

aktiv.



Gamle Leirvegen 97, 7038 TRONDHEIM

**Luftig og lekker 3-roms med
terrasse | Fjernvarme | P-plass i
p-kjeller med EL-lader | TG-0 og
TG-1 på alle punkter**



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 140,-
Total ink omk.: Kr 4 050 140,-
Felleskostn.: Kr 3 517,-
Selger: Basir Sedighi
Luz Valeria Torres Ochoa

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 5258.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 32
Snr. 27
Oppdragsnr.: 1710260202

Velkommen til

Aktiv Eiendomsmegling ved Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Gamle Leirvegen 97! En svært tiltalende og luftig 3-roms selveierleilighet på Fossegrenda. Leiligheten er fra 2014 og har gjennomgående god standard. Her bor du i umiddelbar nærhet til dagligvare, barnehage og busstopp samt kort vei til skoler og idrettsanlegg.

Dette er den perfekte leiligheten for deg som vil bo i et rolig og tilbaketrukkent område, med nærhet til "alt".

Kvaliteter ved eiendommen:

Heis

Fjernvarme

Bod i både kjeller og leilighet

18,5 m² delvis overbygd markterrasse

P-plass i parkeringskjeller med EL-lader

TG-0 og TG-1 på hele tilstandsrapporten

Kort vei til flere skoler, universiteter, bussholdeplass og dagligvarebutikk

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	26
Nabolagsprofil	28
Egenerklæring	31
Tilstandsrapport	37
Energiattest	49
Vedtekter sameie	54
Vedtekter fellessameie	62
Husordensregler	66
Regnskap	69
Sekjsoneringstegninger	78
Byggetegninger	83
Brukstillatelse og attester	85
Kommuneplanens arealdel	88
PlanOversikt	90
Reguleringsplaner	92
Reguleringsbestemmelser	95
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm - Bod.

1. etasje

BRA-i: 69 kvm - Gang, bod, to soverom, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm - Veranda.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5258.7 kvm

Beliggenhet

Området rundt Gamle Leirvegen 97 på Fossengrenda karakteriseres som et rolig, etablert og svært familievennlig boligområde med nærhet til både natur, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Her bor man i et attraktivt område på østsiden av Trondheim med kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

For barnefamilier er beliggenheten særlig attraktiv med flere barnehager og skoler i nærområdet. Både barne-, ungdoms- og videregående skole ligger innen kort avstand, og området byr på trygge oppvekstvilkår med lite gjennomgangstrafikk, gode lekeområder og grønne omgivelser. I nærområdet finnes flere lekeplasser, balløkker og friområder som innbyr til aktivitet og sosialt samvær året rundt.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig med flere dagligvarebutikker, kjøpesentre og

Øvrige servicetjenester i kort avstand fra boligen. Det er også kort vei til både Valentinlyst, Moholt og City Lade med et bredt utvalg av butikker, treningssentre, caféer og øvrige fasiliteter.

For den friluftinteresserte er området svært godt egnet med nærhet til Estenstadmarka og populære turområder som byr på flotte turmuligheter sommer som vinter.

Følgende avstander er verdt å merke seg:

- Ca. 10 minutter til NTNU Dragvoll.
- Ca. 10 minutter med bil til Trondheim sentrum.
- Kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass.
- Ca. 10–15 minutter til City Lade og Sirkus Shopping.
- Ca. 30 minutter med bil til Trondheim lufthavn Værnes.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Skolekrets

Eiendommen sokner til Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Trond Sandlsett

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Trond Sandlsett informerer om følgende byggemåte: Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i boligblokk. Hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Svar: Ja

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Ventilasjonsanlegget viste feilmelding på temperatursensor. Installatør (samme firma som leverte anlegget) ble kontaktet og utbedret feilen. Anlegget har fungert normalt etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025

- Firmanavn: Bryn klima

- Beskrivelse av arbeidet: Operatør fra ventilasjonsfirma kvitterte ut alarm på anlegget og oppdaterte firmware

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025

- Firmanavn: Bryn klima

- Beskrivelse av arbeidet: Operatør fra ventilasjonsfirma kvitterte ut alarm på anlegget og oppdaterte firmware

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: tidligere eiere har satt opp glassrekkverk på terrassen og bygd port, og satt opp sjalusivegg oppå eksisterende levegg for skjerming mot naboer. Terrasse og sjalusivegg er beiset i 2023/2024

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Ja det finnes fra tidligere selger, der var alt TG0 og TG1 fra 2024

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025

- Beskrivelse av arbeidet: Vi malte begge soverommene fra mørk grå til lysere beige

farge, og taket malte vi hvitt

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor

Parkering

Sameiet har totalt 54 p-plasser i parkeringskjeller, dvs 1 parkeringsplass per seksjon.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6607508

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens

retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

ERVERVSBEGRENSNINGEN

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

- Elekrisitet.
- Fjernvarme.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 950 000

Omkostninger kjøper

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

100 140 (Omkostninger totalt)

112 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 050 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 062 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 064 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 564 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er tatt med utgangspunkt i informasjon fra kommunen på Kr. 13 564,- fra mai 2025 til april 2026 endringer kan forekomme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 024 250 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 097 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Velforening

HORNEBERGTUNET FELLESSAMEIE

Fellessameiet har til formål å forvalte eiendommene gnr 91 bnr 25 i Trondheim Kommune. Fellessameiet skal ivareta vedlikehold og drift av de gjeldende eiendommenes arealer og anlegg. Eiendommene tjener som fellesareal for beboerne innen planområdet etter reguleringsplan. For øvrig kan fellessameiet gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter. Fellessameiet er gjennom dette et sameie og rettigheter og plikter reguleres av lov om sameie.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

69/4292

Felleskostnader inkluderer

- Felles bygningsforsikring
- TV-anlegg/bredbånd
- Kostnader sameie
- Fjernvarme
- Kontigent
- Garasje/overvåkning
- Strøm i bod

FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SOM FØLGER

- Kontigent: Kr. 354,-
- A konto fjernvarme: Kr. 852,-
- Garasje/overvåkning: Kr. 315,-
- Strøm i bod: Kr. 35,-
- Bredbånd: Kr. 653,-
- Felleskostnader: Kr. 1 308,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 517

Andel fellesformue

Kr 44 090

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Se Horneberggtunet Leiligheter

Organisasjonsnummer

913322401

Om sameiet

SE Horneberggtunet Leiligheter er et eierseksjonssameie i Trondheim, beliggende i Gamle Leirvegen på Horneberg-området. Sameiet ble etablert i 2013 og består av 54 leiligheter. Eiendommen forvaltes av OBOS, som bistår med administrasjon og drift av sameiet.

Sameiet har fokus på et trygt og godt bomiljø, med felles regler og vedtekter som skal bidra til trivsel for beboerne.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 317 549,-
- Egenkapital: Kr. 2 742 520,-
- Disponible midler: Kr. 2 610 051,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. 342 664,-

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere. Beboere som har husdyr må ha kontroll på dyret og sørge for at ekskrementer blir plukket opp.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 32, seksjonsnummer 27 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/91/32/27:

HEFTELSE

04.07.2012 - Dokumentnr: 540816 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 91 BNR: 25

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 91 BNR: 31

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 91 BNR: 33

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 91 BNR: 32

04.07.2012 - Dokumentnr: 540816 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:25

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:33

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2012 - Dokumentnr: 540816 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:25

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:33

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2013 - Dokumentnr: 216370 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Bestemmelse om rett til å drive, vedlikeholde, fornye og ombygge jordkabelanlegg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om ryddebelte

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2013 - Dokumentnr: 254554 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Gjelder senere fradelt parsell fra gnr. 91 bnr. 32 og 33

Overført fra: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2013 - Dokumentnr: 254584 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2014 - Dokumentnr: 467220 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Masih Agrimta

Født: 05/11-1980

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

GRUNNDATA

04.11.2013 - Dokumentnr: 947185 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 27

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 69/4292

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.02.2014. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- Utomhus: Plenarbeid, noe bellegging foran innganger, buskfelt, sykkelstativ.

- Rekkverk: Håndløper på vegg i betongtrapp A2 ferdigstilles uke 7.
- Ventilasjon: Kompletteringsarbeider blokk A skjer i uke 8 2014, samt igangkjøring blokk A uke 9.
- Tømmer: Tremmegulv på terrasser plan 1 blokk A utføres uke 7/8 2014.
- Maling: Maling i gulv i P-kjeller utføres uke 8 2014.
- Heis: Heiskontroll for heis 97A2 utføres 07.02.2014.

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Trondheim kommune sendte ut brev til Solem arkitektur 16.05.2025, og anbefalte å sende inn søknad om ferdigattest eller sende opplysninger om status på byggearbeidene.

Megler er ikke kjent med om det er blitt sendt inn søknad.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 19.12.2011. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har adkomst via privat internvei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i et område med arealformål bebyggelse og anlegg - Framtidig, boligen ligger i byggesone 3.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

BEBYGGELSESPLAN

Plannavn: Hornebergvegen, Fossegrenda, del av Foldalgnr. 91 bnr.25

Dato: 12.02.2008

Reguleringsformål: Annet fellesareal, boliger, felles gangareal, felles grøntareal, felles parkeringsplass og frisisiktsone

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

Planid: r20140044

Plannavn: Fossegrenda 23

Hensikt: Legge til rette for etableringen av et helse- og velferdssenter. Planen omfatter også naturområder som en del av utbyggingen og det endelige arealformålet.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 14 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 3 100,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til Kr. 30 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 31 993,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler bistås av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

22.05.2026







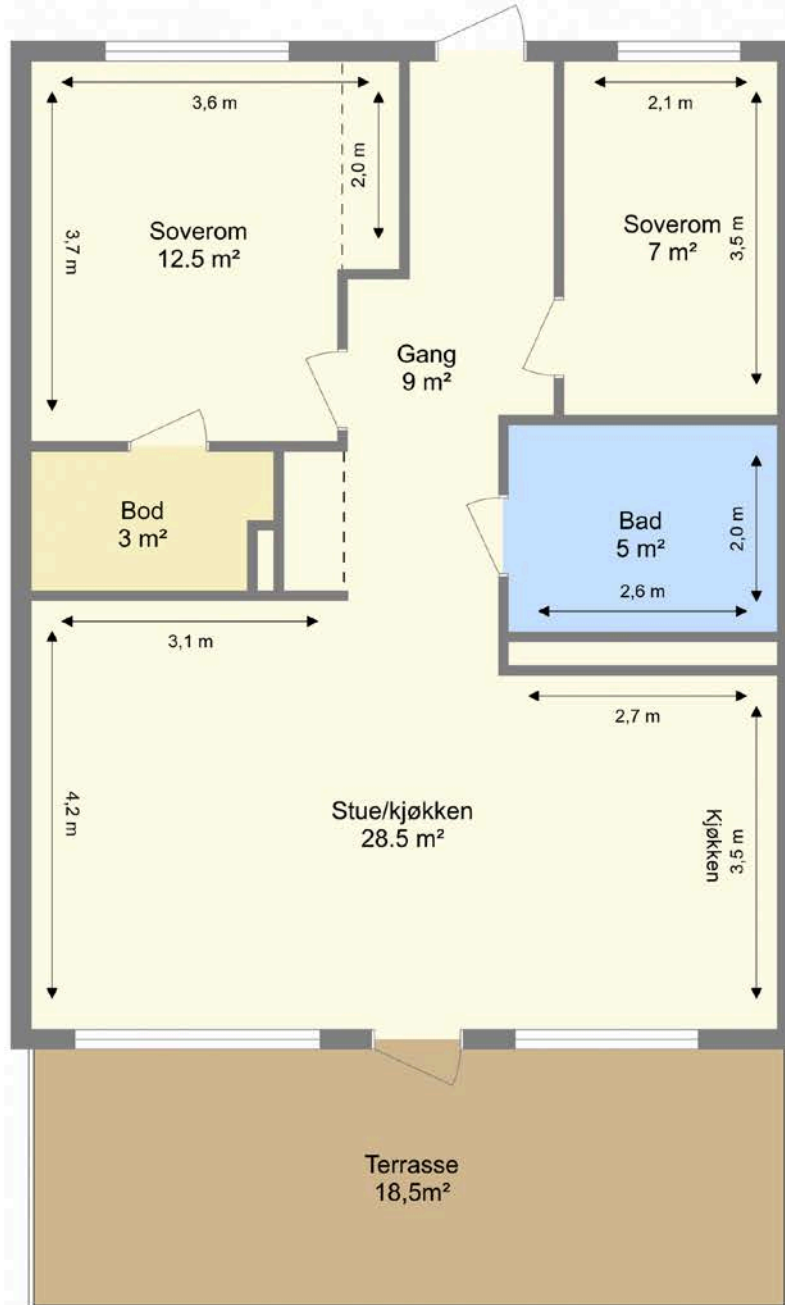






Gamle Leirvegen 97, snr 27

1. etasje



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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Gamle Leirvegen 97 - Nabolaget Fossegrenda/Aksel Nilsens veg - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Utleirmark Linje 10, 51, 73, 74, 103, 112	4 min 0.3 km
Selsbakk Linje R60	6 min 4.1 km
Breidablikk Linje 9	10 min 5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 6.6 km
Trondheim Værnes	31 min

Skoler

Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	16 min 1.2 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 455 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	11 min 5.4 km
Bybroen videregående skole 210 elever	11 min 5.5 km

Ladepunkt for el-bil

Witro Bil Hurtigladdestasjon, Trondheim 8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

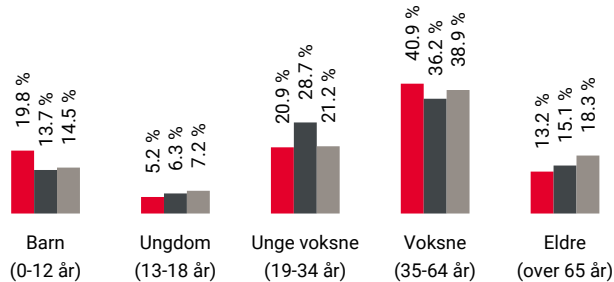
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fossegrenda/Aksel Nilsens...	856	379
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Horneberg Fus barnehage (1-5 år) 84 barn	3 min 0.3 km
Fossegrenda barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Nordslettvegen barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Fossegrenda	3 min
Bunnpris Stubban PostNord	14 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

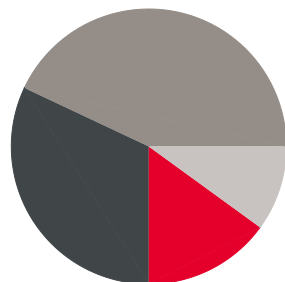
⚽ Saturnvegen nærmiljøanlegg - ballba... 14 min 🚶
Ballspill 1 km

⚽ Utleira idrettsanlegg 15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.1 km

🚲 3T-Fossegrenda 6 min 🚶

🚲 3T-Sluppen 21 min 🚶

Boligmasse



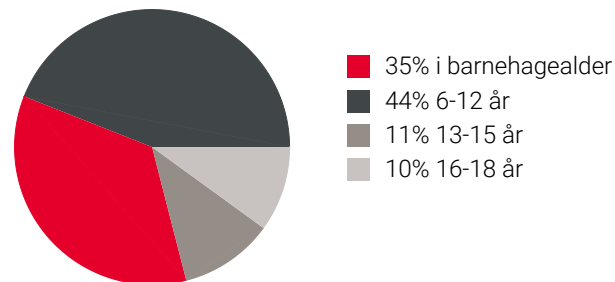
■ 15% enebolig
■ 32% rekkehus
■ 43% blokk
■ 10% annet

Varer/Tjenester

📍 Fossegrenda Senter 3 min 🚶

📍 Boots apotek Risvollan 19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

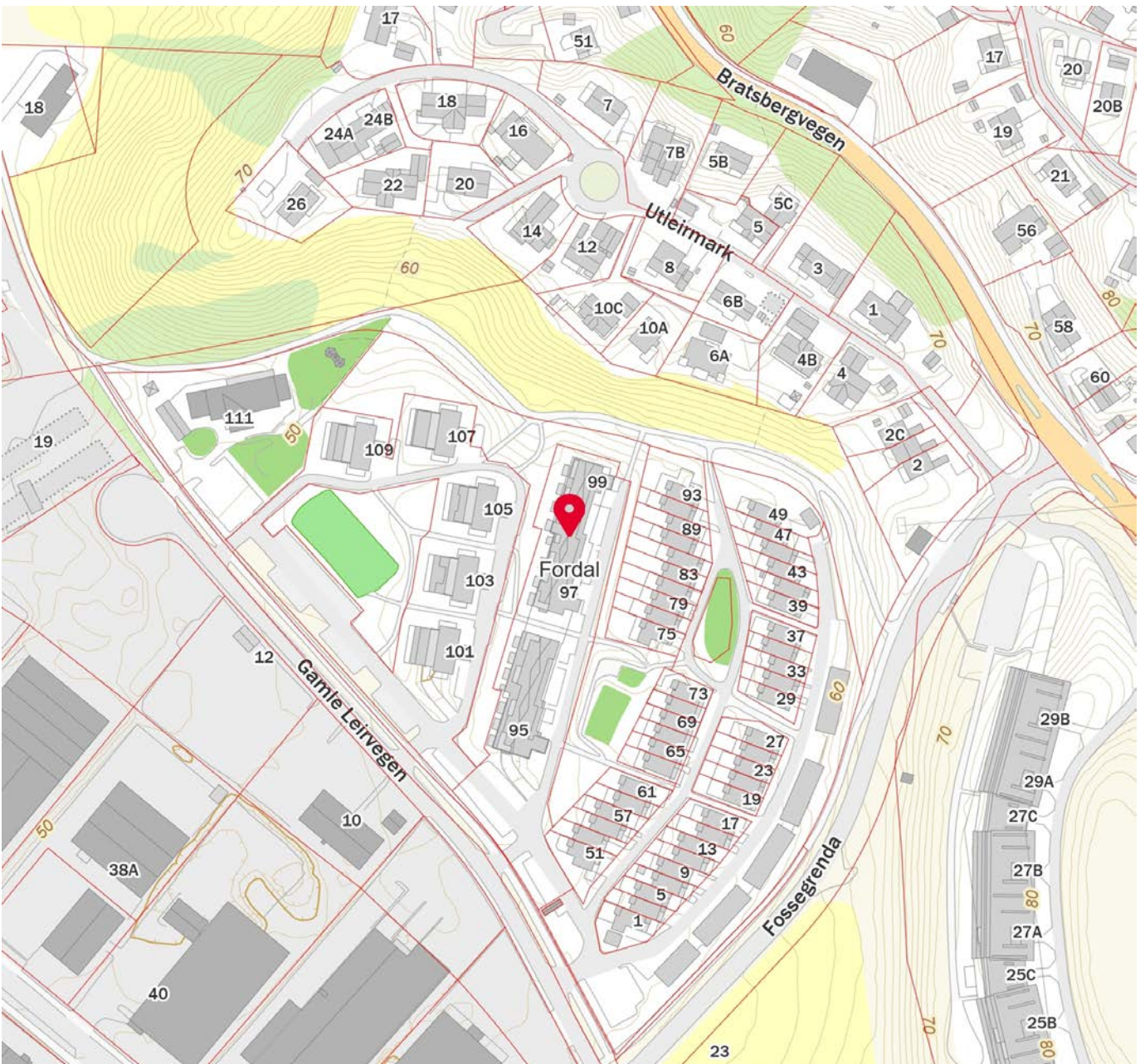
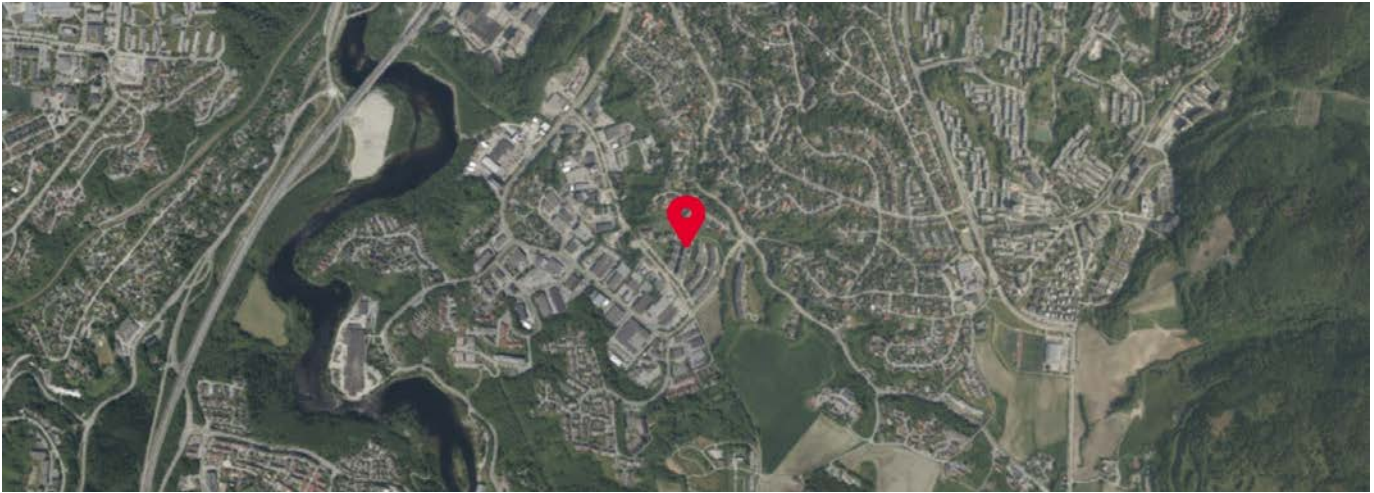



0% 47%

■ Fossegrenda/Aksel Nilsens veg
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Basir Sedighi

Luz Valeria Torres Ochoa

Boligen

Gamle Leirvegen 97

7038 Trondheim

5001-91/32/0/27

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**



Ventilasjonsanlegget viste feilmelding på temperatursensor. Installatør (samme firma som leverte anlegget) ble kontaktet og utbedret feilen. Anlegget har fungert normalt etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bryn klima

Beskrivelse av arbeidet: Operatør fra ventilasjonsfirma kvitterte ut alarm på anlegget og oppdaterte firmware

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bryn klima

Beskrivelse av arbeidet: Operatør fra ventilasjonsfirma kvitterte ut alarm på anlegget og oppdaterte firmware

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



tidligere eiere har satt opp glassrekkverk på terrassen og bygd port, og satt opp sjalusivegg oppå eksisterende levegg for skjerming mot naboer. Terrasse og sjalusivegg er beiset i 2023/2024

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Ja det finnes fra tidligere selger, der var alt TG0 og TG1 fra 2024

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vi malte begge soverommene fra mørk grå til lysere beige farge, og taket malte vi hvitt



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

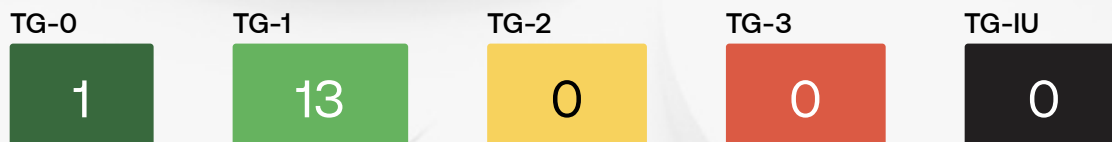
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gamle Leirvegen 97 7038 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2014
BRA: 74 m²
BRA-i: 69 m²
Rapportdato: 13.5.2026 (Gyldig til 13.5.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42784>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.5.2026

Rapportdato
13.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Basir Sedighi**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**

Telefon: **40455776**

Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**

Epost: **Trond@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frønde Forsikring.**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Gamle Leirvegen 97, 7038 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **91**

Bruksnr: **32**

Festenr:

Seksjonsnr: **27**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2014**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i boligblokk. Hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69 Romfordeling: Gang, bod, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	0	0	18
Kjeller (bod)	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	74	69	5	0	18

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

5.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

5.4 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.

5.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

5.6 Avløpsrør

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

5.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

5.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

5.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Bygningen er tilkoblet fjernvarmeanlegg med radiatorer til oppvarming. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik eller lekkasjer på befaringen.

5.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Operatør fra ventilasjonsfirma kvitterte ut alarm på anlegget og oppdaterte firmware. Firmanavn: Bryn klima.	
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.
For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.

5.11 Våtrom: Bad.**Overflate**

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

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er ikke registret avvik av vesentlig betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er målt innenfor dagen krav.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen tegn til skader med behov for tiltak.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptom på skader utover normal slitasje ble registrert.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

5.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereeder



Adresse

Gamle Leirvegen 97, 7038 TRONDHEIM

Dato for energimerking

13.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-295548

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300279096

Gårdsnummer

91

Bruksnummer

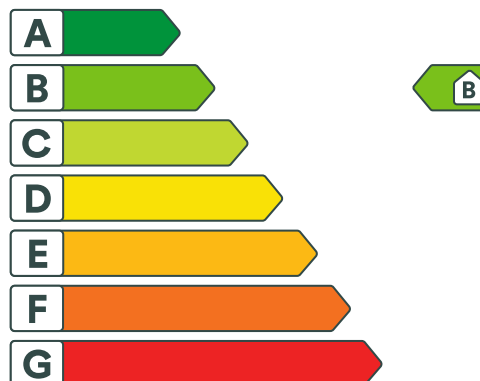
32

Seksjonsnummer

27

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2014

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

87,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

91,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 206 kWh



Gamle Leirvegen 97, 7038 TRONDHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gamle Leirvegen 97, 7038 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER
for
Sameiet Horneberggtunet Leiligheter,
Org.nr 913 322 401

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret i årsmøte den 16.03.2022.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 91 bnr 32 i Trondheim med påstående bygninger.

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 54 boligseksjoner.

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelen er balkonger/terrasser.

Den fastsatte sameiebrøken for hver eierseksjon er basert på bruksenhetsbruksareal eksklusiv tilleggsareal oppmålt fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

Inndeling i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjonsbegjæringen.

Fellesareal på bakkeplan, som naturlig flukter med den enkeltes seksjon, kan ikke benyttes av øvrige seksjonseiere på en slik måte at det er til vesentlige ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder.

Samtlige seksjoner har gjensidig rett til adkomst og tilgang via fellesarealer for nødvendig vedlikehold.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamløsningsnett for vann og avløp fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

§3.1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiets styre og/eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§3.2 Horneberggtunet Fellessameie

Samtlige seksjonseiere i Sameiet Horneberggtunet Leilighetene vil i form av tinglyst realsameie, eie ideell andel i fellesarealer gnr 91 bnr 25 som er felles grønt/lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Realsameiet vil bli forvaltet av Horneberggtunet Fellessameie. Det vises til vedtektene for Fellessameiet i forhold til rettigheter og forpliktelser knyttet til eierandel i fellesarealet. Herunder plikten til å betale kontingent/felleskostnader.

§ 4. RETT TIL BRUK

4.1

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

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

Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

4.2

Den enkelte seksjonseier har med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for boligsameiet. Jfr § 18. Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er likevel tildelt eksklusiv bruksrett i henhold til §18.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk eksempelvis kabel-TV, bredbånd, garasje og Fellessameiets kontingent.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(1) Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

§ 8.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Bodene i parkeringskjeller (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier som har bruksrett, jf § 18.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager seksjonseieren skade i boligen til sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 8.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf § 4.2 ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Tak over 5. etasje, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 9. MISLIGHOLD.

PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

9-1 Mislighold

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

Pålegg om salg av seksjonen

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

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-3 styremedlemmer. Styreleder velges særskilt. Funksjonstiden for styret er to år. Leder og et styremedlem velges i år med liketall, de to andre i år med oddetall. Valgkomite på to medlemmer med funksjonstid på et år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Styrets oppgaver

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

Inhabilitet

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

Styremøter

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.
- behandle vederlag til styret

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 12. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemming regnes flertall etter stemmer. Hver seksjon har en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
3. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

§ 14. FORSIKRING

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Innboforsikring og andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 15. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 18. PARKERINGSPLASS OG BODER

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal. Sameiet har totalt 54 p-plasser i parkeringskjeller, dvs 1 parkeringsplass per seksjon.

Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse og ferdigstillelse. Etter dette er det styret som forvalter tildeling av p-plasser. Endring av plasser kan ikke foretas uten samtykke fra rettighetshavere.

Parkeringsplassen kan ikke selges. Utleie av tildelt p-plass kan kun foretas til andre eiere i sameiet. Utleie skal evt meldes til styret.

Det er tilrettelagt for 3 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i p-kjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon, leietager eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset nedsatt funksjonsevne, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne uten dokumentert behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Styret skal til enhver tid holdes orientert om evt bytte av p-plasser.

§ 19. PLIKTIG MEDLEMSKAP I FELLESSAMEIE

Alle seksjonseiere i Sameiet Hornebergtunet Leilighetene plikter å være medlem av Hornebergtunet Fellessameie som stiftes i sammenheng med utbygging. Hornebergtunet Fellessameie har til formål å forvalte eiendommer som alle enheter innenfor planområdet eier med sin ideelle andel i form av realsameie. Medlemskapet i Fellessameiet kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i bydelsforeningen / Fellessameiet. Formålet er å drive og vedlikeholde omforente områder med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Fellessameiet har egne vedtekter.

VEDTEKTER for Hornebergtunet Fellessameie

1. FORMÅL

Fellessameiet har til formål å forvalte eiendommene gnr 91 bnr 25 i Trondheim Kommune. Fellessameiet skal ivareta vedlikehold og drift av de gjeldende eiendommenes arealer og anlegg. Eiendommene tjener som fellesareal for beboerne innen planområdet etter reguleringsplan.

For øvrig kan fellessameiet gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter. Fellessameiet er gjennom dette et sameie og rettigheter og plikter reguleres av lov om sameie.

2. EIERSFORM

Hver boenhet innen planområdet får ved kjøp av rekkehus/eierseksjon tillagt en ideell andel av eiendommene tillagt som realkobling tinglyst på den enkeltes matrikkel. Tinglyst eierandel følger eiendommen og kan ikke sies opp.

Sameiets eiere er følgende eiendommer:

Sameiet Hornebergtunet Kubene	gnr 91 bnr 31 snr 1 - 65	65 enheter
Sameiet Hornebergtunet Leilighetene	gnr 91 bnr 32 snr 1 - 54	54 enheter
Hornebergtunet Rekkehus	gnr 91 bnr 34 - 80	47 enheter

3. FELLESKOSTNADER

Hver sameier må betale felleskostnader og for øvrig delta i nødvendig finansiering av sameiets virksomhet og oppgaver. Felleskostnadene betales månedlig etter eierbrøk av boligsameiene gjennom de respektives felleskostnader. Rekkehusene blir fakturert for sine andeler av felleskostnader direkte iht eierbrøk gjennom garasjesameiet.

Felleskostnadene skal som et minimum dekke fellessameiets forpliktelser til drift og vedlikehold av fellesarealer, samt eventuelle avgifter mv.

Felleskostnadene fordeles i tråd med eierbrøk/fordelingsnøkkel opprettet i forbindelse med tinglysning og fellessameiets stiftelse.

Fordelingsnøkkel for felleskostnader til fellessameiet følger antall boenheter i hvert sameie som ligger under fellessameiet.

Fordelingsnøkkel/eierbrøken for eiendommen gnr 91 bnr 25 er 1 ideell andel til følgende eiendommer:

Sameiet Hornebergtunet Kubene	65 enheter	65/166
Sameiet Hornebergtunet Leilighetene	54 enheter	54/166
Hornebergtunet Rekkehus	47 enheter	47/166

Totalt: 166 enheter

Eiendommen gnr 91 bnr 33 eies av Hornebergtunet Rekkehus med 1/47 del ideell andel for hver av eiendommene gnr 91 bnr 34 - 80, som innehar eksklusiv bruksrett til disse arealer og innehar plikter til og oppebærer rettigheter til denne eiendommen.

4. ÅRSMØTE

Fellessameiets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av mai. Fellessameiets styre innkaller skriftlig til årsmøte med minst to ukers varsel. Innkalling skal inneholde:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap.
3. Forslag til budsjett samt innkomne forslag.

Sameiere blir representert av styrene i de respektive sameier. Styrene stemmer ut ifra eierbrøken i fellessameiet.

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte som her beskrevet, er årsmøtet beslutningsdyktig. Forslag som ønskes satt under votering, må være kommet inn til styret innen den frist styret setter. Sameierne er bundet av de vedtak som treffes innenfor fellessameiets vedtekter.

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Dette møtet kan bare behandle de saker som krav om årsmøte omfatter, og som er kunngjort i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å møte og stemme ved årsmøte. Sameiere som ikke møter opp vil bli representert av styrene i de respektive sameier.

Årsmøtet skal holdes snarest mulig etter at krav er framsatt skriftlig til styret. Ekstraordinært årsmøte er beslutningsdyktig på samme måte som ordinært årsmøte.

6. VOTERING – STEMMEGIVNING

På årsmøte treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall.

Ved stemmelikhet blir avgjørelsen foretatt ved styreleders dobbeltstemme.

Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

Vedtektsendringer, større investeringer, eller andre tiltak av særlig inngripende karakter krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

7. DAGSORDEN

På det ordinære årsmøtet skal styret legge frem følgende dagsorden:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av årsberetning og regnskap
3. Innkomne forslag
4. Budsjettforsalg
5. Valg av tillitsvalgte

8. STYRET I FELLESSAMEIET

På årsmøte registreres fellessameiets styremedlemmer, som skal bestå av totalt 3 medlemmer. Tildeling av styreverv skal skje etter følgende fordeling:

1 medlem fra Sameiet Hornebergtunet Kubene

1 medlem fra Sameiet Hornebergtunet Leilighetene

1 medlem fra Hornebergtunet Rekkehus/ Sameiet Hornebergtunet Rekkehus

Styremedlemmene til fellessameiet utgjør de respektive styreledere til enhver tid i de tilsluttede sameier nevnt over.

Styreleder for fellessameiet velges særskilt av årsmøtet og har en funksjonstid på to år.

9. STYRETS PLIKTER

Styret skal administrere fellessameiet og fremme dens formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet på årsmøte. Styremøter holdes når styreleder finner det nødvendig eller når minst to medlemmer av styret forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmene av styret i god tid er varslet om styremøtet og alle sameierne er representert.

Er et medlem av styret forhindret fra å møte, skal han melde fra i god tid til styreleder, og sende et annet styremedlem fra sitt sameie som vara. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøte.

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

Styret er ansvarlig for den daglige drift og forvaltning av fellessameiet. Eierseksjonslovens regler om styrets kompetanse gis tilsvarende anvendelse for styret i Hornebergtunet

Fellessameie. Dog kan styret uten årsmøtets samtykke fastsette ordensregler for fellessameiets område. Ordensreglene bør imidlertid fremlegges for årsmøtet til godkjenning.

Styret ansetter egen forretningsfører for fellessameiet.

10. VOTERING I STYRET

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelstemme.

11. FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører fører fellessameiet regnskaper etter instruksjon fra styret. Forretningsfører kan videre under styrets tilsyn gis fullmakt til å utøve den daglige driften av fellessameiet.

13. OPPLØSNING

Fellessameiet kan ikke oppløses.

Revidert sist ved årsmøtet 28.05.15.

Husordensregler for sameiet Hornebergtunet leiligheter.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet Hornebergtunet leiligheter.

1. Velkommen til sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I tillegg er hensikten med ett regelverk å verne om sameiets anlegg og felles utstyr samt bevaring av et enhetlig preg på eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere.

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin leilighet, men enhver leilighetseier/leier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00 og 07.00 mandag til fredag og mellom 23.00 og 09.00 lørdag og søndag. Ved større arrangementer bør naboer varsles i god tid og vinduer og dører bør holdes lukket. Verten plikter å rydde evt. forsøpling på fellesareal etter arrangement.

Det er ikke tillatt å røyke i heis eller øvrige fellesareal innendørs.

3. Brudd på husordensregler.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensregler eller på grunn av sjenerende forhold bør rettes direkte til nabo. Kanskje er nabo ikke klar over problemet og en samtale kan løse saken. Gjentatte eller grove overtredelser av husordensregler skal rapporteres **skriftlig** til styret. Styret har myndighet til å beslutte forføyninger i overtredelsesaker.

4. Erstatningsansvar.

Leilighetseier/leier er erstatningsansvarlig for enhver skade som påføres sameiet på grunn av brudd på husordensregler eller uaktsom opptreden.

Eier/leier er også ansvarlig for at regler blir overholdt av hele husstanden også personer som er gitt adgang til leilighet eller fellesareal av husstanden. Skade som påføres sameiets eiendeler skal snarest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skade.

5. Orden i fellesområder

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatter slik at de sperrer rømningsveier eller forhindrer ferdsel. Det skal ikke stå gjenstander i fellesareal bodrom. Farlig materiale, giftig, eksplosiver eller svært brennbare væsker skal ikke oppbevares i bodrom. Bilvask er ikke tillatt i garasje.

Terrasser, svalgang eller vinduer må ikke benyttes til risting/banking av tepper.

6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av sameiets fellesareal er forbudt. Husk kildesortering av avfall. Pappesker må deles opp da hele esker blokkerer sluse. Unngå søl rundt avfallsdeponi da dette tiltrekker seg utøy. Avfall må ikke henses i eller på fellesareal, dette gjelder også garasjeanlegg.

7. Utvendige forandringer og fastmonteringer

Markiser, leegger og rekkverk på terrasse er tillatt så lenge det estetiske blir ivaretatt så som fargesammensettinger på bygg.

Parabolantennener er ikke tillatt.

8. Grilling

Gassgrill og elektrisk grill er tillatt på terrasse, kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Husk slukkeutstyr. Gassflasker skal oppbevares utendørs.

9. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på ett minimum skal lyset slås av når du forlater bodrom. El-biler som lader på sameiets strømmnett skal dekke kostnader.

10. Husdyr

Husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere.

Beboere som har husdyr må ha kontroll på dyret og sørge for at ekskrementer blir plukket opp.

11. Innmelding av feil

Heis eller elektroniske dører må ikke sperres med gjenstander, men bruk funksjon for å låse dørene i åpen stilling, dørpumpe tåler ikke belastning v/fysisk sperring.

Husk å tilbake stille brytere.

Feil ved heiser og felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke tillatelse til å rekvirere service/reparasjoner på sameiets utstyr. For å tilkalle hjelp ved evakuering fra heis benyttes alarmknapp i heiskupeen eller oppringing fra mobil til vaktsselskap.

12. Postkasseskilt

Hver enkelt leilighetseier/leier plikter å påse at postkasse er korrekt merket med navn på beboere. Det er ikke tillatt å legge fra seg reklame etc. i postrom, slikt må fjernes av beboer, ønskes ikke reklame, snu skilt til «Nei takk til reklame» på postkasse.

Dør/navneskilt må monteres utenfor egen leilighet slik at det er mulig å finne frem til korrekt beboer.

13. Parkering

Parkering utenfor inngangspartier er ikke tillatt, kun av og pålessing er tillatt. Med unntak av besøkende med synlig HC-oblat. Fellesparkering ved 95 skal benyttes ved

parkering ute. Det er ikke tillatt å benytte felles parkeringsplasser for å hensette/lagre tilhengere, campingvogner, bobiler, avskiltede biler eller andre gjenstander som blokkerer p-plass.

14. Elbiler, lader og strømforsyning

1. Sameiet har etablert ladeanlegg for elbiler, eier av elbilen bekoster og er eier av Zap-Tec lader for oppkobling til nettet. Ved installasjon registreres lader hos Charge 365. Pr. i dag benyttes Charge 365 til å avregne strømforbruk pr. enhet og One Co Elektro installerer lader.

2. Kjøleskap og frysere i boder får strøm fra fellesareal og belastes med kr: 35,- pr. mnd. Styret må ha beskjed for å registrere tilkoblinger.

15. Avlesing av fjernvarme og varmt/kaldt vann

Avlesing av fjernvarme utføres 02.01 hvert år, målere som leses av er plassert i bod bak luke under ventilatorskap for fjernvarme radiatorer, varmtvann leses av bak luke i tak på bad.

Denne avlesing er for å fastsette forbruk av varmtvann og oppvarming i leilighet.

Skjema sendes ut fra styreleder.

Vannavlesing forbruk skjer 15.12 hvert år, avlesing gjøres bak luke i tak på bad.

Varmt og kaldtvann målere leses av og sendes inn til Trondheim kommune.

Denne avlesing er for å fastsette forbruk av vann i leilighet.

Svarkort sendes ut fra kommunen.

Ved behov vil styret endre eller tilføye regler for sameiet

For styret : Morten Larsen Øyås
Styreleder

Kontaktinformasjon: Mobil 901 90 979

e-post: mo-oeyaa@online.no

eller: honebergtunet@styrommet.no

SE HORNEBERGTUNET LEILIGHETER
ORG.NR. 913322401, KLIENTNR. 7311

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 729 853	1 657 551	1 673 000	1 981 000
Ladeinntekter elbil		42 412	0	0	0
Andre inntekter	3	17 865	103 041	70 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 790 129	1 760 592	1 743 000	1 981 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 820	-23 292	-10 000	-20 300
Styrehonorar	5	-80 000	-75 000	-79 000	-80 000
Avskrivninger	13	-21 720	-39 961	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 500	-12 000	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-97 825	-93 355	-96 000	-100 320
Konsulenthonorar		-14 482	-13 821	-35 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-181 005	-234 382	-204 000	-210 000
Forsikringer		-181 594	-151 468	-177 000	-198 240
Kommunale avgifter	8	-3 971	-4 901	-5 000	-5 225
Kostnader sameie	17	-142 227	-209 626	-20 000	-400 000
Energi/fyring	9	-106 187	-108 277	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-389 124	-332 871	-385 100	-396 653
Andre driftskostnader	10	-297 884	-313 983	-255 000	-248 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 543 338	-1 612 937	-1 378 100	-1 787 238
DRIFTSRESULTAT		246 792	147 656	364 900	193 762
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 817	62 956	0	60 000
Finanskostnader	12	-59	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		70 758	62 956	0	60 000
ÅRSRESULTAT		317 549	210 611	364 900	253 762
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		317 549	210 611		

SE HORNEBERGTUNET LEILIGHETER
ORG.NR. 913322401, KLIENTNR. 7311

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	65 589	48 984
Andre varige driftsmidler	13	86 880	108 600
SUM ANLEGGSMIDLER		152 469	157 584
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 854	16 023
Forskuddsbetalte kostnader		135 415	87 156
Andre kortsiktige fordringer		0	15 536
Driftskonto OBOS-banken		444 560	796 976
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 346
Sparekonto OBOS-banken		379 708	1 657 324
Sparekonto OBOS-banken II		2 014 037	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 977 574	2 574 361
SUM EIENDELER		3 130 043	2 731 945
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 742 520	2 424 971
SUM EGENKAPITAL		2 742 520	2 424 971
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 933	45 614
Leverandørgjeld		60 234	-6 543
Skyldige offentlige avgifter	14	40	3 094
Energiavregning	15	296 031	210 417
Annen kortsiktig gjeld	16	284	54 392
SUM KORTSIKTIG GJELD		387 523	306 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 130 043	2 731 945
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	65 589	52 194

Trondheim, 11.02.2026
Styret i Se HornebergTunet Leiligheter

Morten Larsen Øyås /s/

Inger Lise Andersen /s/

Rune Pettersen /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	961 390
Garasje/overvåkning	204 120
TV/bredbånd	389 124
Kontingent	170 424
Strøm i bod	4 795
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 729 853

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Lading av kjøretøy	17 864
Ørekorleksjon	1
SUM ANDRE INNETEKTER	17 865

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 275
Påløpte feriepengar	-284
Fri telefon	-4 392
Naturalytelse speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-12 261
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 820

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	-80 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-12 500
SUM REVISJONSHONORAR	-12 500

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 332
Drift/vedlikehold VVS	-28 794
Drift/vedlikehold elektro	-26 391
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 189
Drift/vedlikehold fellesanlegg	600
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 197
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 643
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 059
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-181 005

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-3 971
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 971

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-106 187
SUM ENERGI / FYRING	-106 187

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 575
Container	-4 250
Vakthold	-146 402
Renhold ved firmaer	-105 696
Andre driftskostnader	-16 102
Trykksaker	-2 558
Andre kontorkostnader	-469
Telefon/bredbånd	-10 062
Porto	-1 620
Bank- og kortgebyr	-3 274
Øreavrunding	59
Velferdskostnader	-1 935
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-297 884

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 414
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 421
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	603
Andre renteinntekter	2 379
SUM FINANSINNTEKTER	70 817

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld		-59
SUM FINANSKOSTNADER		-59

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el-bil			
Tilgang 2020	217 188		
Avskrevet tidligere	-108 589		
Avskrevet i år	-21 720		
			86 879
Renholdsmaskin			
Tilgang 2020	91 218		
Avskrevet tidligere	-91 218		
			0
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-21 720
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			86 879

NOTE 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-40
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-40

NOTE 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-1 212 864
SUM INNETEKTER		-1 212 864

KOSTNADER

Fjernvarme		707 522
SUM KOSTNADER		707 522

Uoppgjorte avregninger		209 311
------------------------	--	---------

SUM ENERGIAVREGNING		-296 031
----------------------------	--	-----------------

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

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

NOTE 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger		-284
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-284

HORNEBERGTUNET FELLESSAMEIE
ORG.NR. 912624390, KLIENTNR. 7313

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	482 064	482 064	482 000	505 968
SUM DRIFTSINNTEKTER		482 064	482 064	482 000	505 968
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 204	-6 204	-6 000	-6 768
Styrehonorar	4	-44 000	-44 000	-44 000	-48 000
Forretningsførerhonorar		-19 500	-79 273	-19 500	-20 350
Konsulenthonorar		-765	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-61 313	-84 195	-34 000	-50 000
Kommunale avgifter		0	0	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	6	-263 787	-223 545	-283 000	-315 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-395 569	-437 216	-393 500	-447 318
DRIFTSRESULTAT		86 495	44 848	88 500	58 650
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	5 757	6 198	2 000	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 757	6 198	2 000	2 000
ÅRSRESULTAT		92 252	51 046	90 500	60 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		92 252	51 046		

HORNEBERGTUNET FELLESSAMEIE
ORG.NR. 912624390, KLIENTNR. 7313

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		263 635	112 338
Sparekonto OBOS-banken		149 187	144 159
SUM OMLØPSMIDLER		412 822	256 497
<hr/>			
SUM EIENDELER		412 822	256 497
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		293 879	201 626
SUM EGENKAPITAL		293 879	201 626
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		118 943	54 870
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 943	54 870
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		412 822	256 497
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.03.2026
Styret i Hornebergtunet Fellessameie

Rolf Konrad Lund /s/

Morten Larsen Øyås /s/

Raymond Lindkvist Raaket /

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	482 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	482 064

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 204
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 204

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-44 000
SUM STYREHONORAR	-44 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -6 000

NOTE 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-35 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 688
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-61 313

NOTE 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-139 425
------------	----------

Gressklipping	-110 625
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Bank- og kortgebyr	-2 050
Velferdskostnader	-5 687
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-263 787

NOTE 7

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	729
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 028
SUM FINANSINNEKTER	5 757

Returneres til:
 Horneberg Utbyggingsselskap as
 c/o Veidekke Eiendom as PB 507 Skøyen
 0214 OSLO

 Fødselsnr./Org.nr:
 994529676
 Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

-
- Oppdeling i eierseksjoner
-
-
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	TRONDHEIM	91	32		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
989678396	Horneberg Utbyggingsselskap as	1/1

3. Begjæring																			
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	96	B	13	B	77	B	25	B	93	B	37	B	51	B	49	B	69	B
2	B	77	B	14	B	96	B	26	B	86	B	38	B	123	B	50	B	69	B
3	B	77	B	15	B	96	B	27	B	69	B	39	B	86	B	51	B	87	B
4	B	49	B	16	B	77	B	28	B	69	B	40	B	69	B	52	B	86	B
5	B	77	B	17	B	99	B	29	B	47	B	41	B	69	B	53	B	80	B
6	B	77	B	18	B	49	B	30	B	86	B	42	B	69	B	54	B	98	B
7	B	96	B	19	B	77	B	31	B	69	B	43	B	87	B				
8	B	96	B	20	B	77	B	32	B	69	B	44	B	86	B				
9	B	77	B	21	B	96	B	33	B	51	B	45	B	69	B				
10	B	99	B	22	B	127	B	34	B	86	B	46	B	69	B				
11	B	49	B	23	B	95	B	35	B	69	B	47	B	87	B				
12	B	77	B	24	B	76	B	36	B	69	B	48	B	86	B				

 Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.
 Sum tellere: 4292 = nevner: 4292

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.

Dato	Partenes underskrift
7/10-13	

 Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret
 11.11.13

SignForm 04/2005

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 utbygget

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

d) bruksenhets 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 mv.

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 bruksenheter, 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 og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 7/10/13	Høneberg Utbyggingsselskap AS  Pål Magnus Aglen	 Arne Marius Dønne

Rett utskrift/kopi bekrefte
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret
 11/11-13

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
91	32			TRONDHEIM kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
Trondheim 31/10-13		TRONDHEIM KOMMUNE TK-org. 525000 Kart- og oppmålingskontoret Org.nr. 989 091 646		

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 ideel 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 sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

 Rett utskrift/kopi bekreftes ved underskrift
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret

Dato	Partenes underskrift
31/10-13	  Magnus Aglen Arne Marius Dønne

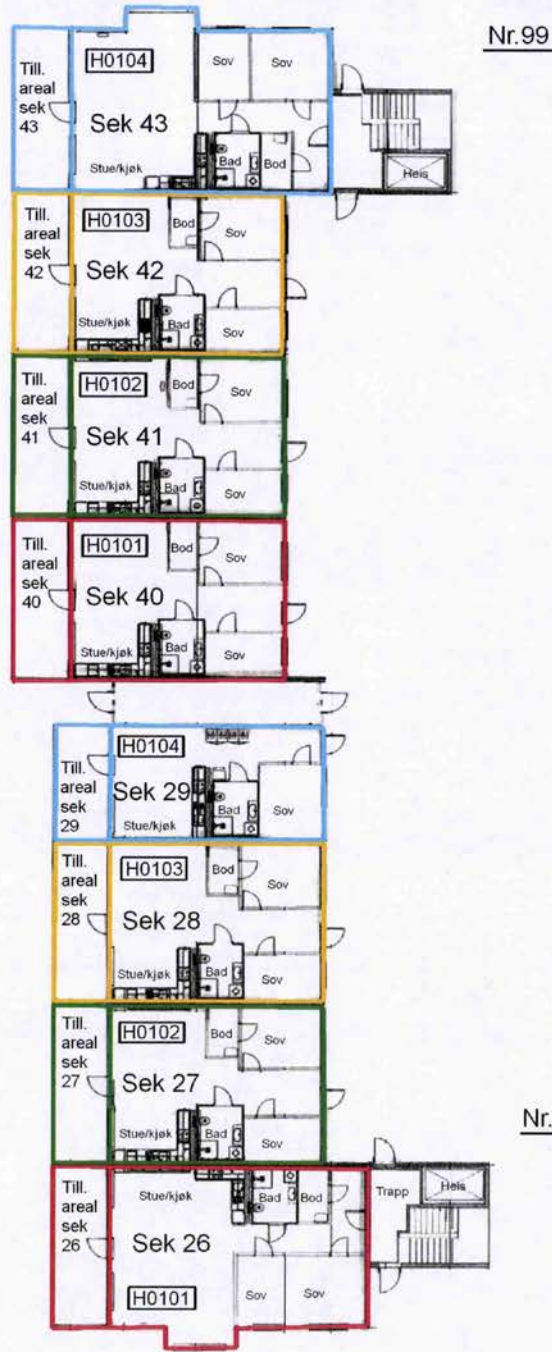
Utskrift

Side 1 av 1



Kett utsnitt/kopi bekreftejes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret

side 1



Rett utskriftskopi bekrefte
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret
 11. - 13

Plan 1. etg

Eierseksjonering/reseksjonering-		
Gnr: 91	Bnr: 32	
Seksjon:	26-27-28-29-40-41-42-43	
Felles		
		Side: 8



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår saksbehandler Sigrid Daae Alstad	Saksnummer BYGG-25/81393 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson hos hovedmottaker	Dato 16.05.2025
---	---	------------------------------------	--------------------

Eiendom 91/25 og 91/32, manglende søknad om ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	91/25/0/0
Bygningsnummer:	300279096, 300279043
Ansvarlig søker:	SOLEM ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	HORNEBERG UTBYGGINGSSKAP AS

Vi viser til delegasjonsvedtak FBR RAM 101/12 i sak 12/889, datert 09.01.2012 (blokk B2B), og delegasjonsvedtak FBR RAM 94/12 i sak 12/194, datert 09.01.2012 (blokk B2A).

Siste vedtak i sakene nevnt over er midlertidig brukstillatelser datert 24.02.2014 (FBR MID 634/14 og FBR MID 579/14). I vedtakene står det at gjenstående arbeid skal være utført innen 01.09.2014. Vi kan ikke se at byggesakene er avsluttet med ferdigattest. Dersom byggetiltaket dere fikk godkjent er ferdigstilt i tråd med tillatelsen ber vi om at saken avsluttes med en søknad om ferdigattest.

Plan- og bygningsloven § 21-10 første ledd, sier at søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Ferdigattesten skal fungere som dokumentasjon på at tiltaket er utført i tråd med de krav som følger av plan- og bygningslovgivningen. Systemet er tillitsbasert og bygger på at tiltakshaver eller ansvarlig søker leverer sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Ved sluttdokumentasjon skal det bekreftes at tiltaket er uten vesentlige feil eller mangler i forhold til vilkår i tillatelse og krav for øvrig som følger av lov og forskrift. Ferdigattest er et krav for lovlig å kunne ta i bruk det konkrete tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Vi gjør oppmerksom på at byggesaken er ansvarsbelagt, slik at det er ansvarlig søker som må fylle ut søknad om ferdigattest. Det skal også legges ved en oppdatert gjennomføringsplan. Der det kreves avfallsplan eller rapport fra miljøkartlegging, jf. byggteknisk forskrift § 9-6 og § 9-7, skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet vedlegges søknad om ferdigattest. Vi minner om at det er tiltakshaver sitt ansvar å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Byggesakskontoret jobber kontinuerlig med å avslutte gamle byggesaker. Med henblikk på datoen for deres byggetillatelse finner vi det betimelig å anmode om at deres sak avsluttes med en søknad om ferdigattest eller opplysninger om status på byggearbeidene.

Henvendelser kan gjøres til Sigrid Daae Alstad som kan treffes på telefon 47 60 92 47. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-25/81393 ved alle henvendelser.

Informasjon til mottakere av dette brevet

Hvem som er mottaker ser du i mottakerlista nedenfor. Hvis du er hovedmottaker så forventer vi normalt et svar på brevet fra deg/dere. Unntaket er hvis du er søker på en byggesak og vi sender deg en orientering om byutviklingsutvalgets vedtak. Som kopimottaker har du fått brevet til informasjon og vi forventer normalt ingen respons fra deg/dere.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Foldal, parsell 1, Hornebergvegen, rammetillatelse for oppføring av boligblokk B2B
Foldal, parsell 1, Hornebergvegen, rammetillatelse for oppføring av boligblokk B2A

Mottakerliste:

Hovedmottaker: SOLEM ARKITEKTUR AS
Kopimottaker: HORNEBERG UTBYGGINGSSKAP AS



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MID 579/14

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen

N-0214 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vår saksbehandler
Hildegunn Ohren

Vår ref.
12/194
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Karianne Skrindo

Dato
24.02.2014

Foldal, parsell 1, Hornebergvegen, B2A, midlertidig brukstillatelse - tiltak for oppføring av boligblokk

Byggested: **Foldal, parsell 1** Gnr./Bnr.: **91/25**
Ansvarlig søker: **Solem Arkitektur AS**
Tiltakshaver: **Horneberg Utbyggingsselskap AS C\O Veidekke Eiendom AS**

Deres søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt byggesakskontoret 07.02.2014.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 kan midlertidig brukstillatelse utstedes når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig.

Følgende arbeid gjenstår:

Utomhus

På grunn av årstiden vil enkelte utomhusarbeider ikke ferdigstilles, arbeider vil slutføres innen 01.08.2014.

Gjenstående arbeider er:

- Plenarbeid
- Noe hellelegging foran innganger
- Buskfelt
- Sykkelstativ

Rekkverk: Håndløper på vegg i betongtrapp A2 ferdigstilles uke 7.

Ventilasjon: Kompletteringsarbeider blokk A skjer i uke 8 2014, samt igangkjøring blokk A uke 9.

Tømmer: Tremmegulv på terrasser plan 1 blokk A utføres uke 7/8 2014.

Maling: Maling gulv i P-kjeller utføres uke 8 2014.

Heis: Heiskontroll for heis 97A2 utføres 07.02.14.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

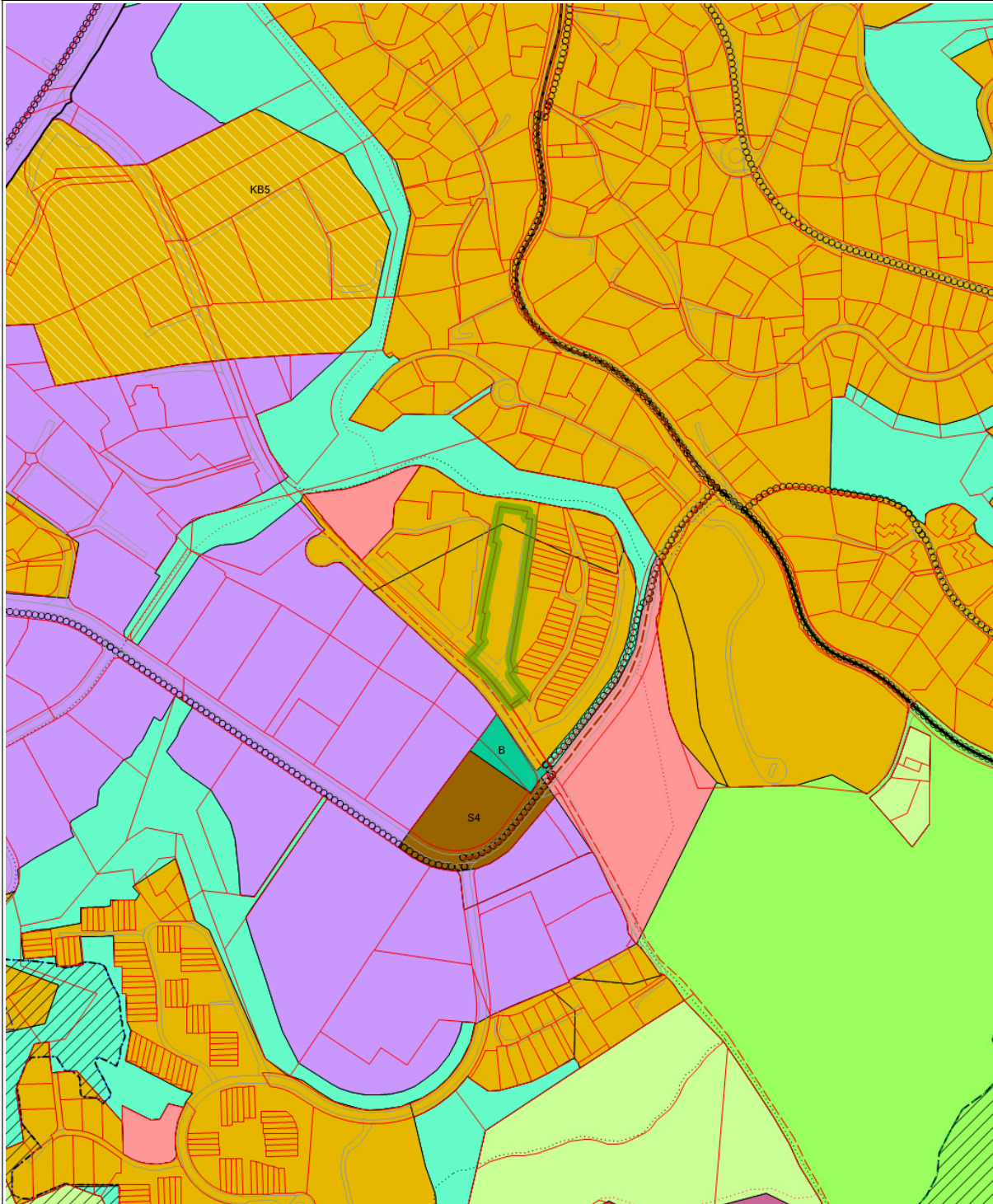
Eiendom: Gnr: 91 Bnr: 32 Fnr: 0 Snr: 27

Adresse: Gamle Leirvegen 97
7038 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Hensyn landbruk (grønn strek)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Forbudsgrense vassdrag		Byggegrense - grønn strek
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse
	Grav og urnelund		Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR



Trondheim

PlanOversikt

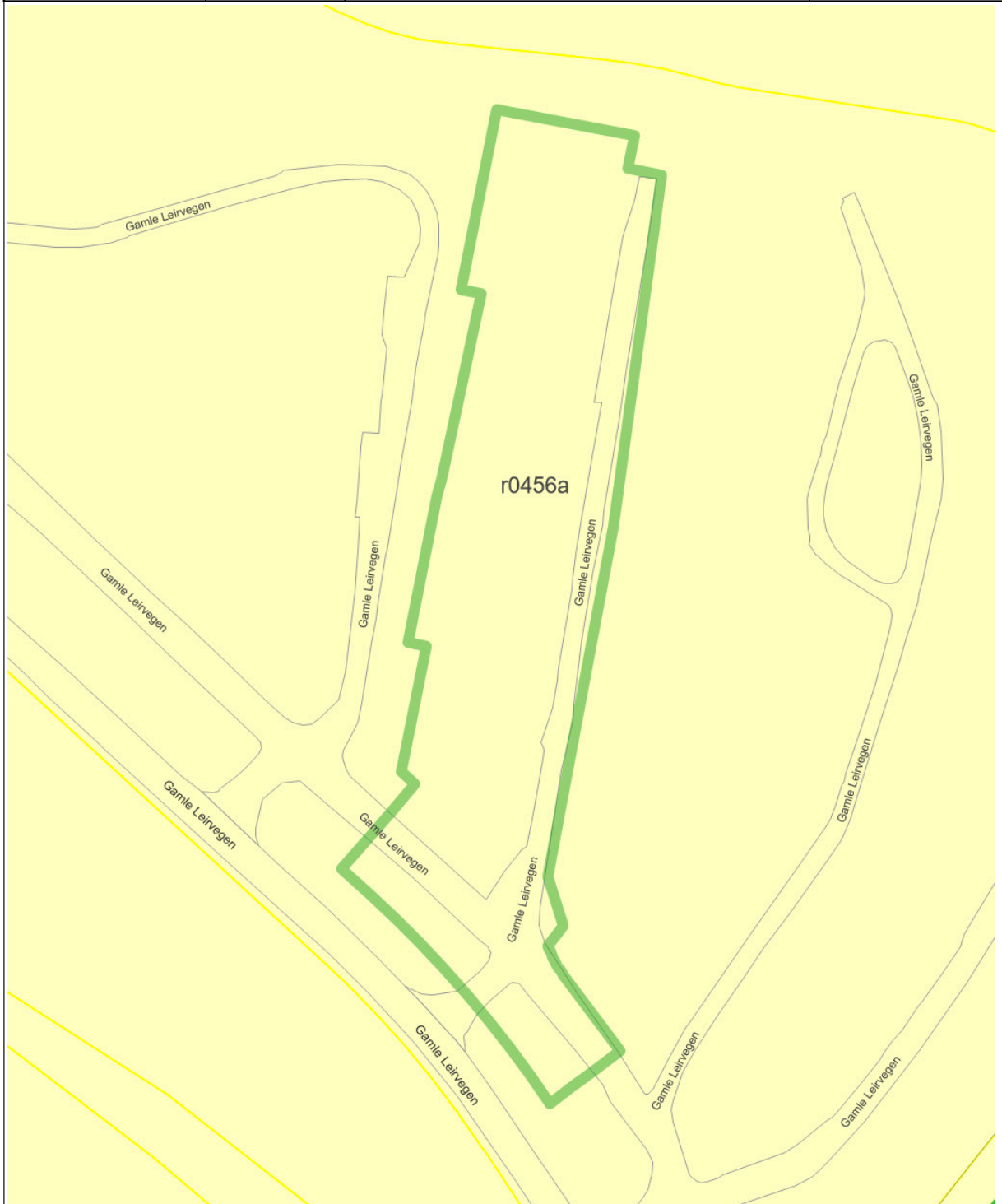
Eiendom: Gnr: 91 Bnr: 32 Fnr: 0 Snr: 27

Adresse: Gamle Leirvegen 97
7038 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk
1:1000




Tegnforklaring

 Veg

 RpOmråde forslag

Kommunalveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

Privatveg gatenavn .



Trondheim

Reguleringsplaner

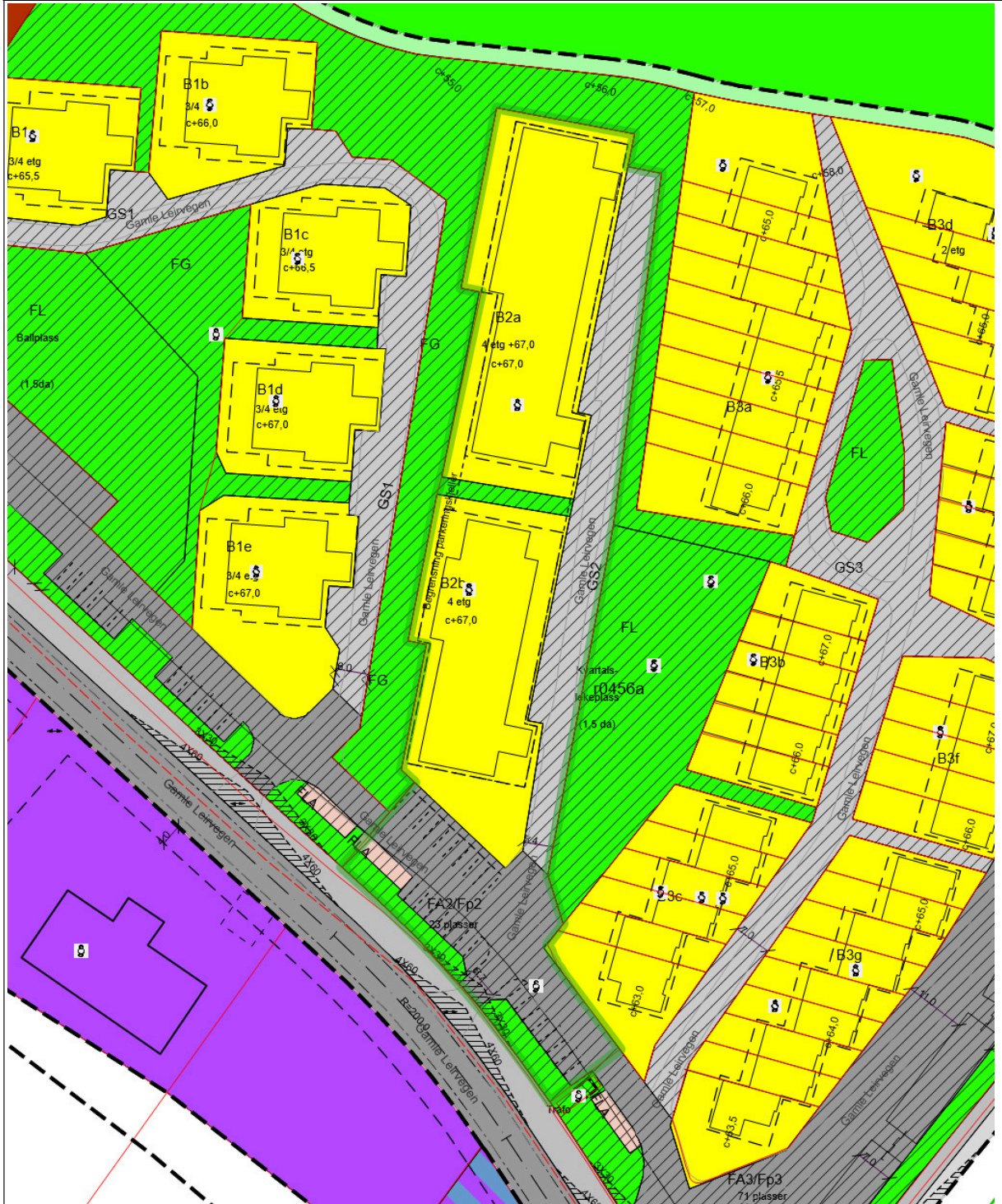
Eiendom:	Gnr: 91	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 27
----------	---------	---------	--------	---------

Adresse:	Gamle Leirvegen 97 7038 TRONDHEIM
----------	--------------------------------------

Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		Frisiktsone ved veg		Høyspenningsanlegg
	Bolig		Frittliggende småhusbebyggelse		Industri
	Almennyttig formål - barnehage		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde		Turveg
	Felles gangareal		Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	Felles grøntareal		Annet fellesareal		Kontor/Industri



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMAL

- BYGGEOMRÅDER (100)**
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område for boliger (110)
 - Allmennytlig formål (172)
- FAREOMRÅDER (500)**
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)
- Nettstasjon (510)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)**
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjørveg (310)
 - Annen vegg grunn (319)
 - Gang- og sykkelveg (320)
- OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)**
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Turveg (420)
- FELLESOMRÅDER (700)**
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel (710)
 - Felles gangareal (720)
 - Felles parkeringsplass (730)
 - Felles lekeareal (750)
 - Felles grøntanlegg (780)
 - Annet fellesareal, avfallshåndtering (790)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Byggegrense (1211)
- Regulert sentertilnæringsveg (1221)
- Regulert kant kjørebane (1223)
- Regulert parkeringsfelt (1225)
- Regulert stasjonskerm (1227)
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Anvisning av avkjørsel
- Begrensning p-kjeller
- Planlagte koter



TRONDHEIM KOMMUNE

Bebyggelsesplan med bestemmelser for
Hornebergvegen, Fossegrenda
Del av Foldal Gnr 91 Bnr 25

MALESTOKK
1:1000 (A2-format)
KARTBLAD
910/24.7A, 91/214-03.04

REVISJONER	DATE	SKJEN	DATE	SKJEN
C. Planer for FA1/Fp1 redusert	10.12.07	JF		
B. Endret leasing avfallshåndtering	13.11.07	JF		
A. Brev fra Trondheim kommune, dat. 01.06.03, 06.07	JF	D. Redusert antall p-plasser i FA1/Fp1	11.01.08	brny

SAKSBEHANDLING I.F.O. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SKJEN	TEINET	REGULERINGSPLAN NR.
Planen er utarbeidet av:	Solem Hartmann as	JF	TEINET	r0456a
Planen er fremmet av:	Horneberg Utbyggingsselskap as	SAKSBEH.	ARKIVNR.	
DATE	20.04.2007	KOMMUNENS SAKSNR.	06/18293	RS



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 456a

Arkivsak:06/18293

Hornebergvegen, Fossegrenda, del av Foldal gnr. 91 bnr. 25 Bestemmelser til bebyggelsesplan

Planen er datert : 20.04.2007
Dato for siste revisjon av plankartet : 11.01.2008
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.01.2008
Dato for Bygningsrådets vedtak : 12.02.2008

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket "Bebyggelsesplan for Hornebergvegen, Fossegrenda, del av Foldal gnr. 91 bnr. 25", utarbeidet av Solem Hartmann AS, datert 20.04.2007, sist endret 11.01.2008.

§ 2 FORMÅLET MED BEBYGGELSESPANEN

Området reguleres til formål med feltangivelse som vist på plankartet:

- Bygeområder for boliger og allmennyttig formål
- Offentlige trafikkområder for kjørevege, annen veggrunn og gang- og sykkelveg
- Fareområder for nettstasjon
- Fellesområder for avkjørsel, gangareal, parkeringsplass, lekeareal, grøntanlegg og annet fellesareal, avfallshåndtering
- Offentlige friområder for turveg
- Spesialområder for frisiktsoner ved veg

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Høyder

Takoppbygg for trapp, ventilasjon og heistårn kan tillates inntil maksimal gesims kote 67. Størrelsen på slikt takoppbygg skal samlet ikke overstige 10 % av byggets grunnflate.

3.2 Utomhusplan

Sammen med igangsettingssøknad skal det foreligge detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser for bil og sykkel, avfallsanlegg, uteoppholdsareal og lekeområder samt

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542721

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

beplantning, herunder redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Krav om utarbeidelse av detaljert utomhusplan skal knyttes til hvert byggetrinn.

3.3 Støy

Alle bygg, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal forholde seg til støygrensen gitt i T-1442, Retningslinje for støy i arealplanlegging. TEK's krav til innvendig støynivå gjelder.

3.4 Fjernvarme

Bygninger innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Område for boliger

4.1.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Det tillates oppført rekkehus- og lavblokkbebyggelse, samt ball- og lekeplasser.

4.1.2 *Utnyttelse, plassering og høyder*

Maksimal utnyttelse for boligområdet skal ikke overstige %-BYA 30 %. Fellesområde kvartalslekeplass skal ikke inngå i utnyttelsesgraden. Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

4.1.3 *Leilighetssammensetning og utforming*

Felt B1, B2 og B3 kan ha inntil 180 boliger. Det skal være variasjon i størrelse på leiligheter. Minimum 50 % av boligene skal være 3-roms eller større. Minimum 20 % av boligene skal være 2-roms eller mindre leiligheter.

4.1.4 *Universell utforming*

Minimum 50 % av boligene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

4.1.5 *Område B1*

Bebyggelse i område B1 kan oppføres i maksimum fire etasjer. Det skal være variasjon i høyde på bebyggelsen, enten ved at det oppføres to 3-etasjes og tre 4-etasjes bygninger, eller ved at bygningene blir oppført i fire etasjer der fjerde etasje tillates med en utstrekning på inntil 60 % av byggets grunnflate. Kjeller inngår ikke i etasjetall. Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet. Boligene skal være tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter kan tillates dersom de er belyst fra sør eller vest.

4.1.6 *Område B2*

Bebyggelse i område B2 skal oppføres i maksimum fire etasjer. Kjeller inngår ikke i etasjetall. Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet. Boligene skal være tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter kan tillates dersom de er belyst fra sør eller vest.

4.1.7 Område B3

Bebyggelse i område B3 skal oppføres i maksimum to etasjer. Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet. Sokkeletasje kan i tillegg tillates der terrenget ligger til rette for det.

4.1.8 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser for Trondheim kommune fastsatt i kommuneplanens arealdel, og med følgende presiseringer:

- Det skal avsettes en parkeringsplass for bevegelseshemmede ved hvert inngangsparti i område B1 og B2.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene i område for boliger skal settes av til bevegelseshemmede
- For område B1 og B2 tillates parkeringskjeller under bakken utenfor bygningskroppen i den grad det er nødvendig for å dekke parkerings- og bodbehov, under forutsetning av at byggverket i sin helhet ligger under bakken. Det tillates at kjelleren kan bygges sammenhengende mellom blokkene.
- Det tillates ikke flere parkeringsplasser på bakkeplan enn det som er vist i planen.
- I område FA3/Fp3 skal det mellom carportene samt mellom carport og parkeringsplass i sør, etableres vegetasjon i form av trær.

4.1.9 Leke- og uteoppholdsareal

Utomhusareal innenfor planområdet skal opparbeides som vist på planen og i henhold til gjeldende uteromsbestemmelser for Trondheim kommune fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Leke- og uteoppholdsareal skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Ballplass skal skjermes mot parkering, enten ved carporter eller gjerde. Bakveggene i carportene må være tette og dimensjoneres for normal bruk på ballplassen.

4.2 Område for allmenntilgjengelig formål, barnehage

4.2.1 Arealbruk

Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg.

4.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet innenfor de angitte byggegrenser. Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer. Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet.

4.2.3 Terrengbearbeiding

Terreng skal bearbeides slik at utearealet får universell utforming.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Område for kjøreveg

Området skal benyttes til adkomstveg og opparbeides som vist på plankartet. Kjøreveger skal være asfaltert. Det kan anlegges fartsdempende hinder i boligvegene dersom behovet tilsier dette.

5.2 Område for gang- og sykkelveg

Området skal benyttes til gang- sykkelveg og opparbeides som vist på plankartet. Gang- og sykkelveger skal være asfaltert.

5.3 Kabelføringer

Ingen kabelføringer i tilknytning til offentlige trafikkområder skal være luftspenn.

§ 6 FAREOMRÅDER**6.1 Nettstasjon**

Plassering av nettstasjon skal godkjennes av Trondheim Energi Nett AS før arbeid med bygget igangsettes. Nettstasjonen skal etableres og spenningsettes før innflytting av første byggetrinn.

§ 7 FELLESOMRÅDER**7.1 Felles avkjørsel- og parkeringsplass****7.1.1 Fellesavkjørsel FA1/ Fp1**

Fellesavkjørsel FA1/ Fp1 skal være felles for område B1 og opparbeides som vist på plankartet. Carporter med sportsboder for den enkelte leilighet kan bare bygges på området etter en felles plan for utforming og plassering.

7.1.2 Fellesavkjørsel FA2/Fp2

Fellesavkjørsel FA2/Fp2 skal være felles for område B2 og opparbeides som vist på plankartet.

7.1.3 Fellesavkjørsel FA3/Fp3

Fellesavkjørsel FA3/Fp3 skal være felles for område B3 og opparbeides som vist på plankartet. Carporter med sportsboder for den enkelte leilighet kan bare bygges på området etter en felles plan for utforming og plassering. Carportene skal bygges i sammenheng med støyskjerm og som del av denne.

7.2 Felles gangareal**7.2.1 Felles gangareal GS1**

Felles gang- og sykkelveg GS1 er felles for område B1 og kan benyttes som gangadkomst til boligene i området. Vegen skal opparbeides i en bredde på 3,5 - 4 m og tillater nød- og nyttekjøring.

7.2.2 Felles gangareal GS2

Felles gang- og sykkelveg GS2 er felles for område B2 og kan benyttes som gangadkomst til boligene i området. Vegen skal opparbeides i en bredde på 3,5 - 4 m og tillater nød- og nyttekjøring.

7.2.3 Felles gangareal GS3

Felles gang- og sykkelveg GS3 er felles for område B3 og kan benyttes som gangadkomst til

boligene i området. Veggen skal opparbeides i en bredde på 3,5 - 4 m og tillater nød- og nyttekjøring.

7.3 Felles lekeareal

Felles lekeareal er felles for områdene B1- B3.

7.4 Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg er felles for områdene i B1- B3 og skal gis en parkmessig utforming.

7.5 Etablering av parkmessig vegetasjon

I felles grøntanlegg langs Hornebergvegen skal det etableres parkmessig vegetasjon i form av trekke.

Felles grøntanlegg langs Fossegrenda skal gis en parkmessig utforming.

7.6 Annen fellesareal, avfallshåndtering

Felles anlegg for avfall er felles for områdene B1- B3. På området skal oppføres bygg/ innretning som ivaretar miljømessige og estetiske krav ved nedgravde avfallscontainerne.

7.7 Forstøtningsmur

Mellom gang- og sykkelvegen langs Fossegrenda og boligområdet skal det etableres en forstøtningsmur. Denne kan utformes som en del av støyskjermen.

§ 8 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

8.1 Turveg

Området skal benyttes til turveg. Turvegen skal opparbeides med skånsom linjeføring tilpasset terrenget. Terrenginngrep skal dokumenteres geoteknisk gjennomførbare, før tiltaket kan igangsettes.

§ 9 SPESIALOMRÅDER

9.1 Frisiktsone ved veg

I områder for frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Opparbeidelse av offentlig trafikkareal

Offentlig trafikkareal inkludert sideareal, skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før bebyggelse i planområdet tas i bruk. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse.

10.2 Opparbeidelse av felles gangareal og parkering

Felles gangveger og felles parkering skal opparbeides før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

10.3 Opparbeidelse av fortau, gang- og sykkelveg

Fortau, gang- og sykkelveg, samt gang-/sykkelvegbru over Bratsbergvegen i krysset ved Fossegrenda (inkl. trapp/rampe i henhold til reguleringsplan r0411), skal opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med at bebyggelse tas i bruk.

10.4 Opparbeidelse av opphøyd gangfelt

Opphøyd gangfelt i krysset Leirfossvegen-Bratsbergvegen-Klæbuvegen, skal opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med at bebyggelse tas i bruk. Tiltaket skal godkjennes av Trondheim kommune.

10.5 Opparbeidelse av turveg

Turveg som vist i planen, og gang- og sykkelveg fra Hornebergvegen og til Fossegrenda som vist i reguleringsplan r0456, skal opparbeides og ferdigstilles senest med at bebyggelse tas i bruk.

10.6 Etablering av barnehage, ball- og kvartalslekeplass

Barnehage, ball- og kvartalslekeplass skal etableres og ferdigstilles senest samtidig med at bebyggelsen tas i bruk. Opparbeidelse av ball- og kvartalslekeplass skal skje etter detaljplan godkjent av kommunen. Planen skal vise terrengbehandling og materialbruk.

Ballplass skal være skjermet mot parkering senest samtidig med at bebyggelsen tas i bruk.

10.7 Opparbeidelse av vegetasjon

Det skal etableres ny, parkmessig vegetasjon i område F2 (i henhold til reguleringsplan r0456). Vegetasjonen skal etableres senest samtidig med at bebyggelse tas i bruk.

10.8 Etablering av støyskjerm

Støyskjerm skal plasseres med de høyder som er vist i Multiconsults "Rapport 410236-1, figur 4" og ferdigstilles senest samtidig med at bebyggelsen tas i bruk. Carporter som vist på plankartet kan inngå som del av nødvendige støyskjermingstiltak.

Støyskjermen skal etableres med panel bestående av vertikale spiler.

10.9 Høyspentlinje

Eksisterende 60 kV høyspentlinje mellom trafo i Hornebergvegen og trafo ved Fossegrenda, skal være lagt om fra luftstrek til jordkabel senest samtidig med at bebyggelsen tas i bruk.

10.10 Vann og avløp

Området må være sikret tilfredsstillende avløpsforhold før utbygging kan startes. Det skal opparbeides et separat avløpssystem. Vann- og avløpsutredning skal følge søknad om tiltak.

10.11 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal også innholde et avsnitt om trafikkavvikling. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeide kan igangsettes. I anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser for bygge- og anleggsstøy og for avfallshåndtering på byggeplass overholdes.

10.12 Geoteknikk

Sammen med igangsettings søknad for hvert delfelt skal det dokumenteres at geotekniske forhold er ivaretatt.

**Bygningsrådets vedtak av 12.02.08 er som følger:
VEDTAK:**

Bygningsrådet vedtar bebyggelsesplan for Hornebergvegen, Fossegrenda som vist på kart i målestokk 1:1000 merket Solem Hartmann AS datert 20.04.2007, sist endret 11.01.2008 og i bestemmelser sist endret 24.01.2008.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-2.

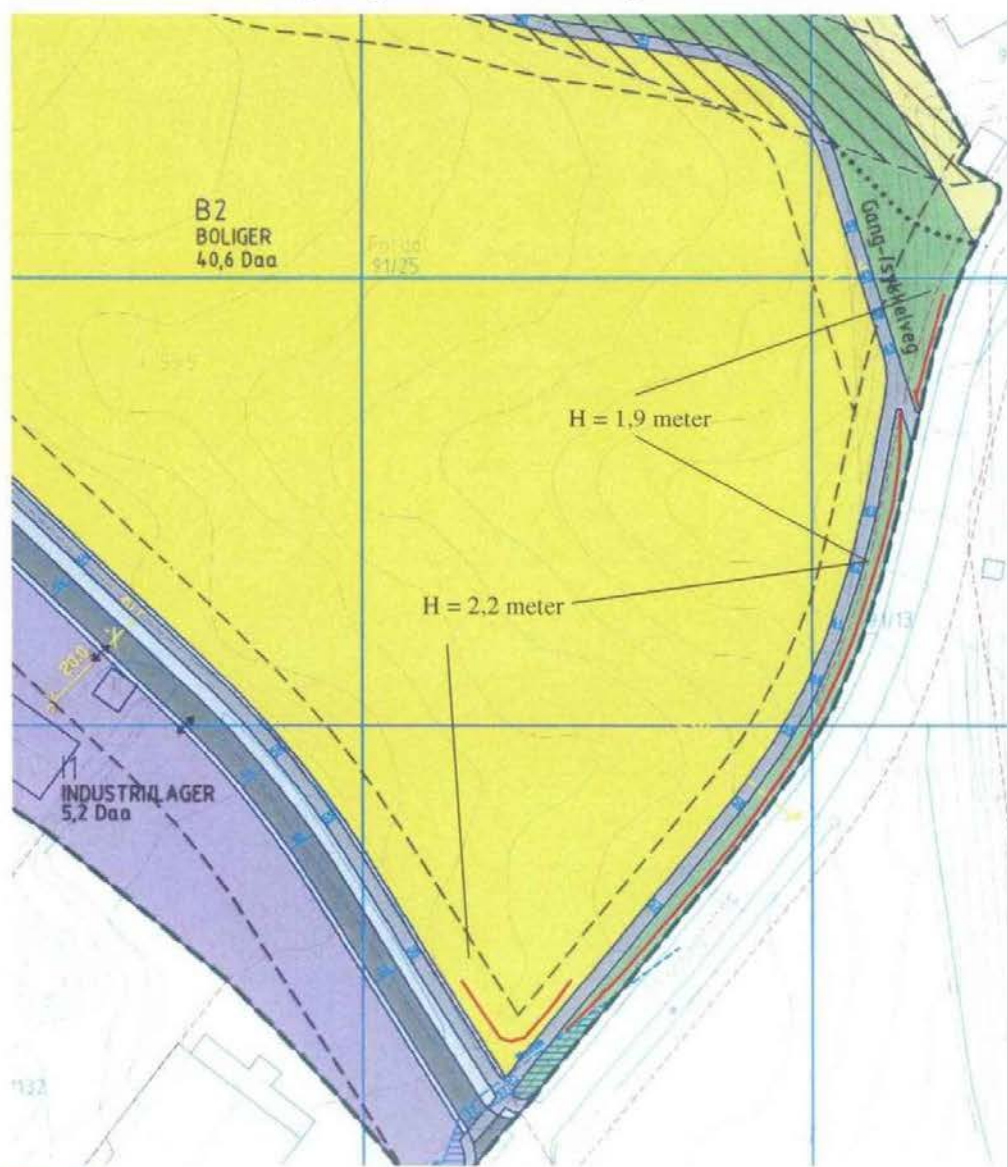
17 SEPT. 2004

5. STØYREDUSERENDE TILTAK

5.1 Skjerming langs Fossegrenda

For å oppnå best effekt av en støyskjerm bør skjermen ligge så nær vegen som mulig. Siden det her er 6 – 7 meter mellom trafikkert veg og gang-/sykkelveg har vi foreslått å legge skjermen mellom disse, utenfor veiskulder. Da slipper man å bygge opp terrenget utenfor gang-/sykkelvegen eller la skjermen bli uforholdsmessig høy. Det blir i tillegg mer rom/luft mellom bolig og skjerm og man kan utnytte arealet helt frem til gang-/sykkelvegen.

Nedenfor er skjermen stiplet på forslag til reguleringsplan. For å oppnå best mulig effekt bør det etableres to "sluser" der gang-/sykkelvegen kommer i konflikt med skjermen. På denne måten bevares den totale utstrekning av skjermen som er nødvendig.



Figur 4: Reguleringsplan med skjerming tegnet inn med rød linje. Skjermen er 1,9 – 2,2 meter høy. Høyde angitt over senterlinje veg. Skjermen ligger 3 meter fra vegkant.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Leirvegen 97
7038 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth**Telefon:** 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre