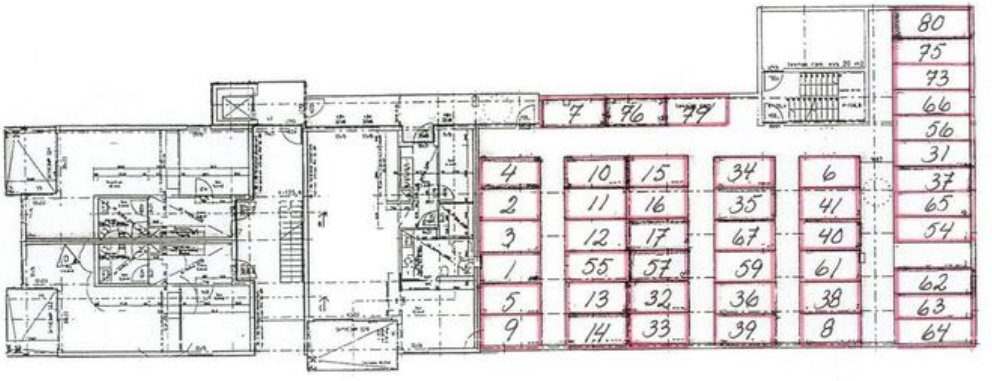

Eierseksjonering/~~eeseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.: 73-74-75-76
Felles

side 20

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.:
Felles

Hus 1

Tilleggsareal til seksjon




H00KM/28554214 Geomatikk
2005 34019 48/153/0/0 Kart/Tegn

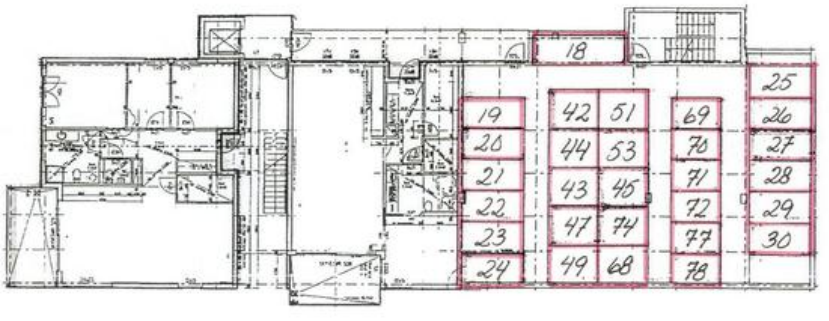
Plan underetg.



~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.:
Felles

Hus 2

Tilleggsareal til seksjon




Plan underetg.

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.:
Felles

Tilleggsareal til seksjon

# Hus 4



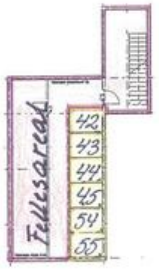

## Plan kjeller

side 3

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 153
Seksjon nr.:
Felles

Tilleggsareal til seksjon

# Hus 4




## Plan kjeller

side 15

Returneres etter tinglysing til

Helmdal Eiendomsmegling AS

# Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

KAN TINGLYSES
Trondheim, den 30-09-05
Helmdal Eiendomsmegling AS
Markus Bjørstad

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 1601 | TRONDHEIM | 41 | 153 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| | Granås Utbyggingsselskap KS | 1/1 |

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh.: Kopi til:
03 OKT. 2005
Saksnr.: Dok.nr: Løpenr.:
Vidarebr. til: Arkivkode: U.off.§

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 53 | | 13 | B | 53 | | 25 | B | 83 | | 37 | B | 68 | | 49 | B | 32 | B |
| 2 | B | 53 | | 14 | B | 83 | | 26 | B | 83 | | 38 | B | 68 | | 50 | B | 29 | |
| 3 | B | 83 | | 15 | B | 53 | | 27 | B | 53 | | 39 | B | 104 | | 51 | B | 32 | B |
| 4 | B | 104 | | 16 | B | 83 | | 28 | B | 83 | | 40 | B | 68 | | 52 | B | 29 | |
| 5 | B | 83 | | 17 | B | 53 | | 29 | B | 83 | | 41 | B | 104 | | 53 | B | 32 | B |
| 6 | B | 53 | | 18 | B | 104 | | 30 | B | 53 | | 42 | B | 29 | | 54 | B | 29 | |
| 7 | B | 83 | | 19 | B | 83 | | 31 | B | 68 | | 43 | B | 32 | B | 55 | B | 32 | B |
| 8 | B | 53 | | 20 | B | 104 | | 32 | B | 68 | | 44 | B | 29 | | 56 | B | 29 | |
| 9 | B | 104 | | 21 | B | 83 | | 33 | B | 68 | | 45 | B | 32 | B | 57 | B | 32 | B |
| 10 | B | 83 | | 22 | B | 83 | | 34 | B | 68 | | 46 | B | 29 | | 58 | B | 29 | |
| 11 | B | 53 | | 23 | B | 53 | | 35 | B | 68 | | 47 | B | 32 | B | 59 | B | 32 | B |
| 12 | B | 83 | | 24 | B | 104 | | 36 | B | 61 | | 48 | B | 29 | | 60 | B | 29 | |

Sum tellere: = nevner:

## 4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

H 0 0 K K / 28564212 Geomatikk
2005 34019 48/153/0/0 Vedtak

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7. annet ledd).
**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Trondheim 30/9 | GRANÅS UTBYGGINGSSELSKAP KS | |
| | ikke fullmakt | |
| | ROAR MUNKHAUGEN | |

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh.: Kopi til:
03 OKT. 2005
Saksnr.: Dok.nr: Løpenr.:
Vidarebr. til: Arkivkode: U.off.§

## 8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

## 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|
| | | | |

kommune

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| | |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiernatets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Returneres etter tinglysing til

Heimdal Eiendomsmegling AS

# Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

KAN TINGLYSES
Trondheim tingrett
Heimdal Eiendomsmegling AS

Opplysninger i feltene 1–4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 1601 | TRONDHEIM | 48 | 153 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| | Granåsen Utbyggingsselskap KS | 1/1 |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-legg-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-legg-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-legg-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-legg-areal [6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | B | 32 | B | 13 | B | 68 | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 62 | B | 29 | | 14 | B | 68 | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 63 | B | 32 | B | 15 | B | 68 | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 64 | B | 29 | | 16 | B | 32 | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 65 | B | 32 | B | 17 | B | 68 | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 66 | B | 32 | | 18 | B | 68 | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 67 | B | 32 | | 19 | B | 32 | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 68 | B | 68 | | 20 | B | 68 | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 69 | B | 68 | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 70 | B | 68 | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 71 | B | 68 | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 72 | B | 68 | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 4693 = nevner: 4693

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh.: Kopi til:
03 OKT. 2005
Saksnr.: Dok.nr: Løpenr:
Vedlegg til: Anmerkede: U.off.§

## 4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Trondheim 22/9-05 | Granåsen Utbyggingsselskap KS<br>REAR MUNKHAUGEN<br>Ihht. fullmakt | |

## 8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

## 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
|---|---|---|---|---|
| 48 | 153 | | | Trondheim kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 07.11.2005 | Trondheim kommune<br>Plan- og bygningsenheten |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: Kopi til:
03 OKT. 2005
Saksnr.: Dok.nr: Løpenr:
Vedlegg til: Anmerkede: U.off.§

**Arkivsak: 04.15003**

# R 431a

## TILLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANÅS, AASHEIM, HØISET MED HENSYN TIL BOLIGFELT B2 OG DELER AV AVKJØRSELSVEG FA2.

***OBS: Se også bestemmelser fra plan 431 godkjent bystyret 31.10.2002 på de etterfølgende sider.***

| | |
|---|---|
| Planen er datert | : 31.03.2004 |
| Dato for siste revisjon av plankartet | : 21.06.2004 |
| Dato for siste revisjon av tilleggsbestemmelser | : 21.06.2004 |
| Dato for byplansjefens vedtak | : 01.07.2004 |

**§ 1 AVGRENSNING AV REGULERINGSPLANEN**

Disse bestemmelser gjelder for felt B2 samt del av FA2 som tillegg til reguleringsbestemmelser for Granås, Aasheim, Høiset, vedtatt i bystyret 31.10.02.
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune og utarbeidet av Pir II Arkitektkontor og datert 31.03.04, sist endret 21.06.4.

**§2 BYGGEOMRÅDER**

**1.1 Fellesbestemmelser**

1.2 Utomhusplan
Utomhusplanen som beskrevet i reguleringsbestemmelsenes §3.1-1 skal utarbeides som vist på vedlagte illustrasjonsplan/landskapsplan for B2. Plasser, ganger, lekeareal og adkomstveg skal opparbeides i henhold til illustrasjonsplanen/landskapsplanen.

2.3 Parkeringsdekning.
For parkeringsfelt på 9 og 19 p-plasser mellom felt B1 og B2 tilhører henholdsvis 4 og 3 parkeringsplasser felt B2.

2.4 Plassering av bebyggelse.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet sist revidert 21.06.04. Utvendige konstruksjoner som balkonger, svalganger, trapper og heis plasseres i prinsippet som vist på planen, men det tillates justeringer av disse elementer.

2.5 Hustype, etasjetall og utforming ny bebyggelse.
Felt B2 skal bebygges med 2 etasjer for de tre sørøstlige husene, og 3 etasjer for de tre nord-vestlige husene. Parkerings-og bodkjeller samt sokkeletasje for boder regnes ikke med i tellende etasjeantall. For byggene H1 og H2 tillates det etablert 4 boligetasjer for inntil en leilighet per bygg der dette er naturlig som følge av terrengtilpasning.

2.6 Adgang til interne gangveger
Beboerne i felt B1 – B6 kan benytte interne gangveger i feltet B2.

# R 431

Arkivsak: 97.14463

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR**

**GRANÅS, HØISET OG AASHEIM**

| | |
|---|---|
| Planen er datert | : 10.04.2002 |
| Dato for siste revisjon av plankartet | : 10.07.2002 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene | : 10.07.2002 |
| Dato for Bystyrets vedtak | : 31.10.2002 |
| Dato for revidert plankart i hht bystyrets vedtak | : 04.09.2002 |
| Dato for reviderte bestemmelser i hht bystyrets vedtak | : 31.10.2002 |

**§ 1 AVGRENSNING AV REGULERINGSPLANEN**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000 merket div.A arkitekter as, Bjørbekk og Lindheim AS og siv.ark. Rolf Johansson, senest datert 04.09.2002.

**§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Området reguleres til
- Boliger med tilhørende anlegg
- Fellsområder for uteopphold og trafikkanlegg/parkering
- Offentlig friområde, turdrag
- Offentlige bygninger, barnehage
- Offentlig trafikkområde, gang-sykkelveg
- Spesialområde bevaring og spesialområde fareområde

**§ 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 plan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning. For feltene B1-6 skal utomhusplanen utarbeides i samsvar med vedlagt illustrasjonsplan og i tillegg inneholde et helhetlig program for utforming av gjerder, skilt, postkasser og utebelysning samt skjøtselsplan for vegetasjon.

*3.1-2 Samtidig ferdigsstillelse av uteareal*
Utomhusplanen skal være godkjent for rammetillatelse for tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for brukstillatelse gis.

*3.1-3 Parkeringsdekning*
For felt merket C på plankartet skal parkering skje i garasjer og på parkeringsplasser som vist på plankartet. For felt merket B på plankartet skal det anlegges minimum 1,1 parkeringsplass per bolig.

*3.1-4 Parkeringsplan*
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende feltet som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal BRA for andre utbyggingsformål, samt antall parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg, herunder parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

*3.1-5 Samtidig ferdigsstillelse av parkeringsanlegg*
Parkeringsplanen skal være godkjent for igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan for brukstillatelse gis.
*3.1-6 Avløpsplan*
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en godkjent avløpsplan for hele planområdet.

*3.1-7 Avfallsboder*
Avfallsboder er angitt med A på plankartet og skal intergreres i bebyggelse eller anlegges som egne boder.

*3.1-8 Vegetasjon*

Trær som er avmerket på plankartet skal bevares.

**3.2 Boligområder**

*3.2-1* *Arealbruk*
Området skal brukes til boliger. I felt B4 kan det innpasses boligrettet servicevirksomhet i inntil 20% av tillatt utbyggingsareal, men det tillates ikke etablert butikker større enn 150 m2 BRA. I felt C4 kan det innpasses kontorvirksomhet i inntil 40 % av tillatt utbyggingsareal. Bygningsrådet kan forby bruk som etter deres skjønn kan virke sjenerende for beboerne.

*3.2-2* *Plassering av bebyggelse*
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

*3.2-3* *Ungdomsboliger*
Minimum 15 % av boligene i felt merket C1 på plankartet og 15 % i felt merket B på plankartet skal tilrettelegges som ungdomsboliger.

*3.2-4* *Hustyper, etasjetall og utforming for ny bebyggelse*
Felt B 1,2,3,5 og 6 skal utbygges med rekkehus/lavblokker med flatt tak, inntil 50% av tillatt BYA kan bebygges i inntil 3 etasjer og med maksimal gesimshøyde 11 meter over dagens terreng, øvrige 50% av tillatt BYA i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 8 meter over dagens terreng, men maksimal gesims/mønehøyde i felt B1,2, 3 og 4 skal ikke overstige kote 151. Det kan i tillegg til den angitte gesimshøyden tillates oppsatt åpent rekkeverk for takterrasse.

Felt C1 skal bygges ut med terrassehus med flate tak med maksimalt 3 etasjer i framkant, 2 etasjer i bakkant og innenfor de gesimshøyder som er angitt på plankartet.
Felt C2 skal bygges ut med småhus med saltak i inntil 2 etasjer.
Felt C3 skal bygges ut med småhus med tilnærmet flate saltak i inntil 1 etasje.

Felt B4 *og* C4 skal bygges ut med 2 etasjers bebyggelse med saltak som gis en gårdstunkarakter.

*3.2-5* *Høyder eksisterende boligbebyggelse*
Eksisterende boligeiendommer, gnr/bnr 49/22, 49/33, 49/150, 49/150 og 49/14 skal ha maksimalt 2 etasjers bebyggelse.

**3.3 Offentlig bebyggelse, barnehage**
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet.Tillatt utnyttelsesgrad er TU 40%. Maksimal byggehøyde er 2 etasjer. Atkomst skal anlegges som vist med pil på plankartet. Parkering for ansatte skal etableres på egen grunn.

**3.4 Trafikkområder**
Arealet skal nyttes til gang-sykkelveg som vist på plankartet.

Gang-sykkelvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet.

**3.5 Friområder**
I friområdet skal det etableres turveg i inntil 3 meters bredde og etableres vegetasjon i samsvar med §4.1.

Friområdet og turvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet. Det tillates ikke bebyggelse i friområdet.

**Bredden på friområdet mellom gammel og ny bebyggelse, blir som vist i forslagsstillers plankart datert 04.09.2002.**

**§ 4 FAREOMRÅDER**

**4.1 Høyspentlinje i turdrag**
Det skal ikke etableres vegetasjon som kan vokse høyere enn 3 meter fra høyspentlinjen. Beplantning i fareområdet skal velges ut fra dette kravet og beskrives i opparbeidelsesplanen for friområdet.

**4.2 Nettstasjon**
Det kan plasseres nettstasjon som vist med N på plankartet.

**§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING**

**5.1 Arealbruk**
Bygningene skal brukes til formål som beskrevet i §3.2-1

**5.2 Utforming av bevaringsverdig bebyggelse**
Bygningene tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksterioret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

**5.3 Samråd om bevaringsverdig bebyggelse**
Alle søknads-eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning

**§6 FELLESOMRÅDER**

**6.1 Opparbeidelsesplan**
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en opparbeidelsesplan for det fellesarealet som tilhører det aktuelle utbyggingsfeltetfeltet. Planen i målestokk 1:500 skal være høydesatt vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning. For areal som tilhører feltene B1-6 skal planen i tillegg inneholde et helhetlig program for utforming av gjerder, skilt, postkasser og utebelysning samt skjøtselsplan for vegetasjon.

**6.2 Samtidig ferdigstillelse av fellesareal**
Opparbeidelsesplanen skal være godkjent før rammetillatelse for tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for tiltak i det aktuelle feltet gis.

**6.3 Felles avkjørsel**
Felles avkjørsel skal opparbeides med kjøreveg, parkering og fortau som vist på plankartet og være felles for de boligfeltene som grenser opp til vegen. Felles avkjørsel merket F1 på plankartet skal i tillegg være felles for barnehagen og eiendommen Granåsvegen 65, gnr.48 bnr. 27.

**6.4 Annet fellesareal**
Areal som er vist som annet fellesareal på plankartet skal opparbeides som felles uteoppholdsareal, stiforbindelser og lekeplasser som vist på vedlagte illustrasjonsplan.

Areal som er merket FA1 på plankartet skal være felles for boligfelt C1. Areal som er merket FA2 på plankartet skal være felles for boligfelt C2 og C3. Areal som er merket FA3 på plankartet skal være felles for boligfelt B5 og B6.

Det øvrige fellesarealet skal være felles for felt C1,2,3 og 4 og B1,2,3,4,5,6.

**§7 ANDRE BESTEMMELSER**

**7.1 Vilkår for gjennomføring**

*7.1-1* *Trafikksikker skoleveg til Brundalen skole*
Før det kan gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet skal det være etablert trafikksikker skoleveg fra ny bebyggelse til Brundalen skole.

*7.1-2* *Samtidig etablering av ny Jonsvannsveg*
Før det kan gis brukstillatelse for inntil 60% av tillatt utbygging BRA i henholdsvis felt C1-4 og felt B1-5, skal manglende lenke av ny Jonsvannsveg mellom Bergheim og avkjøring til universitetet på Dragvoll være åpnet for kjøretrafikk med standard tilsvarende parsellen sørafor. Vegen skal være ferdigstilt i henhold til vedtatt reguleringsplan på strekningen fra Steinan til avkjøringen til universitetet samtidig med at utbyggingen i planområdet ferdigstilles.

*7.1-3* *Vegtrafikkstøy*
Støynivå innendørs og utendørs skal ikke overskride de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Detaljerte støyberegninger samt plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93. Alle støybeskyttelsestiltak skal være etablert før brukstillatelse gis.

*7.1-4* *Anleggstrafikk*
Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal det foreligge en godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. I planen skal det vises hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter, særlig hensyn til sikker skoleveg er ivaretatt og eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

*7.1-5* *Forurensing i grunnen*
Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal eventuell forurensing i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensingsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted.

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***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan 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 da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

**GENERELT**
Lov om avhending av fast 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: 42-0005/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Haakon Odd Christiansens veg 25C 7048 TRONDHEIM

**Betegnelse:** Gnr 48, bnr 153, snr 67 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