

**aktiv.**

Brundalen 17B, 7058 CHARLOTTENLUND

**Lekker og oppusset 3-roms  
leilighet i toppetasjen | Solrik  
balkong | Garasjeplass |  
Fjernvarme | 10 min til sentrum**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 860 000,-  
**Omkostn.:** Kr 122 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 982 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 146,- pr mnd.  
**Selger:** Petter Ebbesen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 90/95 kvm  
**Tomtstr.:** 1053.9 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 16, bnr. 491  
Gnr. 16, bnr. 468  
Gnr. 16, bnr. 490  
Gnr. 16, bnr. 503  
**Snr.** 15  
**Oppdragsnr.:** 1710260167

# Velkommen til Brundalen 17B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Brundalen 17B - en innbydende og oppgradert 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i 4. etasje. Leiligheten har en gjennomgående god planløsning og en solrik balkong. De senere årene er boligen betydelig oppgradert med blant annet nytt gulv, nytt listverk, nymalte overflater, oppgradert baderomsinnredning og moderne belysning med smartstyring. Leiligheten har også fjernvarme, balansert ventilasjon og egen parkeringsplass i kjeller med elbillader.

Verdt å merke seg:

- P-plass i kjeller med elbillader
- Stor, solrik balkong
- PAX-garderobeløsning i gangen
- Betydelig oppgradert de siste årene
- Kort vei til kollektivtrafikk og dagligvare
- Heis i bygget
- Energi og oppvarming, TV & Internett m.m. inkl. i felleskostnadene



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	34
Egenerklæring .....	37
Tilstandsrapport .....	43
Plantegning .....	56
Energiattest .....	57
Vedtekter .....	58
Ordensregler - Garasje .....	67
Regnskap .....	68
Seksjoneringstegninger .....	74
Byggetegninger .....	81
Ferdigattest .....	87
Reguleringskart .....	90
Reguleringsbestemmelser .....	94
Budskjema .....	104

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 16 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm - Bod.

4. etasje

BRA-i: 90 kvm - Entré, to soverom, stue, kjøkken, bad og bod.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

16 kvm - Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1053.9 kvm

### Adkomst

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

### Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

### Type rapport

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel/fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved kjøp av bolig i 2022 ble det påpekt små riss i fug. Dette er utbedret ved ny fugemasse. Liten skade på noen flis i dusjsone. Kun kosmetisk.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Rettet ved å tilføre ny fugemasse.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny baderomsinnredning med servant, servantskap, høyskap og speil. Det er lagt mikrosement på gulv.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

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: Defekt varmeveksler på sentralstyring av fjernvarme.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Varmeveksler er byttet og anlegget fungerer som før.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vet ikke

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Oppsett av elbillader i p-kjeller.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektrosupport

## **Innhold**

ENTRÉ

Leiligheten ønskes velkommen inn via en lys og praktisk entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme - en slitesterk og funksjonell løsning i hverdagen. I 2023 ble det etablert ny garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter og et ryddig førsteinntrykk. Entréen fungerer som et naturlig bindeledd til øvrige rom og gir en god flyt gjennom boligen.

#### STUE OG KJØKKEN

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning på ca. 39 kvm, noe som gir gode møbleringsmuligheter og rom for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir godt med lysinnslipp og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære.

I 2023 ble rommet betydelig oppgradert med nytt gulv, nytt listverk og helsparklede, nymalte overflater, noe som gir et moderne og enhetlig preg.

Kjøkkenet er utformet i en praktisk vinkelløsning med god skap- og benkeplass. Det er lagt til rette for effektiv matlaging med gode arbeidsflater, og kjøkkenet er oppgradert med ny og større induksjonstopp (2024/2025), som gir økt kapasitet og brukervennlighet. Den åpne løsningen gjør det enkelt å kombinere matlaging med sosialt samvær.

#### SOVEROM

Leiligheten har to gode soverom på ca. 13,5 kvm og 6,5 kvm. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Begge rommene har, i likhet med resten av boligen, fått oppgraderte overflater i 2023 med nytt gulv og nymalte vegger, noe som gir et lyst og moderne uttrykk.

#### BAD

Romslig og flislagt baderom på ca. 8 kvm med gulvvarme. Badet fremstår som funksjonelt og moderne, og ble oppgradert i 2023 med ny baderomsinnredning. Innredningen består av servant med skuffer som gir god oppbevaringsplass, samt speil med belysning.

Videre er badet utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og downlights i himling. Praktisk løsning med plass til vaskemaskin og tørketrommel, skjermet bak skyvedører.

#### BALKONG

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 15,5 kvm. Balkongen har en gunstig vest- og sørvestvendt orientering, som gir gode solforhold fra ettermiddag til kveld. Her er det god plass til utemøbler, og beliggenheten gir en luftig følelse med lite innsyn og hyggelig utsyn mot fellesområdene.

### **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:

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Det anmerkes skader på et terrassebord, samt manglende overflatebehandling. Utover dette ble det ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Selve tekkingen og fallforhold ble ikke kontrollert grunnet terrassebord.

Anbefalte tiltak: Utskiftinger/ vedlikehold må påregnes.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue/ kjøkken på ca. 25 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

OVERFLATER

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Ei flis er noe skadet / sprukket i dusjsjonen. Det registreres stedvis noe fargeforskjeller på sementfuger i dusjsjonen. Årsak er utbedringer av fuger etter byggeåret. Vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessige betydning slik det fremstår på befaringdagen. Videre gjøres det også oppmerksom på hull som er tekket med silikon etter tidligere dusjhjørne.

TG 2 er satt med bakgrunn i sprukket flis/ kosmetiske forhold.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

### **Innbo og løsøre**

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.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale i sameiet.

**Parkering**

Parkeringsplass i P-kjeller.

**Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 90900994

**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.

**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

#### ERVERVSBEGRENSNING

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.

## Energi

### Oppvarming

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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 4 860 000

### Omkostninger kjøper

4 860 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

121 500 (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))

---

122 890 (Omkostninger totalt)  
134 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
137 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 982 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 994 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 997 590 (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 16 917 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

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 oppgitt her er beregnet ut fra terminene fra april 25 - mars 26. Kommunale avgifter og gebyrer vil variere fra en termin til en annen.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 955 000 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 820 000 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](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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**

90/1480

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 3 447
- Fjernvarme: kr 841
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 658
- Parkering: kr 200

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 146

**Andel fellesformue**

Kr 9 913

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Charlottenlund Vest B4

**Organisasjonsnummer**

927041197

**Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Charlottenlund Vest B4. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 09.01.2014.

Sameiet består av totalt 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 16, bnr. 491 i Trondheim kommune.

Hver bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelle seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen med egen inngang. Øvrige deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene er definert som fellesareal.

Sameiebrøken er fastsatt med utgangspunkt i seksjonenes bruksareal, fratrukket eventuelle tilleggsarealer og balkonger, basert på målinger fra tegninger. Det gjøres oppmerksom på at sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og ikke kan benyttes som grunnlag for arealberegning.

**Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Sameiets økonomiske status per 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr 62 104
- Egenkapital: Kr 253 205
- Disponible midler: Kr 163 001
- Årets endring i disponible midler: Kr 62 104

**Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 16, bruksnummer 491, seksjonsnummer 15 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 16, bruksnummer 468 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 16, bruksnummer 490 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 16, bruksnummer 503 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:

5001/16/491/15:

HEFTELSE

25.09.2013 - Dokumentnr: 814348 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:16 Bnr:468

Rett til å benytte felles friområde

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:16 Bnr:491

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

09.01.2014 - Dokumentnr: 21725 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 90/1480

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 08.03.2019 for boligbygg med parkeringskjeller. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.03.2019.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

#### **KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

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

Boligen ligger i byggesone 3 i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.

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

#### **REGULERINGSPLAN**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Christian Bloms veg 4 med planID

r20100035, datert 18.11.2020.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

#### **PLANFORSLAG**

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

- r20230044, Yrkesskolevegen, gnr/bnr 16/511, 16/512 m.fl, felt B11-B13, Planforslaget innebærer å etablere boliger med mulighet for noe areal til forretning, bevertning og tjenesteyting.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

### **Adgang til utleie**

#### **GENERELLE REGLER**

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut denne med mindre noe annet følger av lov. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

#### **KORTTIDSLEIE**

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. Sameiet

har vedtatt at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke er tillatt.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgjebyr kr 5 990, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

30.04.2026

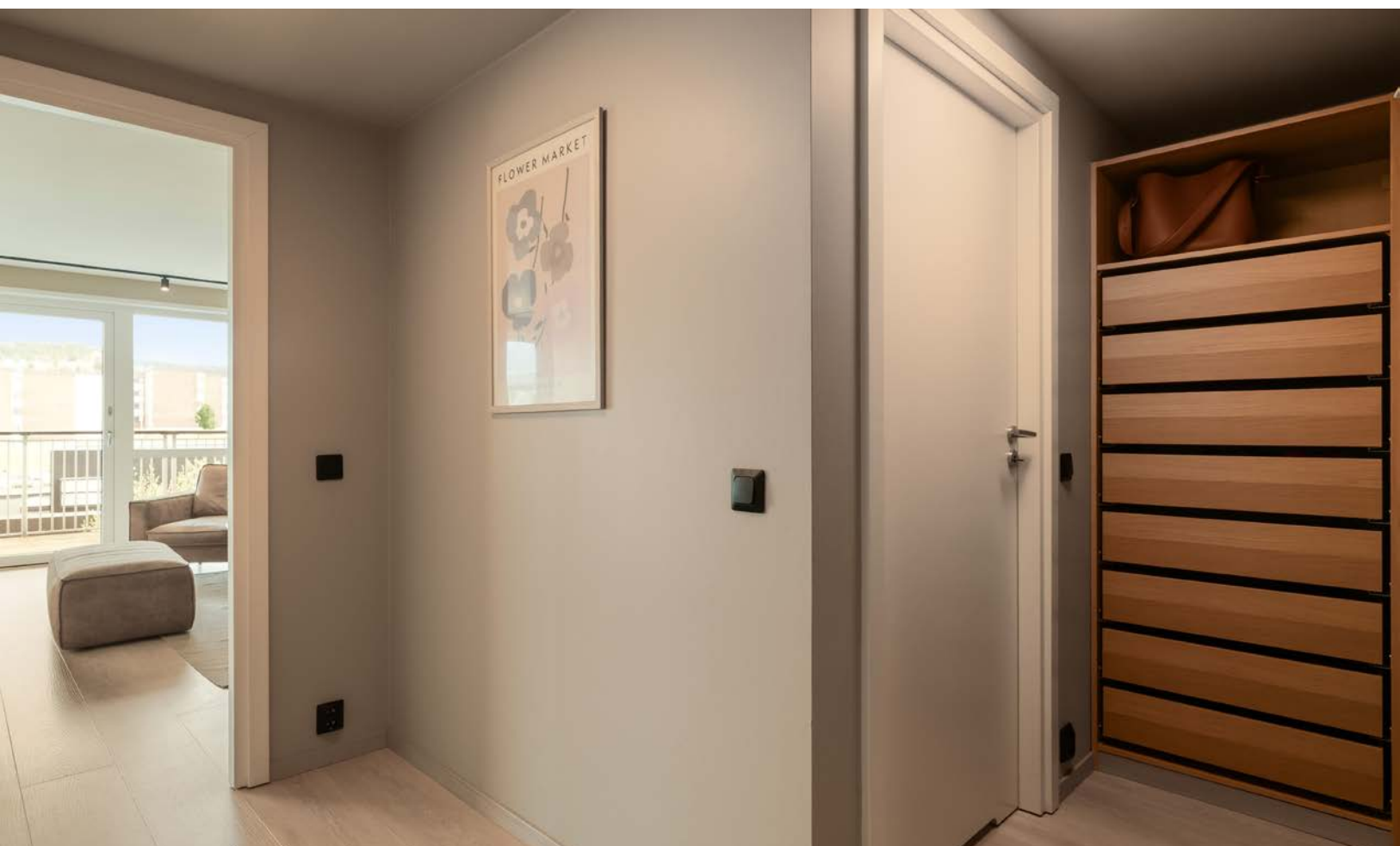


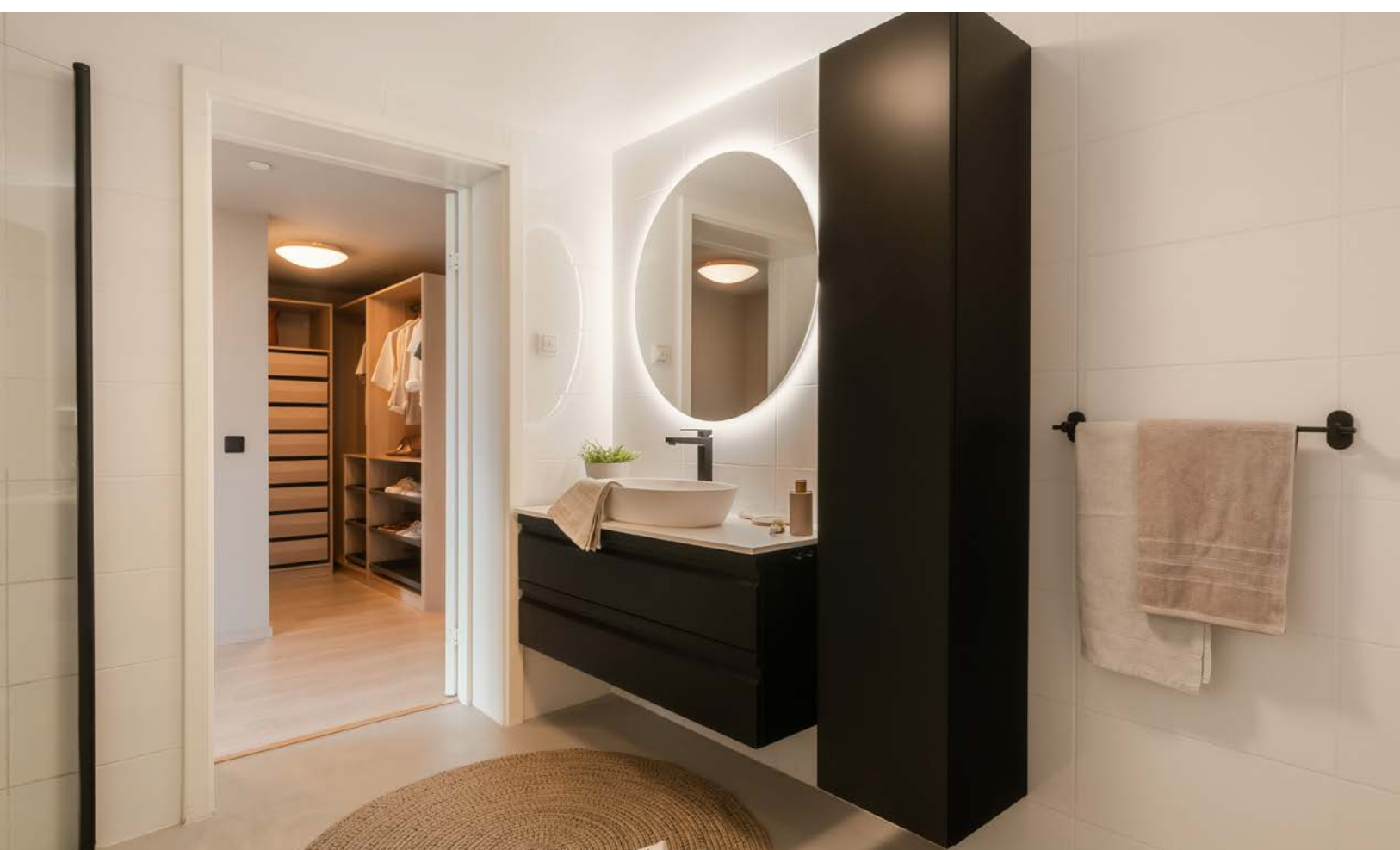










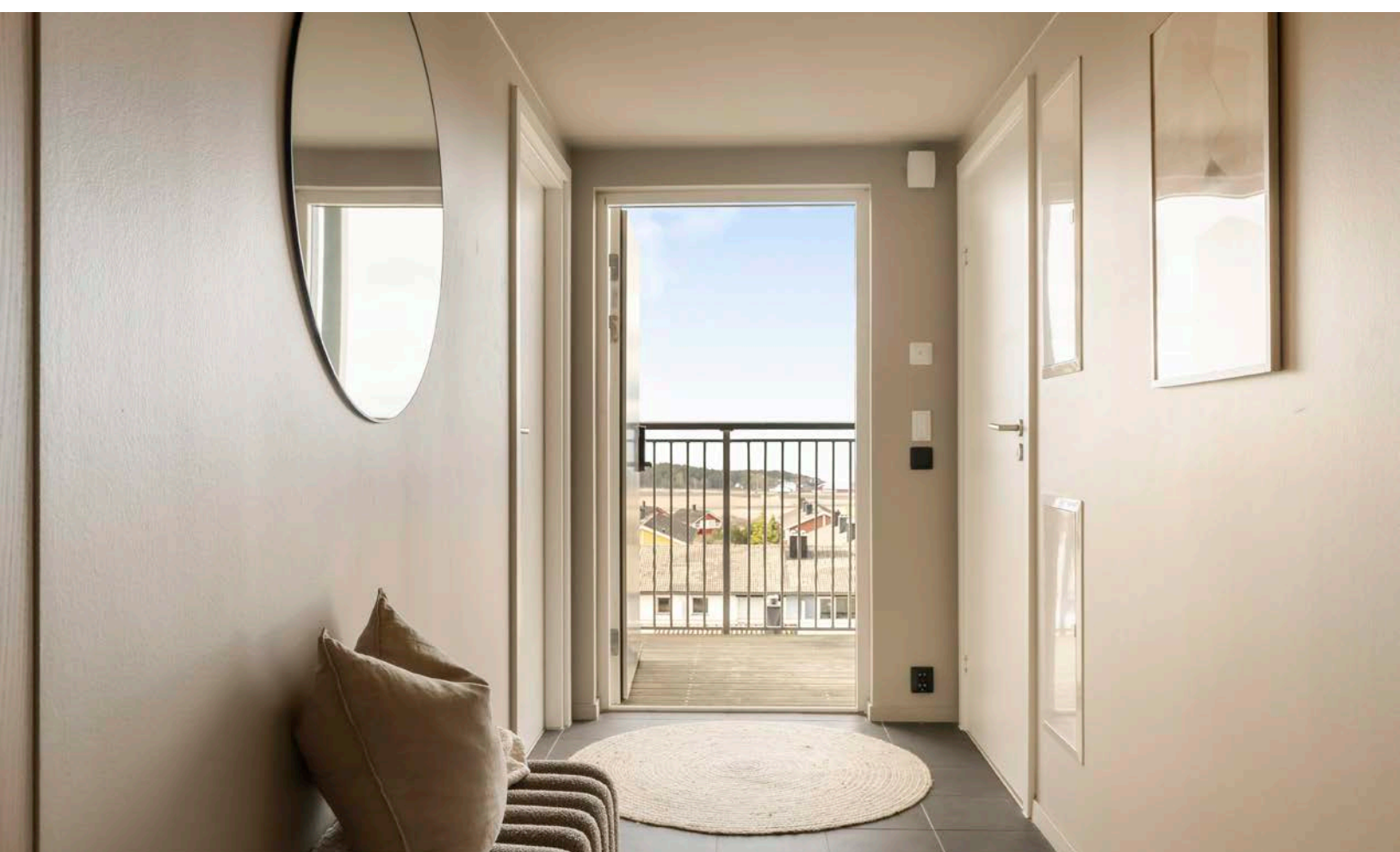


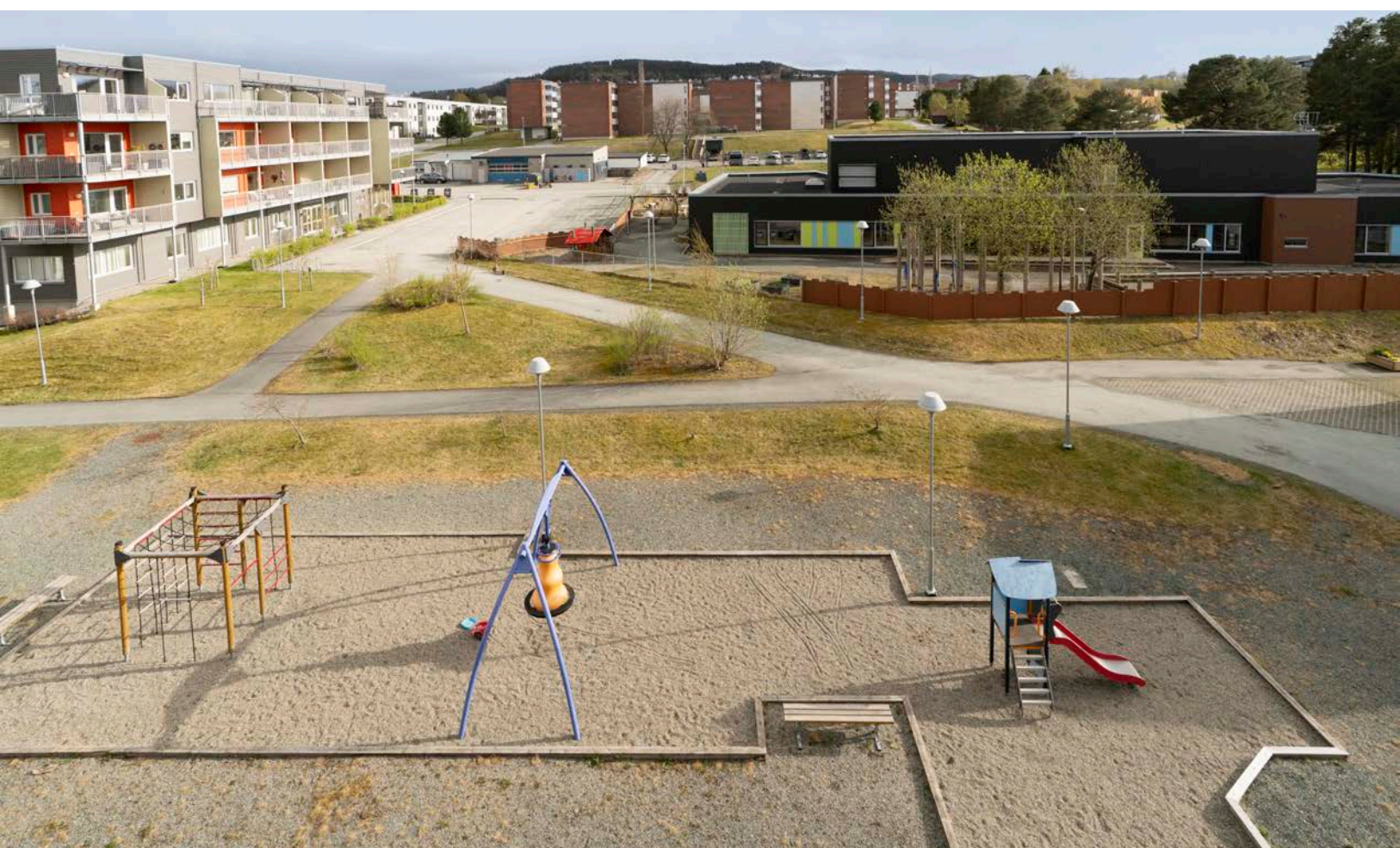














# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Brundalen 17B - Nabolaget Brundalen - vurdert av 104 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Charlottenlund vgs Linje 14, 102	3 min 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	8 min 4.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 7.3 km
Trondheim Værnes	27 min

## Skoler

Brundalen skole (1-7 kl.) 414 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 592 elever, 37 klasser	12 min 1.1 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 27 klasser	12 min 1.1 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	5 min 0.4 km
Cissi Klein videregående skole	7 min

## Ladepunkt for el-bil

Audi Møller Bil Trondheim	18 min
Obs Bygg Leangen	19 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

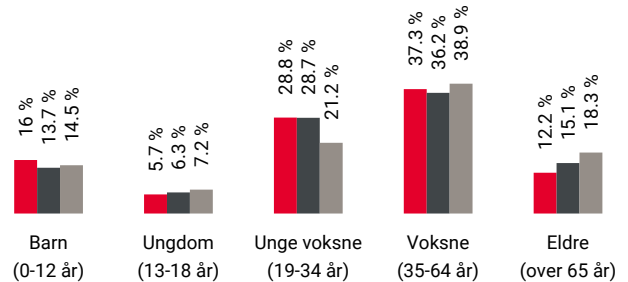
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brundalen	2 781	1 496
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Leistad barnehage (1-5 år) 80 barn	1 min 0.1 km
Brundalsgrenda barnehage (3-6 år) 38 barn	7 min 0.6 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Charlottenlund PostNord	13 min 1.1 km
Coop Extra Charlottenlund Post i butikk	13 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



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



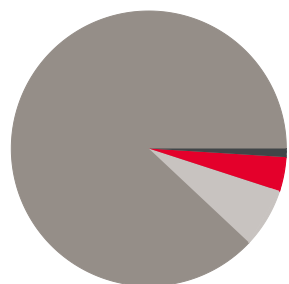
### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

⊕ Brundalen skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⊕ Brundalen videregående	4 min	🚶
Aktivitetshall, sandvolleyball	0.4 km	
🚴 EasyFit Brunstad	14 min	🚶
🚴 TrenHer Angelltrøa	19 min	🚶

## Boligmasse



- 4% enebolig
- 1% rekkehus
- 88% blokk
- 7% annet

«Brundalen er flott med rolige omgivelser. Kort vei til marka, og en liten sviptur så er du ved sjøen.»

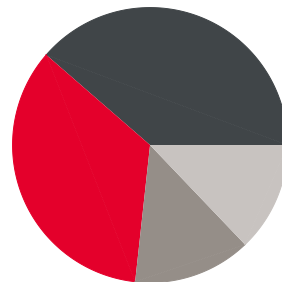
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 Grilstadporten kjøpesenter	6 min	🚗
📦 Vitusapotek Ranheim	6 min	🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

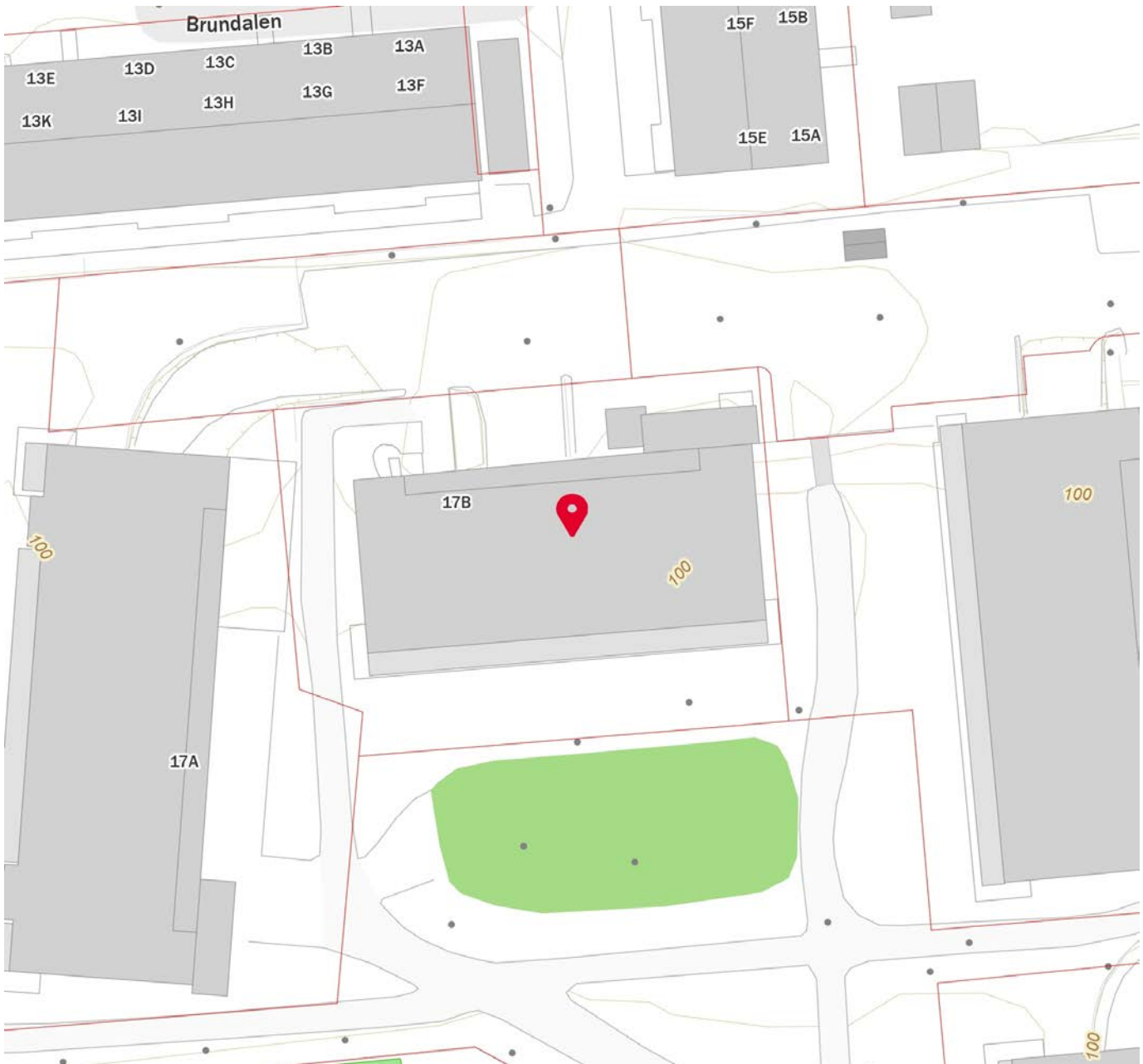
- Brundalen
- Trondheim
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



# 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

Petter Ebbesen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brundalen 17B

7058 Charlottenlund

5001-16/491/0/15



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

- Ved kjøp av bolig i 2022 ble det påpekt små riss i fug. Dette er utbedret ved ny fugemasse.

- Liten skade på noen flis i dusjsone. Kun kosmetisk.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Rettet ved å tilføre ny fugemasse.

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** - Ny baderomsinnredning med servant, servantskap, høyskap og speil. - Det er lagt mikrosement på gulv.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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**

Defekt varmeveksler på sentralstyring av fjernvarme

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmeveksler er byttet og anlegget fungerer som før.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Elektrosupport

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppsett av elbillader i p-kjeller.

---

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.

# Brundalen 17B

## 7058 CHARLOTTENLUND

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2013

BRA: 95 m<sup>2</sup>

BRA-i: 90 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 24.4.2026 (Gyldig til 24.4.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

1

 Supertakst

GNR: 16 BNR: 491 SNR: 15

Rune Normannseth  
Takstmann/ Tømrermester  
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no  
47380371

Brundalen 17B  
7058 Charlottenlund

# 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/rekvirenten 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/42042>

### 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. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 2 er satt med bakgrunn i manglende overflatebehandling og et skadet terrassebord.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 er satt med bakgrunn i sprukket flis/ kosmetiske forhold.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Fukt	TG-IU er satt da det ikke er muligheter for fuktkontroll bak dusjsonen.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**22.4.2026**

Rapportdato  
**24.4.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Petter Ebbesen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**

Telefon: **47380371**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **rune@tft.no**

Tittel: **Takstmann/ Tømrermester**

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

Profesjonsansvarsforsikring: **Frønde Forsikring**



#### Om bygnings sakkyndig:

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt- Norge.

#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Brudalen 17B, 7058 Charlottenlund**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **16**

Bruksnr: **491**

Festenr:

Seksjonsnr: **15**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2013**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel/fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

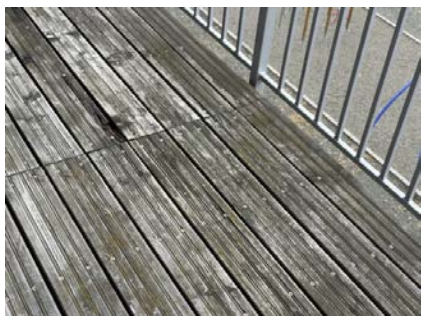
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. Etasje	90	90 Romfordeling: Entre, 2 soverom, stue, kjøkken, bad, bod.	0	0	16
Kjellerbod	5	0	5 Romfordeling: Bod	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>95</b>	<b>90</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

### Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Et skadet terrassebord og manglende overflatebehandling.

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Det anmerkes skader på et terrassebord, samt manglende overflatebehandling. Utover dette ble det ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Selve tekkingen og fallforhold ble ikke kontrollert grunnet terrassebord.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftinger/ vedlikehold må påregnes.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue/ kjøkken på ca. 25 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader. Platetopp opplyses skiftet i 2024.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

## 6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

## 6.7 Vannledninger

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

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.	

## 6.8 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?	Ja
El-billader i garasjeanlegg.	
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	
Dokumentasjon på utført arbeid er framvist.	
<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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet.</p>	

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Utskiftinger opplyses foratt på anlegget april 2026.	
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
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Kun årlig filerskifte.	
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
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

## 6.11 Våtrom: Bad



## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Mikrosement på gulv og flis på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Mikrosement og innredningen opplyses utført i 2023.	
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Ei flis er noe skadet / sprukket i dusjsonen. Det registreres stedvis noe fargeforskjeller på sementfuger i dusjsonen. Årsak er utbedringer av fuger etter byggeåret. Vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessige betydning slik det fremstår på befaringdagen. Videre gjøres det også oppmerksom på hull som er tettet med silikon etter tidligere dusjhjørne.

TG 2 er satt med bakgrunn i sprukket flis/ kosmetiske forhold.

## 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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-1**

Sluket er et stålsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

## Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
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
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
På grunn av bygningsmessige hindringer( kjøkken og elementvegg) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

#### Dokumentasjon

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

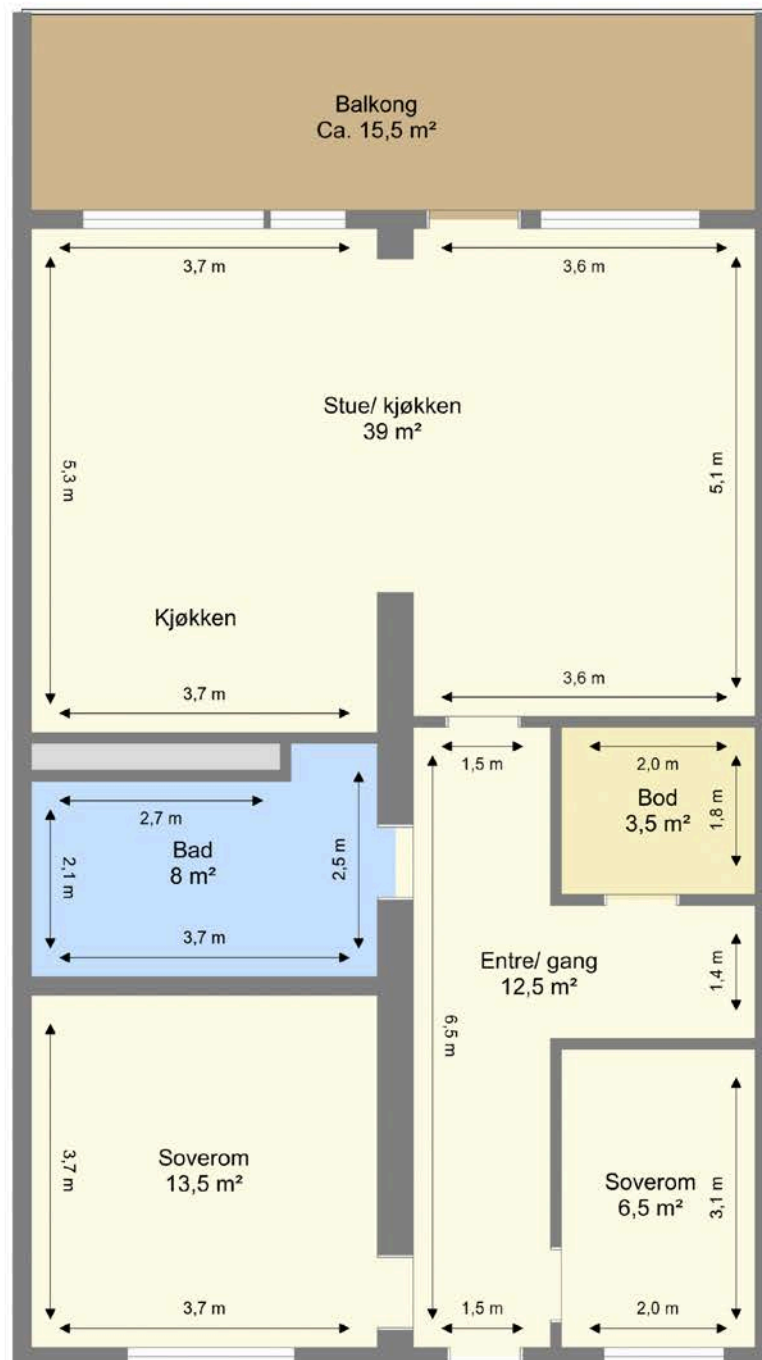
## 6.12 Ikke relevante bygningsdeler

#### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

## Brundalen 17B, Snr 15

### 4. Etasje



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



Adresse

**Brudalen 17B, 7058 CHARLOTTENLUND**

Dato for energimerking  
**23.04.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-285789**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

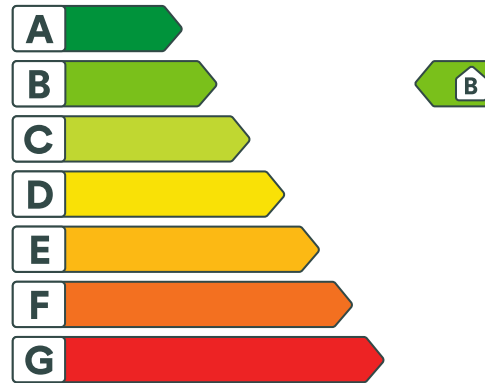
Bygningsnummer  
**300368746**

Gårdsnummer  
**16**

Bruksnummer  
**491**

Seksjonsnummer  
**15**

Bruksenhetsnummer  
**H0403**



## 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  
**2013**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**90,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**90,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**1**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**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  
**91,12 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**95,23 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**11 752 kWh**

# Vedtekter

## for

### Sameiet Charlottenlund Vest B4

(org. nr. 927 041 197)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte den 24.03.21. Sist endret 20.04.2023.

#### 1. NAVN

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Charlottenlund Vest B4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 09.01.2014.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 16, bnr. 491 i Trondheim Kommune

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

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

#### 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

#### 3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

##### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **3-2 Ordensregler**

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

## **4. PARKERING**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet disponerer 16 parkeringsplasser.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av en parkeringsplass og en bod i parkeringskjeller. Bruksretten omfatter utleie og utlån til andre. Parkeringsplass og bod tildeles av utbygger ved innflytting.

Styret kan endre den innbyrdes fordeling av plassene og disposisjonsretten dersom det foreligger saklig grunn og ikke skaper vesentlig ulempe for de seksjonseiere det gjelder. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for utleie og bruk av plasser. Ekstra parkeringsplasser som ikke er forbeholdt bestemte seksjoner kan leies ut av sameiet.

### **4-3 Vedlikeholdsansvar**

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

### **4-4 Kostnadsfordeling**

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles på seksjonseierne med like stor del per plass.

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

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Sameiet disponerer 2 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse seksjonseierne har krav på å disponere tilrettelagt plass mot bytte av egen parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge seksjonseier har et dokumentert behov. Styret kan fastsette tildelingskriterier for tilrettelagte plasser. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

### **5. VEDLIKEHOLD**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

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

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

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

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

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM**

### **6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel**

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

Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

## **8. STYRET OG DETS VEDTAK**

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

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

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Taushetsplikt**

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

### **8-7 Styrets representasjonsadgang**

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

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

## **9. ÅRSMØTET**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel,

men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - behandle vederlag til styret
  - velge styremedlemmer
- (3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet**

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

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

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

## **1. KJØRING I GARASJEANLEGGET**

All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet. Føreren skal påse og evt. via fjernkontrollen sørge for at GARASJEPORTEN GÅR NED etter passering, slik at fremmede eller evt. skadedyr ikke kommer inn.

## **2. PARKERING I GARASJEANLEGGET**

Parkering skal skje innenfor oppmerkingen. Det er avsatt plass til en bil foran hver bod. Ledige gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av besøkende ved kortvarige behov. Beboere som disponerer 2 biler eller av andre årsaker trenger ekstra garasje plass har anledning til å leie ledige gjesteparkeringsplass. Dette skal avtales med styret.

## **3. OPPBEVARING I GARASJEANLEGGET**

Garasjeanlegget er beregnet på parkering av beboers bil foran egen bod. Løse plasseres i boden, sykler fortrinnsvis i sykkelboden og motorsykler, moped og sykler kan parkeres hvis plass i garasjeanlegget.

### **Det er ekstremt viktig å forhindre at brann oppstår.**

*Det er derfor ikke lov å benytte garasjeanlegget til oppbevaring av brannfarlige materialer, herunder papir/papiravfall, møbler eller lignende. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker som bensin, diesel eller gassbeholdere hverken i garasjeanlegg eller boder.*

Dekk som tilhører beboernes biler skal oppbevares i boden eller eksternt. Dekkene skal ikke oppbevares bak biler til de som leier p-plasser, da bilene vil komme langt fra veggen.

## **4. TILGANG FOR GJESTER I GARASJEANLEGGET**

Det er kun beboere i Brundalen 17A som skal ha fri tilgang til garasjeanlegget. Gjester kan parkere hvis ledig gjesteparkeringsplass. Ellers henvises til utendørs parkering.

## **5. ÅPNING AV GARASJEPORT MED PORTÅPNER**

Det er mulig å åpne/lukke garasjeporten innenfra (med piler opp/ned til venstre for porten). Primært benyttes portåpneren/fjernkontrollen, også hvis lukkingen ikke skjer automatisk.

## **6. BRUK AV STRØM I GARASJEANLEGGET**

Bruk av strøm fra stikkontakt til støvsuger mm dekkes av sameiet.  
*Bruk av strøm til lading av hybrid og el-biler er absolutt ikke tillatt pga brannfare.*  
Det må evt. settes opp egne kurser, etter avtale med styret, og som den enkelte beboer må koste selv.

## **7. MEKANISK ARBEID OG UTVENDIG VASK AV KJØRETØY**

Mekanisk arbeid på kjøretøy medfører risiko for søl av olje, bensin eller annen væske og skal derfor ikke utføres i garasjeanlegget.

Utvendig vask av bil/kjøretøy skal ikke gjøres i garasjeanlegget.  
Dekkskifte er tillatt.

## **8. RØYKEFORBUD I GARASJEANLEGGET**

Det er et absolutt røykeforbud i garasjeanlegget.

## **9. RENHOLD/SØPPEL**

Det skal ikke kastes eller hensettes søppel i garasjeanlegget.

## Sameiet Charlottenlund Vest B4 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		648 192	600 096	648 171	680 171
Inntekter garasjer		38 400	38 400	38 400	38 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		114 432	104 640	112 512	126 336
Fjernvarme		165 984	165 984	166 000	166 000
Andre driftsinntekter	1	0	119 882	0	25 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>967 008</b>	<b>1 029 002</b>	<b>965 083</b>	<b>1 035 907</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-11 280	0	-5 640	-5 640
Styrehonorar		-80 000	0	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-63 489	-61 461	-63 490	-66 200
Honorar administrative tjenester		-6 430	-6 225	-6 430	-6 700
Eksterne honorar	3	0	-12 120	0	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-94 415	-80 852	-92 990	-85 000
Vaktmestertjenester		-36 177	-139 092	-101 830	-30 000
Renholdstjenester		-56 883	-68 046	-75 400	-70 000
Løpende vedlikehold		-56 258	-46 956	-30 800	-200 800
Periodisk vedlikehold	5	-95 287	-74 407	-60 000	-60 000
Elektroniske fellesavtaler		-108 169	-104 160	-112 512	-126 336
Forsikring		-121 119	-102 741	-118 155	-129 597
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-1 711	0	0
Energi, felles		-149 695	-154 805	-202 500	-166 000
Andre driftsutgifter	6	-42 040	-2 302	-2 250	-12 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-921 242</b>	<b>-854 878</b>	<b>-911 997</b>	<b>-998 473</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>45 766</b>	<b>174 124</b>	<b>53 086</b>	<b>37 434</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		16 351	12 601	11 000	13 000
Finanskostnader		-13	0	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>16 338</b>	<b>12 601</b>	<b>11 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>62 104</b>	<b>186 725</b>	<b>64 086</b>	<b>50 434</b>
Ordinært resultat etter skatt		62 104	186 725	64 086	50 434
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>7, 10</b>	<b>62 104</b>	<b>186 725</b>	<b>64 086</b>	<b>50 434</b>
Disponering av totalresultat:		62 104	186 725	64 086	50 434
Overført til annen egenkapital		62 104	100 898	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	85 828	0	0

## Sameiet Charlottenlund Vest B4 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader		53 203	59 286
Mellomregning Klare Finans	8	26 444	14 995
Opptjente renter		5 142	2 352
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	9	168 416	136 966
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>253 205</b>	<b>213 599</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>253 205</b>	<b>213 599</b>

## Sameiet Charlottenlund Vest B4 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	163 001	100 898
<b>Sum egenkapital</b>		<b>163 001</b>	<b>100 898</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 219	82 098
Forskudd kunder		26 444	14 995
Påløpte kostnader		27 540	15 608
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>90 203</b>	<b>112 701</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 203</b>	<b>112 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>253 205</b>	<b>213 599</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Therese Fuglemsmo  
Leder

\_\_\_\_\_  
Giosuè Baggio  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ints Ters  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Om virksomheten:

Foretaket driver et sameie i Trondheim kommune.

Sameiet drives fra 7058 Charlottenlund.

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Kompensasjon/erstatning	0	6 354
Ekstrainnbetaling	0	80 000
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	0	33 528
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>0</b>	<b>119 882</b>

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	11 280	0
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>11 280</b>	<b>0</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

## Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Fakturerte tjenester	0	12 120
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>0</b>	<b>12 120</b>

**Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	12 348	11 494
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	19 444	18 598
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	26 164	10 683
Avtale om skadedyrbekjempelse	8 161	8 105
Avtale om kontroll av el-anlegg	9 915	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	18 383	31 973
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>94 415</b>	<b>80 852</b>

**Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	95 287	74 407
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>95 287</b>	<b>74 407</b>

Periodisk vedlikehold gjelder reparasjon av heis.

**Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	21 122	0
Drift maskiner	18 271	0
Bankgebyrer	645	647
Andre gebyrer	2 002	1 656
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>42 040</b>	<b>2 302</b>

Verktøy, driftsmateriell, inventar gjelder kjøp av robotgressklipper og gresstrimmer til sameiet.

**Note 7 - DISPONIBLE MIDLER**

	2025	2024
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>100 898</b>	<b>-85 828</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	62 104	186 725
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>62 104</b>	<b>186 725</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>163 001</b>	<b>100 898</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>163 001</b>	<b>100 898</b>

**Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER**

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

**Note 9 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2025	2024
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	168 416	136 966
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>168 416</b>	<b>136 966</b>

**Note 10 - EGENKAPITAL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>100 898</b>	<b>-85 828</b>
Annen egenkapital 01.01	100 898	-85 828
Årets resultat	62 104	186 725
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>163 001</b>	<b>100 898</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>163 001</b>	<b>100 898</b>

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601542373  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
 989091646

Navn  
 KART- OG OPPMALINGSKONTORET

Adresse  
 Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
 995158884

Navn  
 AHA BOLIG AS

Bruksenhet  
 Adresse  
 c/o AHA Eiendom, Postboks 3000, 7441 TRONDHEIM

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr  
 1601

Gnr  
 16

Bnr  
 491

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1601	16	491	0	1	95 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	2	90 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	3	90 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	4	95 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	5	95 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	6	90 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	7	90 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	8	95 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	9	95 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	10	90 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	11	90 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	12	95 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	13	95 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	14	90 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	15	90 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	16	491	0	16	95 / 1480	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 21725 Tinglyst: 09.01.2014  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Retts utskrift/kopi bekreftes  
 TRONDHEIM KARTVERK  
 Kart- og oppmålingskontoret  
 31-14

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

<b>Begjæring om</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>oppdeling i eierseksjoner</b> <input type="checkbox"/> <b>reseksjonering</b>																			
Rekvirentens navn <b>CHRISTIAN BLOM AS</b>					Plass for tinglysingsstempel														
Adresse <b>INNHERREDSVEIEN 103</b>																			
Postnr <b>7043</b>		Poststed <b>TRONDHEIM</b>																	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr <b>996 708 004</b>					Ref.nr.														
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken																			
<b>1. Eiendommen</b>																			
Kommunenr <b>1601</b>		Kommunens navn <b>TRONDHEIM</b>			Gnr <b>16</b>		Bnr <b>491</b>		Festennr 			Snr 							
<b>2. Hjemmelshaver(e)</b>																			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2) <b>995 158 884</b>						Navn <b>AHA BOLIG AS</b>				Ideell andel 3) <b>1/1</b>									
<b>3. Begjæring</b>																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller ) 5)	Til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller ) 5)	Til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller ) 5)	Til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller ) 5)	Til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller ) 5)	Til-leggs -areal 6)
1	B	95	—	13	B	95	—	25	—	—	—	37	—	—	—	49	—	—	—
2	B	90	—	14	B	90	—	26	—	—	—	38	—	—	—	50	—	—	—
3	B	90	—	15	B	90	—	27	—	—	—	39	—	—	—	51	—	—	—
4	B	95	—	16	B	95	—	28	—	—	—	40	—	—	—	52	—	—	—
5	B	95	—	17	—	—	—	29	—	—	—	41	—	—	—	53	—	—	—
6	B	90	—	18	—	—	—	30	—	—	—	42	—	—	—	54	—	—	—
7	B	90	—	19	—	—	—	31	—	—	—	43	—	—	—	55	—	—	—
8	B	95	—	20	—	—	—	32	—	—	—	44	—	—	—	56	—	—	—
9	B	95	—	21	—	—	—	33	—	—	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	B	90	—	22	—	—	—	34	—	—	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	B	90	—	23	—	—	—	35	—	—	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12	B	95	—	24	—	—	—	36	—	—	—	48	—	—	—	60	—	—	—
Sum tellere: — <b>1480</b>				= nevner: — <b>1480</b>															
<b>4. Supplerende tekst 7)</b>																			
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.																			

 Rett utskrift/kopi bekrefte  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b)  Seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c)  Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d)  Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelser 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 fastslått 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 uriktige 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).  
 Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
- b) 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 tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato

 TRONDHEIM  
 6.6.13

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)

  
 HANS OUST  
 IHT. FULLMÅKT

 Ektefelle/registrert partner  
 (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

 Rett utskrift/kopi av kreftes Arkiv  
 TRONDHEIM KS  
 Kart- og oppmålingskontoret

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

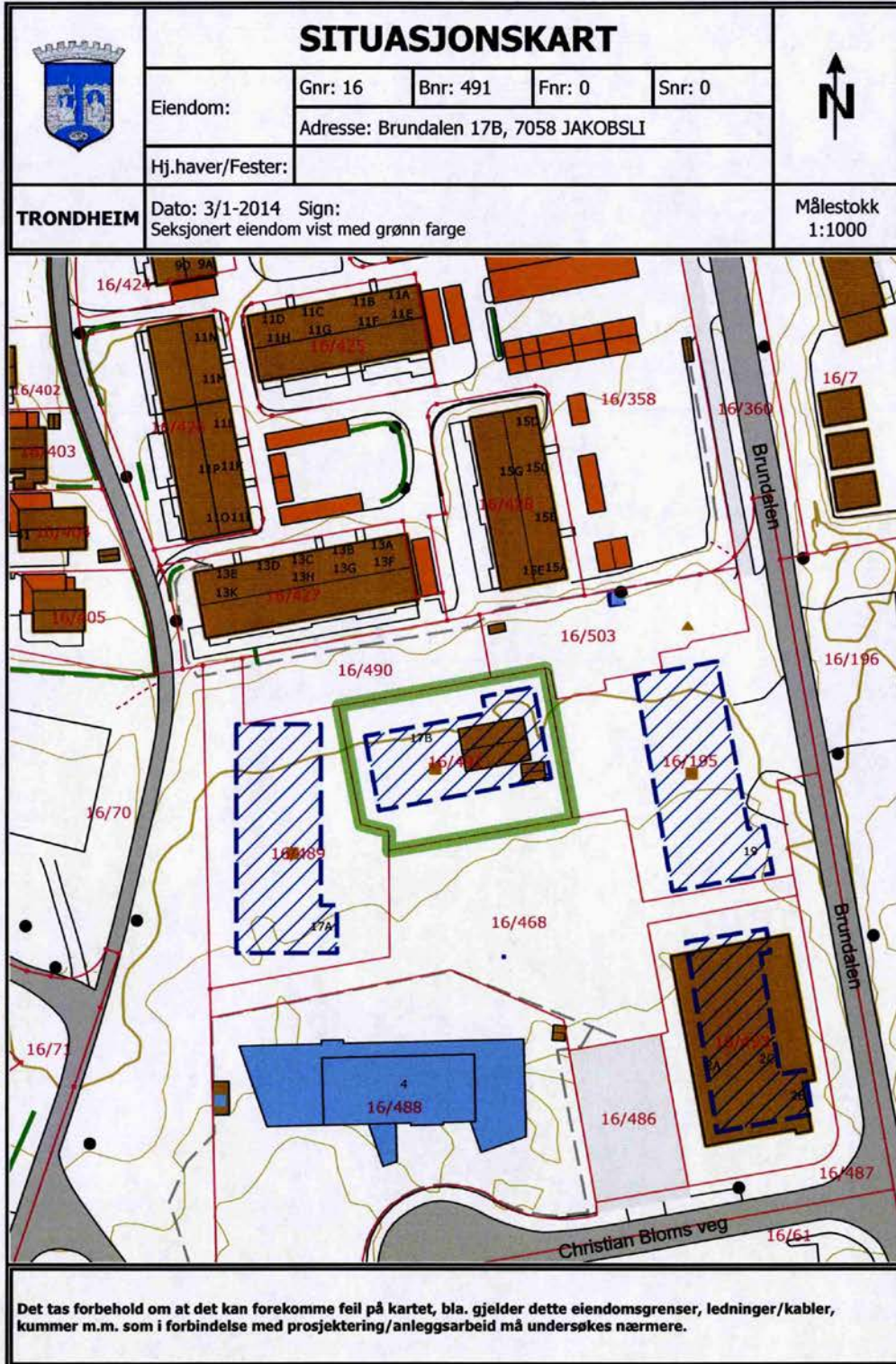
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering</b>			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:</b>			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
16	491		
			TRONDHEIM kommune
Dato	Stempel og underskrift		
3/1-14	 TRONDHEIM KOMMUNE TK-org. 525000 Kart- og oppmålingskontoret Org.nr. 989 091 646		

<b>Noter:</b>
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk 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. Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal 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. 7) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Rett utskrift/kopi bekreftes  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret  
 3/1-14

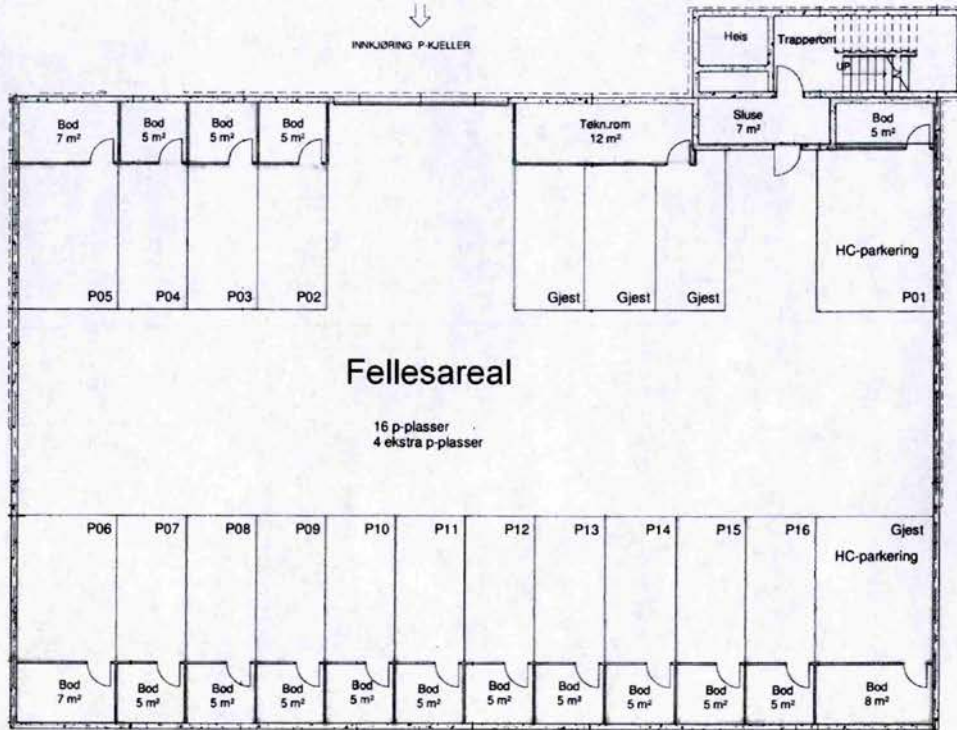
Utskrift

Side 1 av 1



Rett utskrift/kopi, bekreftet av  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret

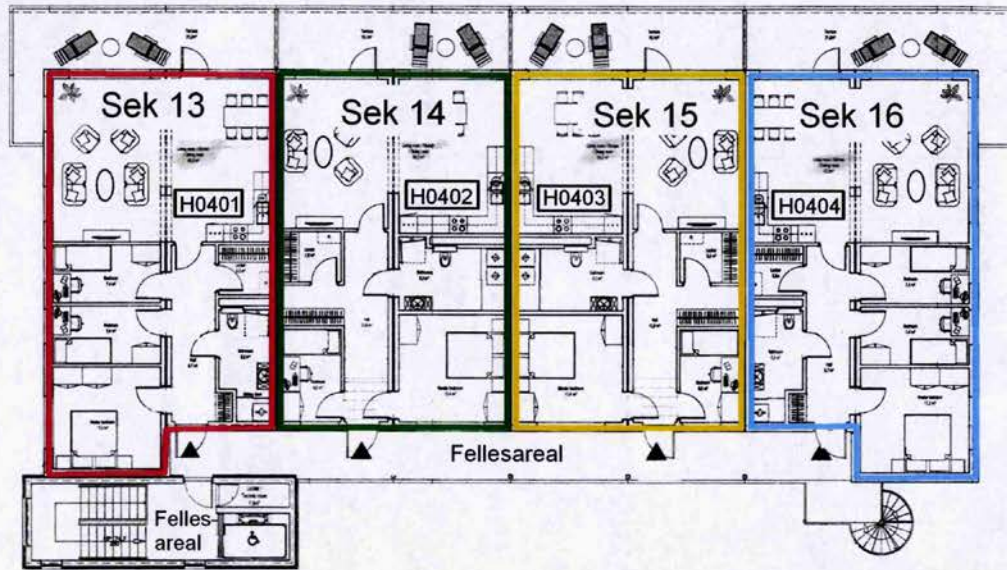
*side 1*



### Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret  
3/1-14

<b>Eierseksjonering/reseksjonering-</b>	
Gnr: 16 Bnr: 491	
Seksjon:	
Felles	Side: 2



Nr.17 B

Plan 4. etg

Retts utskrift/kopi dekretes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret  
3/1-14

<b>Eierseksjonering/feseksjonering</b>	
Gnr: 16 Bnr: 491	
Seksjon: 13-14-15-16	
Felles	Side: 6







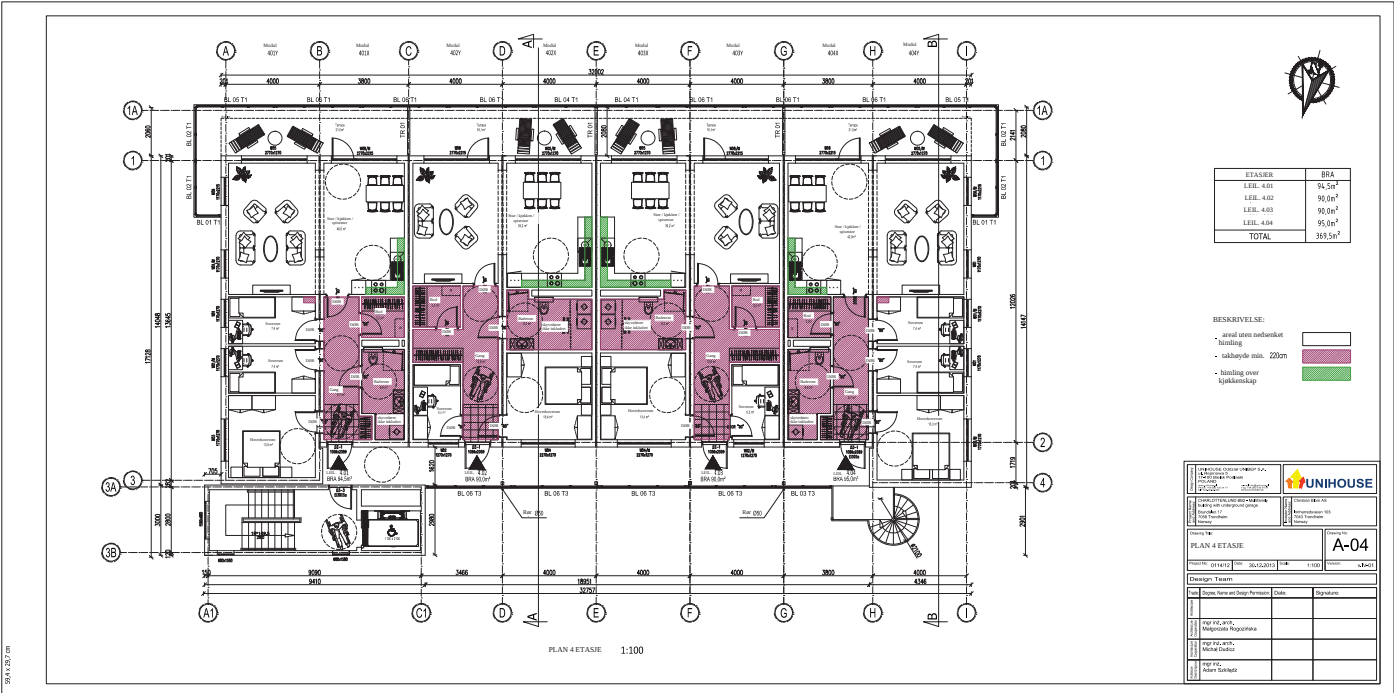


- Colors and materials:
- elevation materials
  - battens around doors and windows
  - metal plates
  - Protan metal plates
  - steel construction elements
  - railings
  - handrail
  - PVC windows
  - apartment entrance doors
  - galleries, balcony and galleries roofs Minert soft
  - balcony roofs polycarbonate
  - galleries roof guttering
- like on descriptions on the elevation drawings
  - color .....
  - .....
  - .....
  - .....
  - .....
  - color .....
  - color .....
  - color .....
  - .....

EAST ELEVATION 1:100

UNIHOUSE - Osloveie UNIBESP S.A. 4. Bjergsøveien 5 1310 Sandvika N-1310 Sandvika Norway			
CHARLOTTE/LINDA RØD - arkitekt 1040 Kjøbenhavn 1040 København Norway		NPH Etasden AS Etasdenveien 103 0482 Trondheim Norway	
Drawing Title: <b>EAST ELEVATION</b>			Drawing No: <b>A-11</b>
Project No:	12	Date:	11.03.2012
Scale:	1:100	Version:	v.102
Design Team			
Task	Design, Name and Design Permission	Date:	Signature:
Project Manager	mgr. RØD, RØD, Malgorzata Rogozinska		
Architect	mgr. RØD, RØD, Michal Dudicz		
Designer	mgr. RØD, Adam Skjøtt		







# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SOLEM ARKITEKTUR AS

Erling Skakkes gate 49B  
7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Beatriz Lama Lopez	Saksnummer BYGG-18/84058 oppgis ved alle henvendelser Tidligere saksnr. 12/52991	Kontaktperson Håvard Riksheim Houen	Dato 08.03.2019
---	---	--	--------------------

## Christian Bloms veg 4, BB2, ferdigattest for boligbygg med parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 16/491/0/0, 16/195/0/0, 16/468/0/0  
Bygningsnummer:

Ansvarlig søker: SOLEM ARKITEKTUR AS  
Tiltakshaver: CHRISTIAN BLOM AS

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: CHRISTIAN BLOM AS

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

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 16.04.2015. Søknaden er komplettert 11.05.2016 og 18.12.2018.

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

Infrastruktur, interne veger, utomhusarbeider og andre felles arbeider som betjener blokkene innenfor planområdet er behandlet i vår ref. 11/55188. I nevnte sak er det gitt ferdigattest i vedtak delegasjonssak nr. FBR FER 1130/16, datert 14.04.2016. Vi viser til § 9 i reguleringsbestemmelsene i r20100035 og til ovennevnte vedtak.

Det er mottatt norsktekstede tegningsmateriale. Dette var etterspurt i vedtak, delegasjonssak nr. FBR UFR 5591/12.

Vedrørende sluttrapport for bygg- og anleggsavfall, legger vi ansvarlig søkeres redegjørelse til grunn.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr.:

- FBR UFR 5591/12 (igangsettingstillatelse),
- FBR 3UK 880/13 (godkjenning – endring av tillatelse) og
- FBR 3UK 3933/13 (godkjenning – endring av tillatelse).

Det er for øvrig gitt midlertidig brukstillatelse i delegasjonssak nr. FBR MID 4806/13.

## **ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

### **Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### **Hvem kan dere klage til?**

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

### **Klagefrist**

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

### **Rett til å kreve begrunnelse**

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

### **Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

### **Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

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

### **Kostnader ved klagesaken**

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



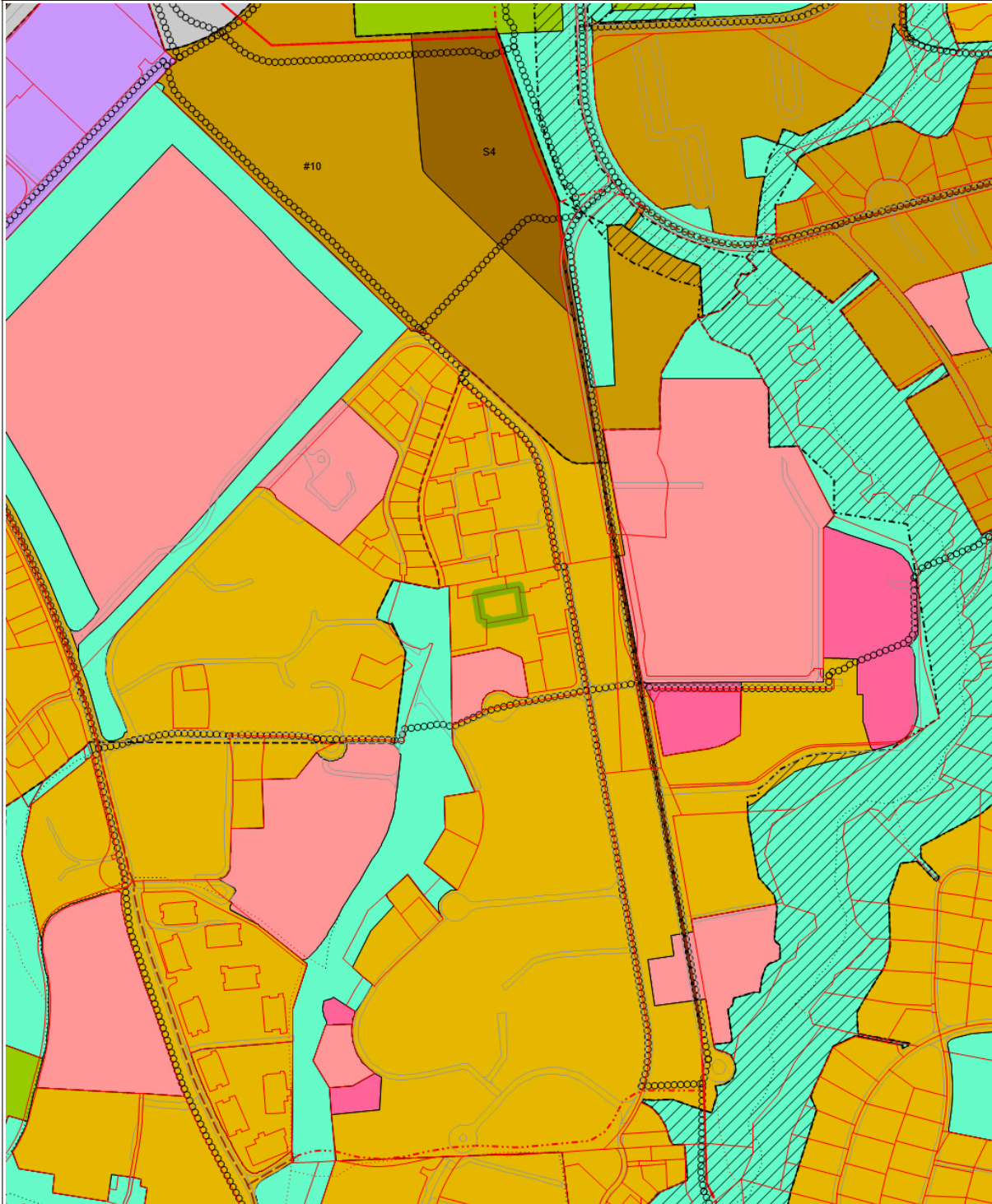
Trondheim



## Kommuneplanens arealdel

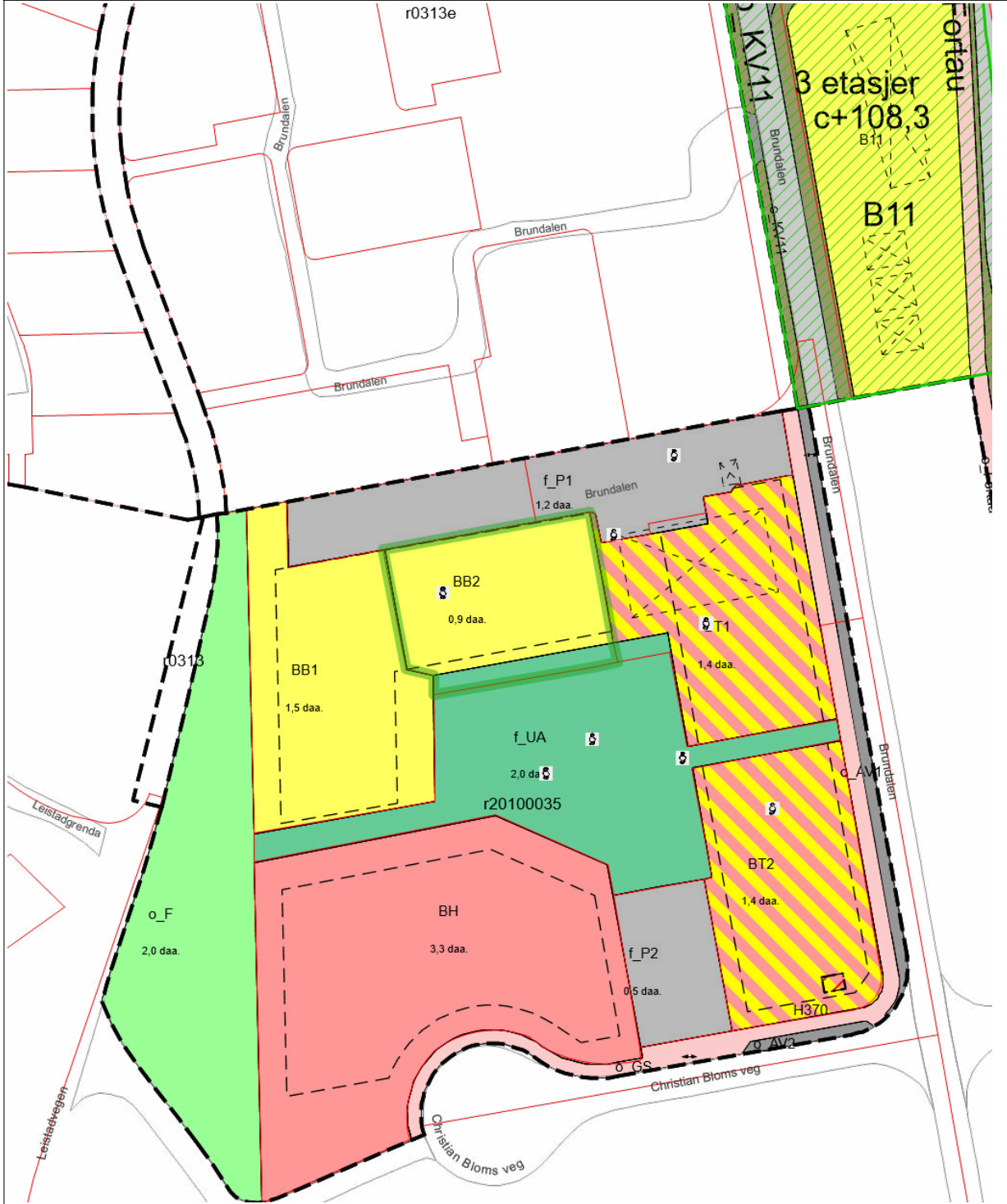
Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 491	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Brundalen 17B 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

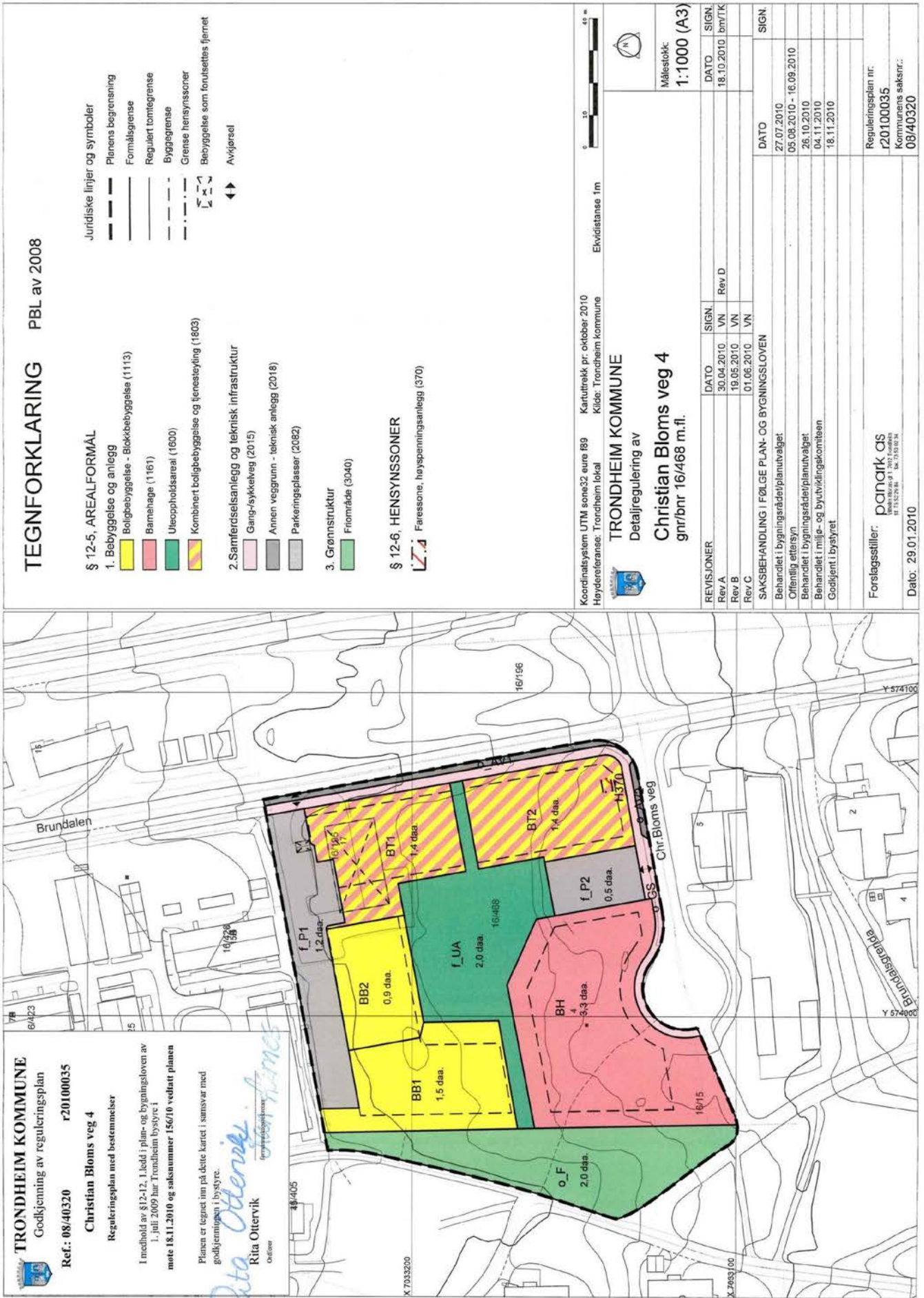


Målestokk  
1:5000



 Trondheim	<b>Reguleringsplaner</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 491	Fnr: 0		Snr: 15
	Adresse:	Brundalen 17B 7058 CHARLOTTENLUND				
	Annen info:					





**TEGNFORKLARING PBL av 2008**

- § 12-5, AREALFORMÅL**
- 1. Bebyggelse og anlegg
    - Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (1113)
    - Barnehage (1161)
    - Uleppholdsåreal (1600)
    - Kombinert boligbebyggelse og tjenesteyting (1603)
  - 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
    - Gang-sykkelveg (2015)
    - Annen veggrunn - teknisk anlegg (2018)
    - Parkeringsplasser (2082)
  - 3. Grønnstruktur
    - Frømråda (3040)
- § 12-6, HENSYNSSONER**
- Faresone, høyspenningsanlegg (370)

- Juridiske linjer og symboler
- Planens begrensning
  - Formålsgrensne
  - Regulert tomtegrense
  - Byggegrensne
  - Grensse tersynssoner
  - Bebyggelse som forulsetts fjernet
  - Avkjørsel

Koordinatsystem UTM sone32 euro 189 Kartuttrekk pr. oktober 2010  
 Høydereferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Detaljregulering av  
**Christian Bloms veg 4**  
 gnr/bnr 16/468 m.fl.

Målestokk  
**1:1000 (A3)**

REVISJONER	DATE	SIGN.	DATE	SIGN.
Rev. A	30.04.2010	VN	Rev. D	
Rev. B	19.05.2010	VN		
Rev. C	01.06.2010	VN		

Ekvidistans 1m

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	27.07.2010	
Offentlig ettersyn	05.08.2010 - 16.09.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	26.10.2010	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	04.11.2010	
Godkjent i bystyret	18.11.2010	

Forslagsstiller: **panark AS**  
 KONTAKT: 91 12 22 22, E-MAIL: info@panark.no

Reguleringsplan nr. **r20100035**  
 Kommunens saksnr.: **08/40320**

Dato: 29.01.2010

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjenning av reguleringsplan  
 Ref: 08/40320 r20100035  
**Christian Bloms veg 4**  
 Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim Bystyre i møte 18.11.2010 og saksnummer 156/10 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik  
 Ordfører

*Dato Ottervik*



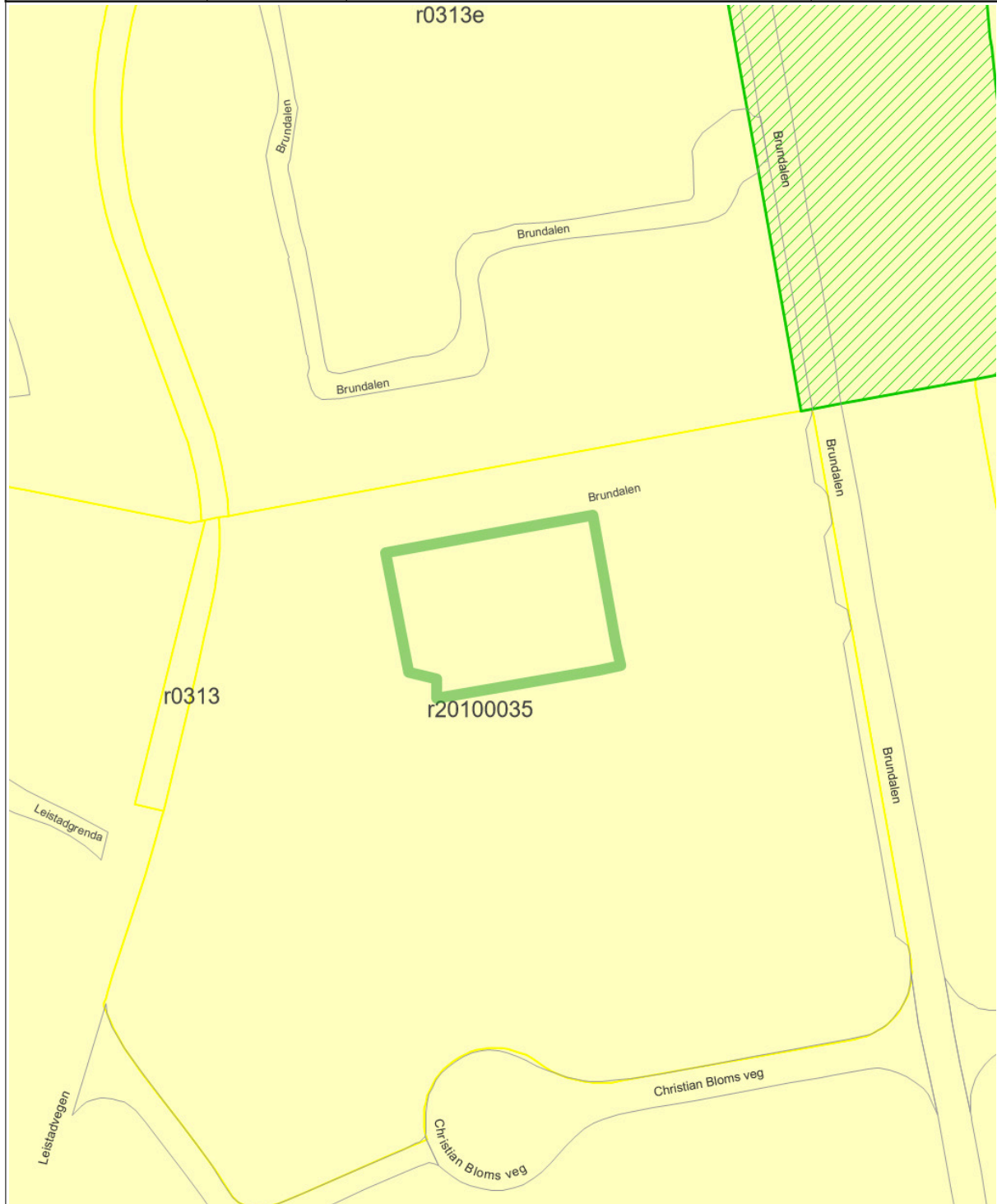
Trondheim

## PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 491	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Brundalen 17B 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000





## DETALJREGULERING AV CHRISTIAN BLOMS VEG 4, MINDRE ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSER FOR r20100035

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.10.2010  
Dato for godkjenning av Bystyret : 18.11.2010

### Mindre endringer av bestemmelsene:

Vedtatt 14.11.2011 i arkivsaknummer: 11/48475 for §§ 4.2, 4.4 og 4.5.

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Panark AS, datert 29.1.2010, senest endret 18.10.2010.

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

##### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 og BB2)
- Barnehage (BH)
- Uteoppholdsareal (f\_UA)
- Kombinert boligbebyggelse og tjenesteyting (BT1 og BT2)

##### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Gang-/sykkelveg (o\_GS)
- Annen vegggrunn – teknisk anlegg (o\_AV1 og o\_AV2)
- Parkeringsplasser (f\_P1 og f\_P2)

##### GRØNNSTRUKTUR

- Friområde (o\_F)

##### HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

- Høyspenningsanlegg (H370)

#### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

##### 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for det aktuelle delområdet. Utomhusplanen skal vise avkjørsler, atkomster, parkeringsplasser for kjøretøy og sykler, areal for avfallshåndtering, uteoppholdsarealer og lekeområder samt beplantning, gangveger, terrengbehandling, belegning, møblering og utstyr/anlegg for opphold og aktiviteter.

Utomhusplanen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal.

### 3.2 Tilgjengelig utforming

Atkomster til uteområder og parkering skal være utformet etter prinsippene for universell utforming.

### 3.3 Støy

Lydnivå innendørs i boliger, barnehage og på utendørs oppholdsarealer skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C og planretningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Generelle bestemmelser for felt BB1, BB2, BH, BT1 og BT2

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

Dagens terrengnivå skal i størst mulig grad bevares.

Parkering under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Innenfor planområdet skal minimum antall boenheter være 45 stk. som tilsvarer ca 3 boenheter pr. daa.

Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trappehus tillates 1,5 m over angitte gesimshøyder. Nødvendige tekniske installasjoner skal da utgjøre inntil 10 % av takarealet.

### 4.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 og BB2)

Samlet for feltene BB1 og BB2 gjelder følgende:

Maksimum tillatt BYA = 50 %.

Maksimum antall boenheter 32 stk.

Det tillates oppført en lamell innenfor felt BB1 med maksimum kotehøyde +110,5.

Det tillates oppført en lamell innenfor felt BB2 med maksimum kotehøyde +113,5.

### 4.3 Barnehage (BH)

Det tillates oppført et barnehagebygg på inntil 1200 m<sup>2</sup> BRA innenfor formålet. Tillatt gesims skal ikke overstige kotehøyde +110,5. Boder skal harmonere med hovedbygningen i form og materialbruk og tillates oppført i én etasje innenfor byggegrensen.

### 4.4 Uteoppholdsareal (f\_UA)

Uteoppholdsarealet skal være felles for feltene BB1, BB2, BT1 og BT2, og opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan. Det skal etableres en kvartalslekeplass innenfor dette arealet.

Innenfor felt f\_UA tillates det en kulvert som skal knytte sammen parkeringskjellerne mellom felt BT1 og BT2.

### 4.5 Kombinert boligbebyggelse og tjenesteyting (BT1 og BT2)

Det tillates oppført én lamell på hver av feltene BT1 og BT2. Lamellen innenfor felt BT1 tillates med en kotehøyde inntil +113,5 og lamellen innenfor felt BT2 tillates med en

kotehøyde inntil +115,5. Til sammen innenfor begge feltene tillates maksimum antall boenheter 42 stk.

Maksimum % BYA for felt BT1 = 46 %.

Maksimum % BYA for felt BT2 = 46 %.

Tjenesteyting kan kun legges i første etasje. Minimum en av lamellene BT1 og BT2 skal inneholde tjenesteytring.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Gang-/sykkelveg (o\_GS)

Arealet vist på plankartet skal nyttes som gang-/sykkelveg. Gang-/sykkelvegen skal belegges med asfalt eller belegg med tilsvarende jevn overflate og opparbeides som vist på plankartet i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune.

### 5.2 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o\_AV1 og o\_AV2)

Arealene vist på planen skal nyttes til avfallsinnretning, på-/avlastning av varer og korttidsparkering i samsvar med utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Avfallscontainere innenfor området skal være plassert under bakkenivå.

### 5.3 Atkomst og parkeringsplasser (f\_P1 og f\_P2)

Feltene BB1, BB2, BT1 og BT2 skal ha atkomst fra Brundalen veg, mens barnehagen (BH) skal ha atkomst fra Christian Bløms veg.

f\_P1 skal nyttes til parkering og atkomst til felt BB1, BB2 og BT1 og være felles for disse.

f\_P2 skal nyttes til parkering og atkomst til felt BT2 og BH og være felles for disse.

Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal avsettes som HC – plasser og være lokalisert nært inngangene.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplasser innenfor planområdet og skal godkjennes av kommunen. Parkeringskjeller tillates i utstrekning likt angitt byggegrense.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

Området o\_F skal nyttes som grøntområde/friområde.

## § 7 HENSYNSSONE I REGULERINGSPLAN

7.1 Nettstasjonen skal plasseres som vist på plankartet.

## § 8 ANDRE VILKÅR

### 8.1 Krav til anlegget

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold og beskyttelse av trær inkludert rotsoner.

Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider igangsettes. Berørte naboer og skole skal varsles særskilt om anleggsperioden.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver enkelt entreprenør/underentreprenør. Byggherren står ansvarlig i forhold til grensene, og er ansvarlig for å avtale nødvendige kontraktmessige forpliktelser i forhold til sine entreprenører.

Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

## 8.2 Krav om geoteknisk undersøkelse av grunnen

Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

## 8.3 Krav til energitilknytning

Bebyggelsen innenfor området skal tilknyttes fjernvarmenettet.

## § 9 REKKEFØLGEKRAV

### 9.1 Utomhusplanen

Uteoppholdsarealet f\_UA skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for bebyggelsen kan gis.

### 9.2 Gang-/sykkelveger

Gang-/sykkelvegen som grenser til barnehagen skal være opparbeidet i samsvar med plan godkjent av kommunen før brukstillatelse for barnehagen kan gis.

Gang-/sykkelvegen som grenser til BT1 og BT2 skal være opparbeidet i samsvar med plan godkjent av kommunen før brukstillatelse for felt BT1 og BT2 kan gis.

### 9.3 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Dato og signatur

Trondheim, den 25.11.11  
Ann-M. Harkjen



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkninger
- 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 kontraktsignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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: Brudalen 17B  
7058 CHARLOTTENLUNDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius KvalvikTelefon: 463 00 046  
E-post: marius.kvalvik@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