



aktiv.

Ada Arnfinsens veg 36, 7036 TRONDHEIM

**Stilren 3-roms (alt. 4-roms) topp-
og endeleilighet | P-plass m/
elbillader | Stor balkong | Pen
utsikt | Heisadkomst**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Felleskostn.: Kr 4 376,-
Selger: Dejan Rakazovic
Martine Mjøsund

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 79/84 kvm
Tomtstr.: 4348 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 85, bnr. 418
Snr. 51
Oppdragsnr.: 1710260101

Velkommen til Ada Arnfinsens veg 36!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Ada Arnfinsens veg 36 - Bo med ro i hverdagen på fredfulle Utleira, i en lys, romslig og stilren 3-roms selveierleilighet med moderne standard. Plassert på enden i toppetasjen får leiligheten vidstrakt utsikt over nærområdet.

Noen av boligens kvaliteter:

- Heis i bygget
 - Ingen fellesgjeld
 - Oppvarming via fjernvarme
 - Walk-in på hovedsoverommet
 - Egen parkeringsplass med el-bil lader
 - Stor vestvendt balkong med pen utsikt på ca. 21m²
 - Boligen har rikelig med naturlig sollys, store vindusflater og gode solforhold
 - Det er mulighet for å etablere et ekstra soverom i stuedelen.
- Planskisse som viser forslag til løsning ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Selgers egenerklæring	36
Tilstandsrapport	40
Energiattest	54
Vedtekter sameie	55
Vedtekter velforening	61
Husordensregler	68
Regnskap	70
Pantebok/seksjoneringstegninger	81
Ferdigattest	90
Reguleringsplan	93
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 21 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjellerbod: BRA-e: 5 kvm - Bod.

4. etasje: BRA-i: 79 kvm - Entre/ gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, garderobe og kott.

TBA fordelt på etasje

4. etasje: 21 kvm - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4348 kvm

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig, veletablert og barnevennlig boligområde på Utleira i Trondheim kommune. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til marka, i tillegg til kort gangavstand til gode servicetilbud. Coop Extra og Bunnpris nås på få minutter til fots, og til barnas store glede er det flere lekeplasser i nærheten.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av småhus, lavblokker og eneboliger med mye grønt mellom husene.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. sju minutters gange til Utleira barneskole, mens for ungdomsskoleelevene er det rundt 17 minutter til Hoeggen ungdomsskole. Strinda videregående skole og Charlottenlund videregående skole ligger i nærliggende områder for leiligheten. Her vil man bruke rundt 10 minutter med bil til de to skolene. Kastbrekka barnehage og Stubban barnehage er de to barnehagene som er nærmest, disse er hhv. to og seks minutter unna.

Ved Utleirahallen vil man finne flere idretts- og treningstilbud, her har man både, fotballbaner, treningsstudio, håndballhall og futsalhall. Leiligheten har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Estenstadmarka, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året.

Risvollan Senter ligger i kort gangavstand, med legesenter, bibliotek og post i butikk. Det er ca. 1,9 km til Nardocenteret, som har et rikt og variert utvalg. Her er det dagligvare, kiosk, apotek, bakeri, solsenter, frisør, restaurant, og blomsterforretning. Senteret huser også helsetjenester. Trondheim sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde med alt av bymessige fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Marie Sjørdals veg, som ligger ca. 3 minutter unna til fots

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann informerer om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

- Beskrivelse av arbeidet: Byttet speil på badet i 2026.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

- Beskrivelse av arbeidet: Eier er utdannet elektriker med fagbrev. Siden arbeidet ikke er utført gjennom registrert firma, er det i skjemaet krysset av for «ufaglært» i henhold til gjeldende krav. Det er byttet stikkontakter, lysbrytere og belysning i leiligheten. Alt av skjult elektrisk anlegg og kabler er ikke byttet ut.

Innhold

ENTRE

Velkommen inn i en luftig, delikat og innbydende leilighet, utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten ligger på enden i 4. etasje, og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis. I etasjen er det en utvendig svalgang, noe som gjør leiligheten gjennomgående med mye dagslys. Entreen gir et godt førsteinntrykk med downlights, 1-stavs laminatgulv og lysmalte veggflater. Tilknyttet entreen finner man et lite kott, og her er det plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet.

STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent, luftig og sosialt allrom, der store vindusflater sørger for flotte lys- og utsiktsforhold. Rommet får lys fra to sider, og vinduene inkluderer en skyvedør ut til en herlig balkong på rundt 21 kvm. Glassflater langs rekkverket ivaretar den fine utsikten, og balkongen innredes enkelt i ulike soner.

Her nytes stille stunder så vel som lange, sosiale kvelder i godt lag. Stuegulvet har 1-stavs laminat i stilrent design, som står godt til tak og vegger malt i en dus beigetone. Utformingen gir god plass til flere sittegrupper, og nærmest kjøkkenet passer det utmerket å innrede med spisebord.

KJØKKEN

Kjøkkenet er stilrent og moderne, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har nedfelt oppvaskkum i sort utførelse og beige, glatte fronter som matcher veggene.

Skapdørene ble overflatebehandlet i 2025, og samtidig fikk kjøkkenet en ny benkeplate av laminat. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator med belysning.

BAD/WC/VASKEROM

Dagene får en god start på badet, stilfullt innredet med store, hvite veggfliser og sorte mosaikkfliser på gulvet. Varmekabler er installert, og badet har downlights, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører i sort innramming. Plassen er godt utnyttet, med en stor servantbenk langs den ene veggen. Servanten har lysegrå underskap og et tilhørende speil med lys integrert. Under benken er det opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

I leiligheten er det to delikate soverom, tildelt arealer på henholdsvis ca. 6,5 og 11 kvm. Rommene er holdt i duse farger for en behagelig atmosfære. Hovedsoverommet innredes enkelt med både dobbeltseng og annet møblement. Downlights i taket gir god belysning i et flott walk-in closet, innredet med skuffer, hyller og klesoppheng. Ekstra lagringsplass finnes i kottet ved entreen og i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

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:

TG 2 - OVERFLATER

OPPSUMMERING: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 25 mm fra dør til sluk.

Vannsikkerheten er likevel ivaretatt med ca. 20 mm fall til sluk.

TG 2 - ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

OPPSUMMERING: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 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.

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.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Kjøkkenet overflatebehandlet i 2025.
- Benkeplate på kjøkkenet fra 2025.
- Gulv og alle malte flater er pusset opp i 2025.
- Årlig filterskifte på ventilasjonsanlegget.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Det følger en parkeringsplass med el-bil lader. Lading av el-bil koster Kr. 500,- pr. mnd og er inkludert i felleskostnadene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 82521196

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.

ERVERVSBEGRENSNINGEN

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

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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Bygget er tilkoblet et fjernvarmeanlegg, som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann og vannbåren varme til radiatorer.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima 98,96 kWh/m² Pr. KVM pr. år.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (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))

113 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 615 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 618 340 (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 16 284 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt

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

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for desember 2025 på Kr. 1 357,- endringer kan forekomme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 026 118 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 104 472 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Velforening

Alle beboere i Utleir fri er pliktig medlem i Utleir Velforening. Medlemskontingent er inkludert i felleskostnadene.

Velforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold og drift av fellesarealer og anlegg for beboerne innen planområdet etter reguleringsplan nr. 437 C i Trondheim kommune. For øvrig kan velforeningen gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

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

79/3234

Felleskostnader inkluderer

- Felles bygningsforsikring
- Elektroniske fellesavtaler
- Renholdstjenester
- Løpende vedlikehold
- Forretningsførerhonorar
- Velforeningskontigent
- A konto fjernvarme

FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SOM FØLGER:

- Felleskostnad driftsdel: Kr. 2 635,-
- Fastbeløp måling og avregning energi: Kr. 236,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 596,-
- 709-36 Fjernvarme: 709/51 A konto fjernvarme (42 - 51): Kr. 409,-
- Lading av elbil seksjon 51 (800 - 12): Kr. 500,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 376

Andel fellesformue

Kr 14 700

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Utleir Fri

Organisasjonsnummer

996 527 735

Om sameiet

Sameiets navn er Utleir Fri. Sameiet består av 51 boligseksjoner av eiendommen gnr.

85, bnr. 418, i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.12.10.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 203 883,-
- Egenkapital: Kr. 720 770,-
- Disponible midler: Kr. 720 770,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. 203 883,-

Velforeningens økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 174 176
- Egenkapital: Kr. 2 390 105,-
- Disponible midler: Kr. 2 390 105,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. 174 176,-

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 85, bruksnummer 418, seksjonsnummer 51 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:

5001/85/418/51:

HEFTELSE:

08.04.2008 - Dokumentnr: 278750 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder Utleir Velforening

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:85 Bnr:418

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2010 - Dokumentnr: 945186 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:85 Bnr:419

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:85 Bnr:418

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

13.12.2010 - Dokumentnr: 982281 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 51

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 79/3234

RETTIGHETER:

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av nybygg boliger den 27.06.2012.

BYGGETEGNINGER

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, men har adkomst via private veier.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

Boligen ligger i et område med arealformål sentrumsformål - nåværende, boligen ligger i byggesone 2.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt bebyggelsesplan «Utleir Østre felt B2, gnr. 85/2» med planID r0437b, datert 07.11.2006. Boligen ligger i et område som er avsatt til boliger. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: r20230023, plannavn: Marie Sjørdals veg, hensikt: Hensikten med planen er regulering for bolig, inntil 28 leiligheter fordelt på to blokker med tre etasjer. Parkering og boder under bakken.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

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

KORTTIDSUTLEIE

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 12 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 2 990, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til Kr 45 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Ansvarlig megler bistås av

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

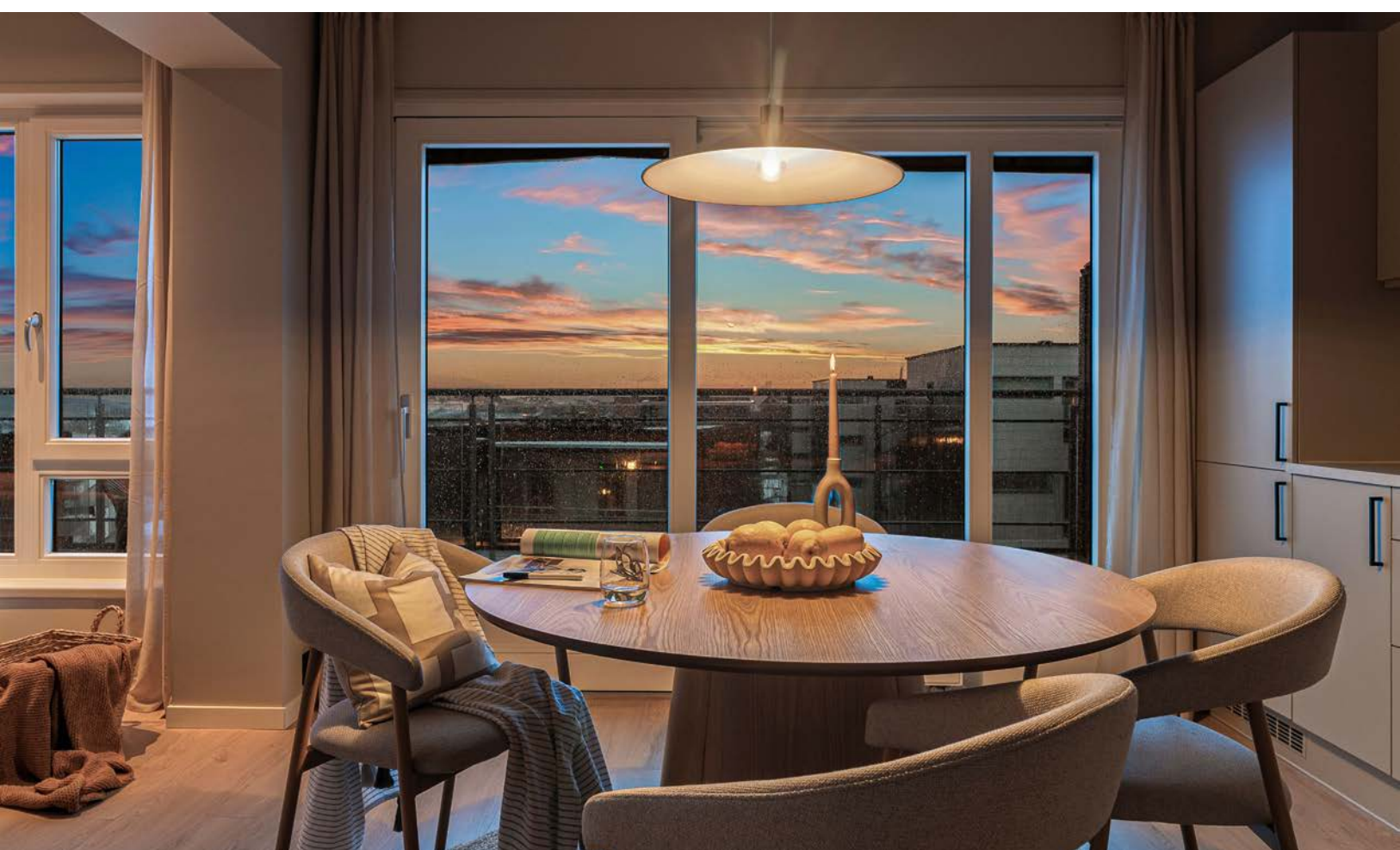
Oppdragstaker

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

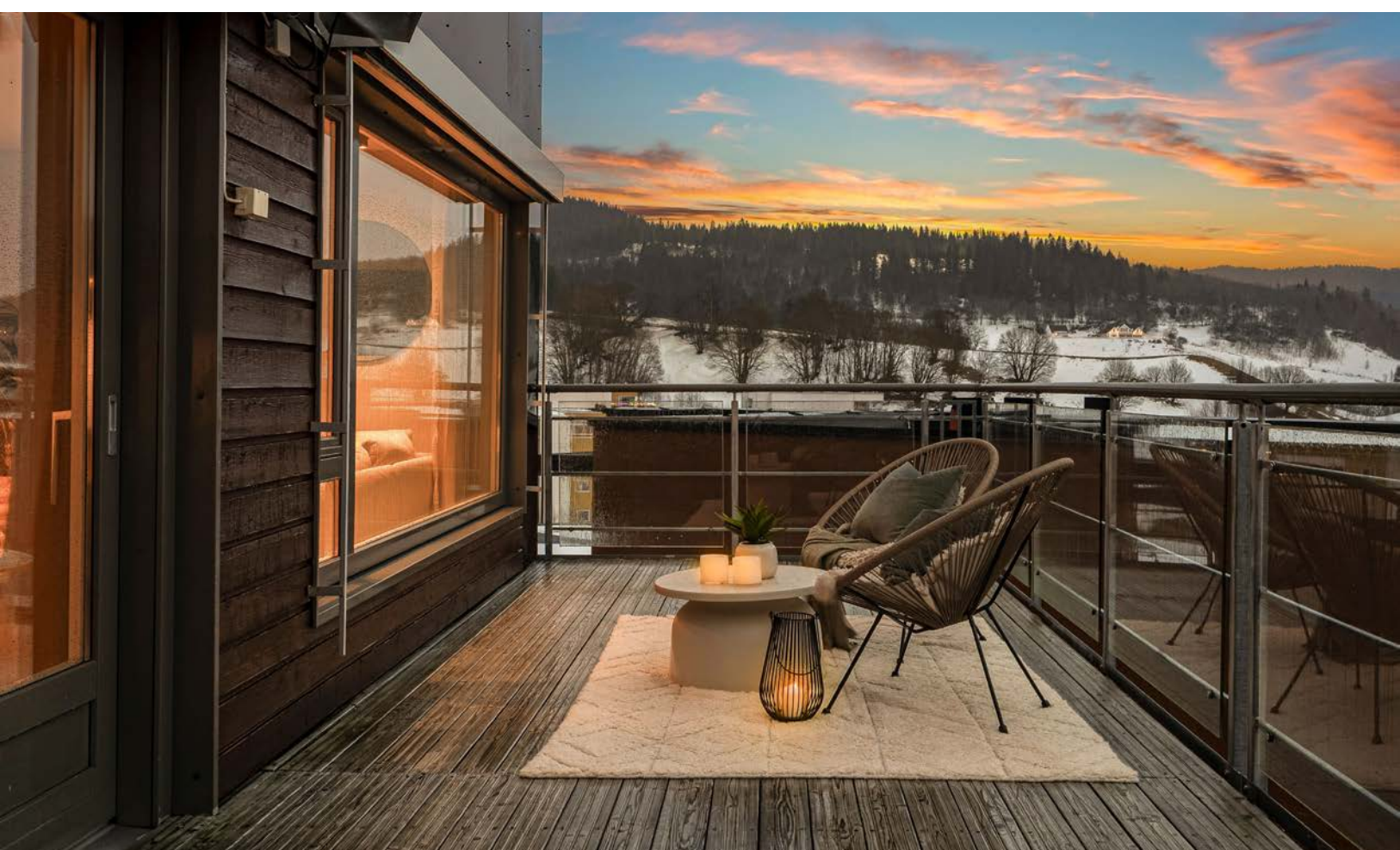
Salgsoppgavedato

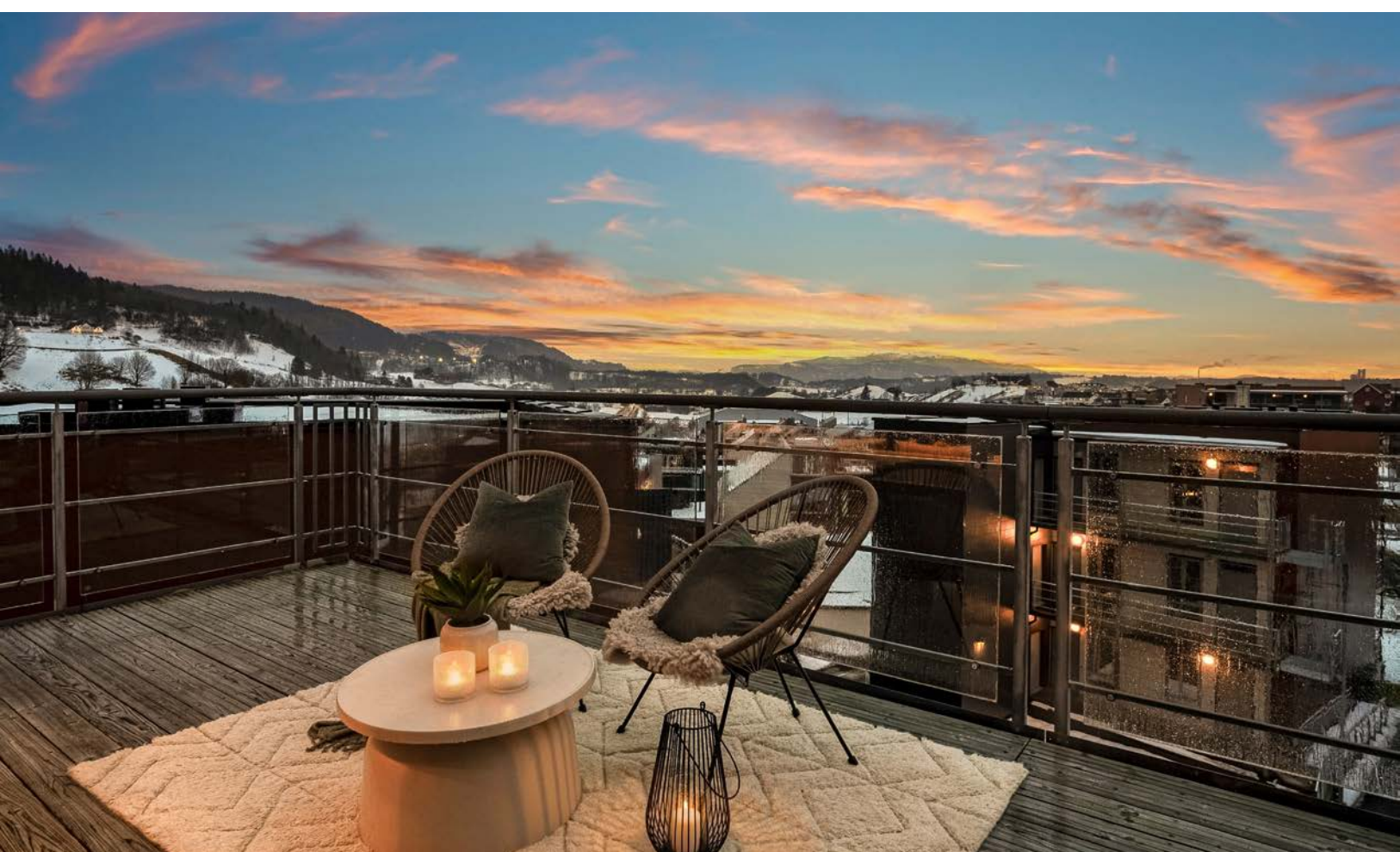
05.03.2026





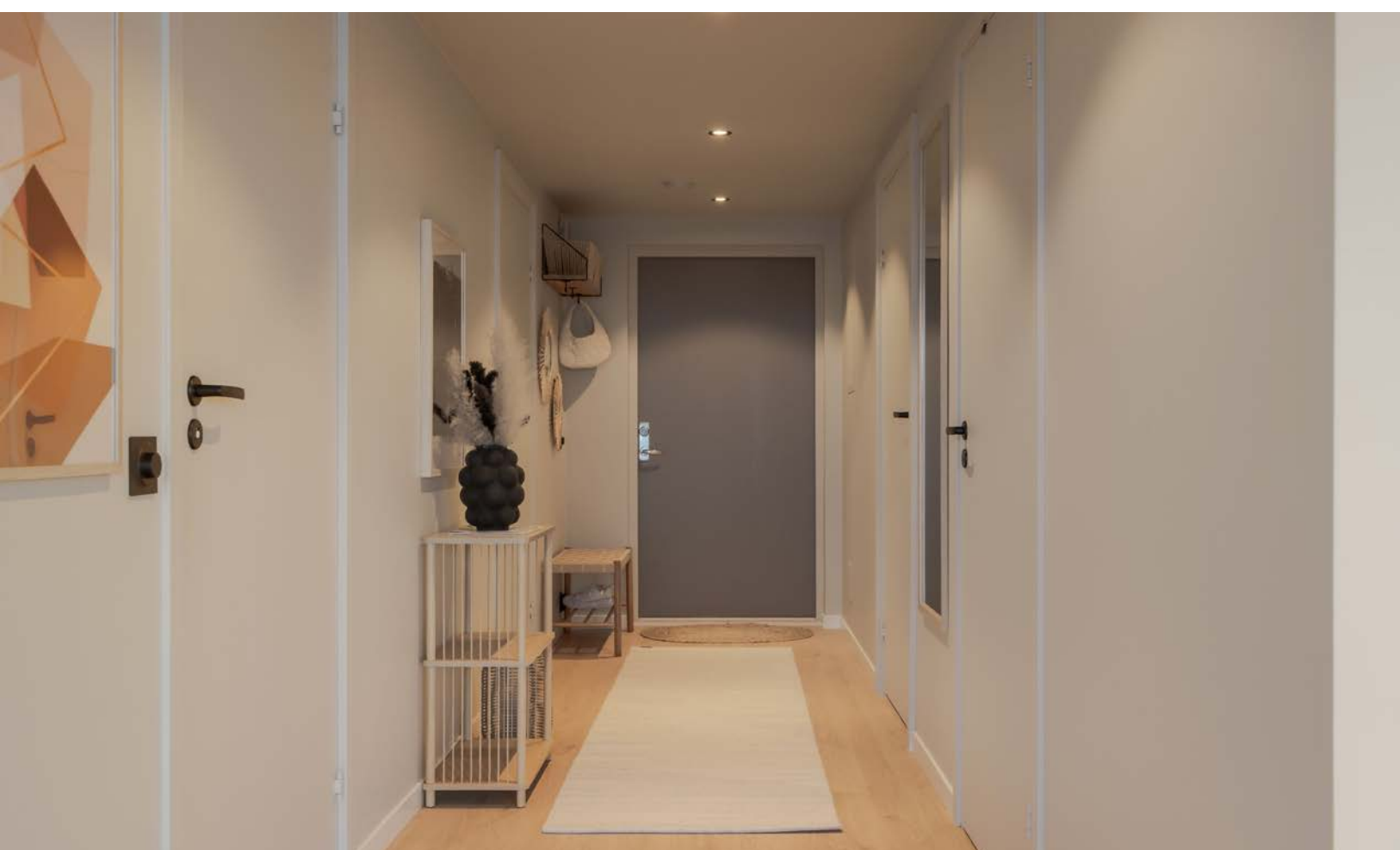






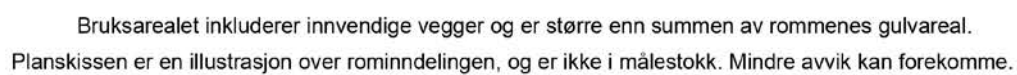






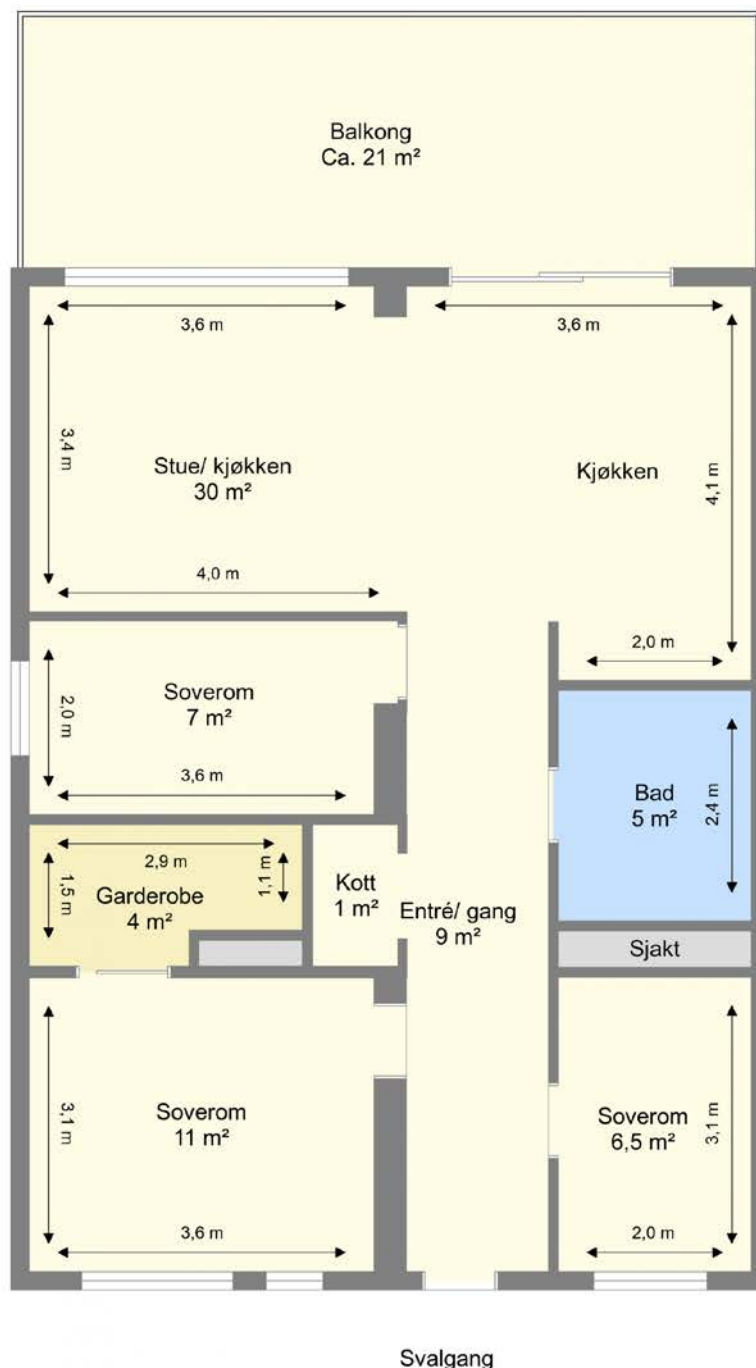






Ada Arnfinsens veg 36 Snr 51

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.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Ada Arnfinsens veg 36 - Nabolaget Utleir/Blakli - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Marie Sjørdals veg Linje 11, 115	3 min 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	8 min 4.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 7.1 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 455 elever, 27 klasser	5 min 2.1 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	5 min 2.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	10 min 4.5 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	12 min 5.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

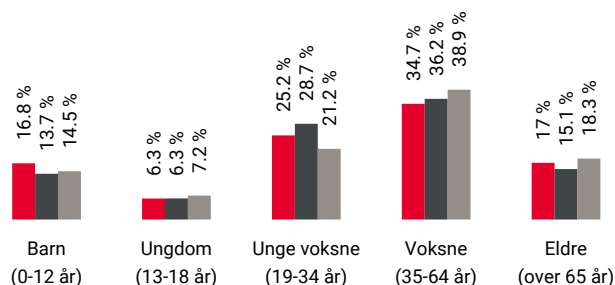
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Utleir/Blakli	1 291	764
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kastbrekka barnehage (1-6 år) 94 barn	2 min 0.2 km
Stubban barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min 0.5 km
Preg barnehager Risvollan (1-5 år) 30 barn	6 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Risvollan Post i butikk	4 min 0.3 km
Bunnpris Stubban PostNord	9 min 0.8 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



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



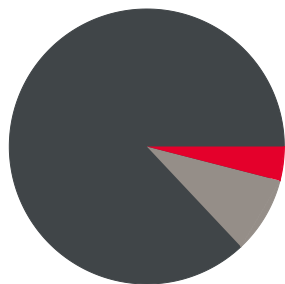
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Utleira idrettsanlegg	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.4 km	
⚽ Utleirahallen	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🚴 3T-Moholt	5 min	🚗
🚴 3T-Fossegrenda	6 min	🚗

Boligmasse



4% enebolig
87% blokk
9% annet

«Stille og rolig!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fossegrenda Senter

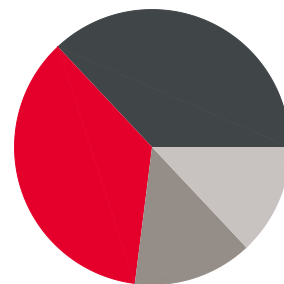
20 min 🚶



Boots apotek Risvollan

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
37% 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



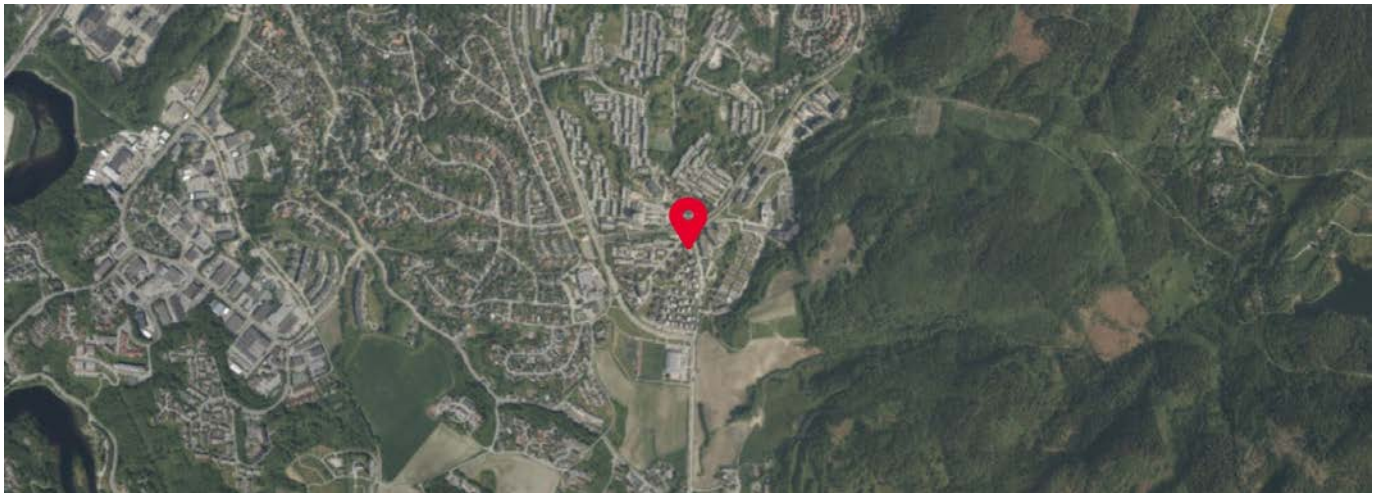
0%

47%

Utleir/Blakli
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





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

Dejan Rakazovic

Martine Mjesund

Boligen

Ada Arnfinsens Veg 36
7036 Trondheim

5001-85/418/0/51

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet speil på badet i 2026.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Eier er utdannet elektriker med fagbrev. Siden arbeidet ikke er utført gjennom registrert firma, er det i skjemaet krysset av for «ufaglært» i henhold til gjeldende krav. Det er byttet stikkontakter, lysbrytere og belysning i leiligheten. Alt av skjult elektrisk anlegg og kabler er ikke byttet ut.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Ada Arnfinsens veg 36 7036 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2012

BRA: 84 m²

BRA-i: 79 m²

Rapportdato: 26.2.2026 (Gyldig til 26.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

1

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/40279>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Våtrom	TG 2 er satt med bakgrunn i forskriften krav til fall.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-IU er satt med med bakgrunn i snø på balkongen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.2.2026

Rapportdato
26.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **MJØSUND MARTINE**
Navn: **RAKAZOVIC DEJAN**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**
Tittel:

Telefon: **47380371**
Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Ada Arnfinsens veg 36, 7036 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	85	Bruksnr:	418	Festenr:
Seksjonsnr:	51	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2012					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-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	79	79 Romfordeling: Entre/ gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, garderobe, kott.	0	0	21
Kjellerbod	5	0 Romfordeling: 0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	84	79	5	0	21

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-IU	
Balkongen var snødekt på befaringsdagen slik at kontroll ikke er utført. Eier opplyser om en mindre skade på et terrassebord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll anbefales når forholdene ligger til rette.	

6.2 Vinduer og dører

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

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Forsvarlig kontroll i lukket konstruksjon med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen.	
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	
Det er kun foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

TG-1

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.	

TG-2

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, men er overflatebehandlet, samt skiftet benkeplate i 2025. Fremstår uten skader med behov for tiltak.	

Avtrekk

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

6.6 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
Ferdigattest (FA) 27.06.2012	
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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
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.	

6.8 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
Oppsummering av vannledninger	
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.	

6.9 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
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
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?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.	
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, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelse blir registrert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Årlig filterskifte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

6.12 Våtrom



Sluket er et ståtsluk og ingen tegn på skader blir registrert.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
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



Undersøkelsen på tilstøtende vegg til bad viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 25 mm fra dør til sluk. Vannsikkerheten er likevel ivarettatt med ca. 20 m fall til sluk.	

TG-2

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 ståtsluk 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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen grunnet etablert sjakt. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Badet er likevel 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.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Adresse

Ada Arnfinsens veg 36, 7036 TRONDHEIM

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263370

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

21092142

Gårdsnummer

85

Bruksnummer

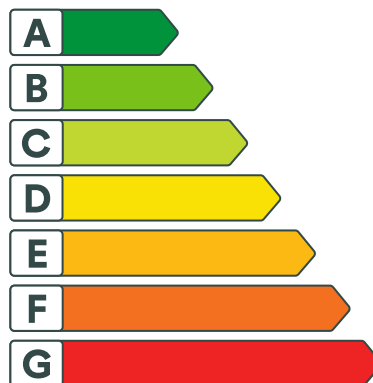
418

Seksjonsnummer

51

Bruksenhetsnummer

H0401



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

2012

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

79,0 m²

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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

98,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

103,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 662 kWh

VEDTEKTER

FOR

UTLEIR FRI

Org.nr. 996 527 735

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 17.01.2011.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Utleir Fri. Sameiet består av 51 boligseksjoner av eiendommen gnr. 85, bnr. 418, i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.12.10.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier får som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Eiendommen er beliggende i reguleringsområdet Utleir. Sameierne har pliktig medlemskap i Utleir Velforening, jf. § 10, og skal svare forholdsmessig andel av kostnader relatert til fellesarealer/fellesfunksjoner for området. Kostnadene i velforeningen fordeles likt pt.medlem.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikehold slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Videre vil akontobeløpet dekke den enkelte sameiers andel av kontingent til velforeningen, jf § 10.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styres vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendiggjøres inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for forestående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller ska tilhøre sameierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endringer av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
 - g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
 - h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Sameiets forhold til Utleir Velforening

Velforeningen vil være beboerne på Utleirs verktøy for organisering og drift av fellesarealer. Alle beboere, uavhengig av om boligen er organisert i et eierseksjonssameie eller borettslag, er pliktig medlem i velforeningen. Med grunnlag i dette har velforeningen eiendomsrett til, eller disponerer i henhold til tinglyst erklæring, eller nærmere definerte innendørs og utendørs arealer knyttet til parkering, lek, søppelhåndtering med videre innenfor velforeningens område. Ansvarsområde fremgår av egen oversikt som er inntatt som vedlegg til velforeningens vedtekter.

Velforeningen er ansvarlig for vedlikeholdet av det areal foreningen disponerer.

Gjennom velforeningen fordeles alle parkeringsplassene i området. Fordelingen vil så langt dette er mulig gjøres i tråd med overordnet parkeringsplan for området. Velforeningen vil videre sørge for opprettelse av et system for overdragelser av parkeringsplasser.

Velforeningen kan gi nærmere instruksjoner angående avfallshåndteringsplassene innenfor velforeningens område.

Velforeningen fordeler kostnadene for fellesarealene i tråd med foreningens vedtekter. Ved stiftelsen av foreningen er det besluttet at kostnadene med unntak av kostnader knyttet til parkering, skal fordeles likt mellom medlemmene. Velforeningskostnadene kreves inn gjennom velforeningskontingenten. Kontingenten sendes de enkelte sameiet/borettslag hvert halvår, som deretter krever beløpet inn gjennom felleskostnadene til det enkelte medlem.

Ved overdragelse av eierseksjoner plikter styret i sameiet å påse at nye eiere mottar et eksemplar av velforeningens vedtekter. Styret plikter videre å sørge for at overdragelsen meddeles velforeningen.

I den grad velforeningens disposisjon av areal i eller på sameiets eiendom påfører sameierne tap, er velforeningen for direkte tap ansvarlig etter reglene om kontrollansvar. For indirekte tap er velforeningen bare ansvarlig dersom det kan påvises uaktsomhet fra velforeningens side. Velforeningen svarer bare for tap som det var rimelig å regne med som en mulig følge av foreningens bruk av arealet.

Sameiets styre representerer sameierne i velforeningen. Sameiets styre kan utpeke et medlem av styret til å representere seg.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

VEDTEKTER FOR UTLEIR VELFORENING

Opprinnelig vedtatt på konstituerende generalforsamling /
stiftelsesmøte 24. januar 2007
Sist revidert i ekstraordinær generalforsamling 5. oktober 2022

1. FORMÅL

Velforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold og drift av fellesarealer og anlegg for beboerne innen planområdet etter reguleringsplan nr. 437 C i Trondheim kommune. For øvrig kan velforeningen gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

Med grunnlag i dette har velforening eiendomsrett, eller disponerer i henhold til tinglyst erklæring, til alle nærmere definerte innendørs og utendørs arealer knyttet til parkering, bodareal (for de seksjoner i sameie eller andeler i velforening som ikke har sportsbod på egen eiendom), lek, søppelhåndtering, samferdsel, fellesanlegg for ledning/kabelføringer til strøm og vann/klokk med videre innenfor velforeningens område. Ansvarsområdet fremgår av egen oversikt som er inntatt som vedlegg til disse vedtekter.

2. MEDLEMSKAP.

Hver boenhet innen velforeningens område får ved kjøp av boenheten automatisk ett medlemskap i velforeningen.

Alle boenheter har rett og plikt til medlemskap.

Medlemskap følger eiendommen og kan ikke sies opp.

Nye medlemmer vil komme til ettersom utbyggingsområdet ferdigstilles.

3. KONTINGENT.

Hvert medlem må betale en kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av foreningens virksomhet og oppgaver. Tidspunkt for betaling av kontingent fastsettes av styret.

Medlemskontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen, men den skal som et minimum dekke velforeningens forpliktelser til drift og vedlikehold av fellesarealer, samt eventuelle avgifter mv. velforeningen må betale i henhold til inngåtte avtaler av trivselsmessig karakter.

Med mindre generalforsamlingen beslutter noe annet, fordeles kontingenten i tråd med fordelingsnøkkel opprettet i forbindelse med velforeningens stiftelse.

Kontingentene fra hver enkelt boenhet kreves inn samlet fra de respektive boligselskaper.

Fordelingsnøkkelen for kontingent til velforeningen følger antall boenheter i hvert boligselskap som ligger under velforeningen. For tiden er fordelingsnøkkelen:

Sameiet Akka Bakka 42 enheter
Borettslaget Akka Bakka 31 enheter
Borettslaget Elle Melle 26 enheter
AHA Bolig AS 24 enheter
Sameiet Utleirtoppen 86 enheter

Sameiet Birkebane 33 enheter
Borettslaget Birkebane 35 enheter
Sameiet Utleir Fri 51 enheter
Trondheim Kommune 29 enheter
Totalt: 357 Enheter

4. GENERALFORSAMLING.

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst to ukers varsel. Innkalling skal inneholde:

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

Alle medlemmer har rett til å møte og stemme ved generalforsamlinger, de medlemmer som ikke møter opp vil bli representert av styrene i de respektive boligselskaper.

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

5. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.

Skriftlig og med minst 1 ukes varsel kan ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret når styret finner det nødvendig. Hvis styret i et boligselskap forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Denne generalforsamlingen kan bare behandle den eller de saker som krav om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallingen.

Alle medlemmer har rett til å møte og stemme ved generalforsamlinger, de medlemmer som ikke møter opp vil bli representert av styrene i de respektive boligselskaper.

Generalforsamlingen skal holdes snarest mulig etter at krav er framsatt skriftlig til styret. Ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som ordinær generalforsamling.

6. VOTERING – STEMMEGIVNING.

På generalforsamlingen treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall. Styrene i boligselskapene i Velforeningen stiller med antall stemmer tilsvarende antall boenheter i de respektive boligselskaper som ikke er personlig representert ved generalforsamlingen. Ved stemmelikhet blir avgjørelsen foretatt ved styreleders dobbeltstemme.

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

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

Eierseksjonslovens regler om sameiermøtets kompetanse gis tilsvarende anvendelse i Utleir Velforening.

7. DAGSORDEN.

På den ordinære generalforsamlingen skal styret legge frem følgende dagsorden:

1. Valg av møteleder.
2. Årsberetning.
3. Regnskap.
4. Forslag som er kommet inn.
5. Budsjettforslag og fastsetting av medlemskontingent.
6. Registrering av nytt styre og valg av styreleder.
7. Eventuelt.

Saker som fremmes under post "eventuelt" diskuteres, men kan ikke settes under votering på samme generalforsamling.

8. STYRET I VELFORENINGEN.

På generalforsamlingen registreres foreningens styre, som skal bestå av styrelederne i de tilsluttede boligselskaper eller den som har fullmakt fra styret i eget boligselskap. I tillegg velger generalforsamlingen styreleder særskilt etter navnlig innstilling fra sittende styre. Styreleder har en funksjonstid på 1 år. Styremedlemmene oppnevner sitt personlige varamedlem fra styret i sine respektive boligselskaper.

9. STYRETS PLIKTER.

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet på generalforsamlingen. Styremøter holdes når styreleder finner det nødvendig eller når minst to medlemmer av styret forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmene av styret i god tid er varslet om styremøtet og minst halvparten av medlemmene er til stede. Er et medlem av styret forhindret fra å møte, skal han melde fra i god tid til styreleder. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøte. Signatur er tildelt styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styret er ansvarlig for den daglige drift og forvaltning av velforeningen. Eierseksjonslovens regler om styrets kompetanse gis tilsvarende anvendelse for styret i Utleir Velforening. Dog kan styret uten generalforsamlingens samtykke fastsette ordensregler for foreningens område. Ordensreglene bør imidlertid fremlegges for generalforsamlingen til godkjenning.

Styret ansetter egen forretningsfører for velforeningen.

10. VOTERING I STYRET.

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelstemme.

11. FORRETNINGSFØRER

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

Forretningsfører skal føre register over alle parkeringsplasser velforeningen eier eller har bruksrett til. Forretningsfører skal opprette et system for transport og pantsettelse av parkeringsplassene i tråd med disse vedtekter. Forretningsførers gebyr i forbindelse med transport av plasser fastsettes av styret i forretningsføreravtalen.

12. VELFORENINGENS PARKERINGSPLASSER

Velforeningen eier eller har bruksrett til alle parkeringsplasser på velforeningens område. I den grad plassene ligger på de enkelte boligselskapers eiendom, og er sikret med tinglyst erklæring, har Velforeningen det fulle kostnadsansvar for disse.

Der dette er særskilt bestemt har Velforeningen videre det fysiske vedlikeholdsansvaret for det arealet foreningen disponerer.

Til hver parkeringsplass følger et eierbevis som oppbevares i depot hos forretningsfører. Heimdal Utbyggingsselskap AS er ved opprettelse av velforeningen eier av alle eierbevis, og disponerer alle parkeringsplassene på velforeningens område inntil disse er overdratt til foreningens medlemmer ifm utbyggingen av området.

Plasser for gjesteparkering tilbakeføres til velforeningen suksessivt med utbyggingen av området. Parkeringsbevis for disse plassene skal makuleres ved tilbakeføringen.

Fra det tidspunkt eierbevisene er overdratt til foreningens medlemmer, administreres parkeringsplassene av velforeningens styre. Styret kan delegere oppgaven til forretningsfører. Dersom tungtveiende grunner tilsier dette, så kan styret foreta endring i tildeling av parkeringsplasser innen velforeningen.

Eierbeviset er omsettelig blant velforeningens medlemmer. Eier av eierbevis disponerer for øvrig den enkelte parkeringsplass som en eier.

Kostnadene ved parkeringsplassene belastes de enkelte innehaverne av eierbevis samlet fra deres respektive boligselskap, som igjen fakturerer hver enkelt for parkeringsutgifter i tillegg til den ordinære medlemskontingenten.

Parkeringsplass og tilhørende eierbevis overdras normalt sammen med overdragelse av boenhet.

Dersom et medlem ønsker å overdra parkeringsplass særskilt (dvs uten samtidig overdragelse av boenhet) så skal slik overdragelse administreres av styret og/eller forretningsfører.

Det er et vilkår for å erverve eierbevis at vedkommende erverver samtidig er medlem av Utleir Velforening. Videre kan ingen medlemmer erverve/inneha mer enn to eierbevis. Dersom ovennevnte vilkår ikke er til stede kan styret selv eller ved medhjelper på eiers vegne overdra eierbeviset.

Overdragelsen som skjer i andre tilfeller enn ved samtidig overdragelse av seksjon i sameie eller andel i velforening skal annonseres blant foreningens medlemmer.

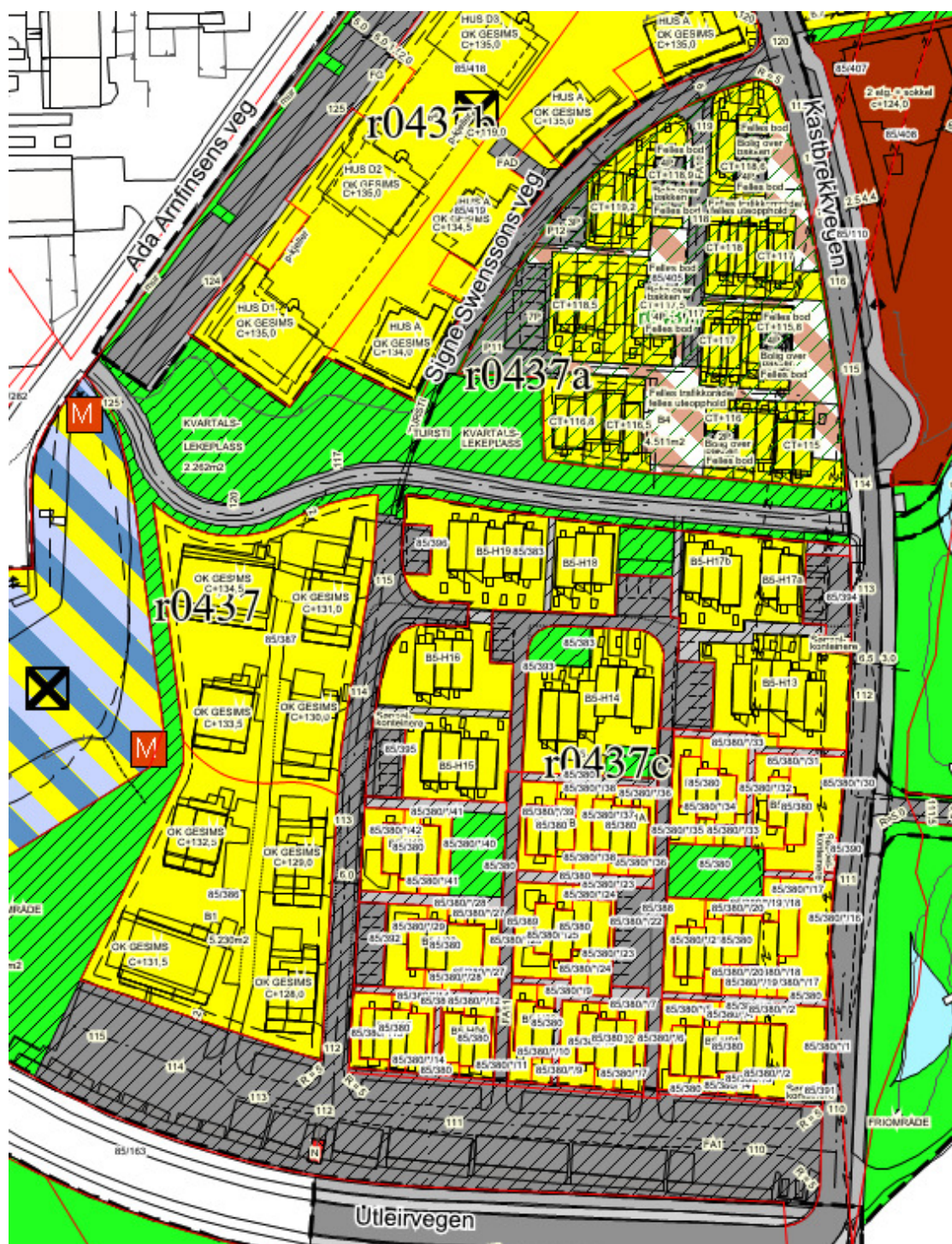
Fra annonsering til overdragelse skal det gå en periode på minst én måned.

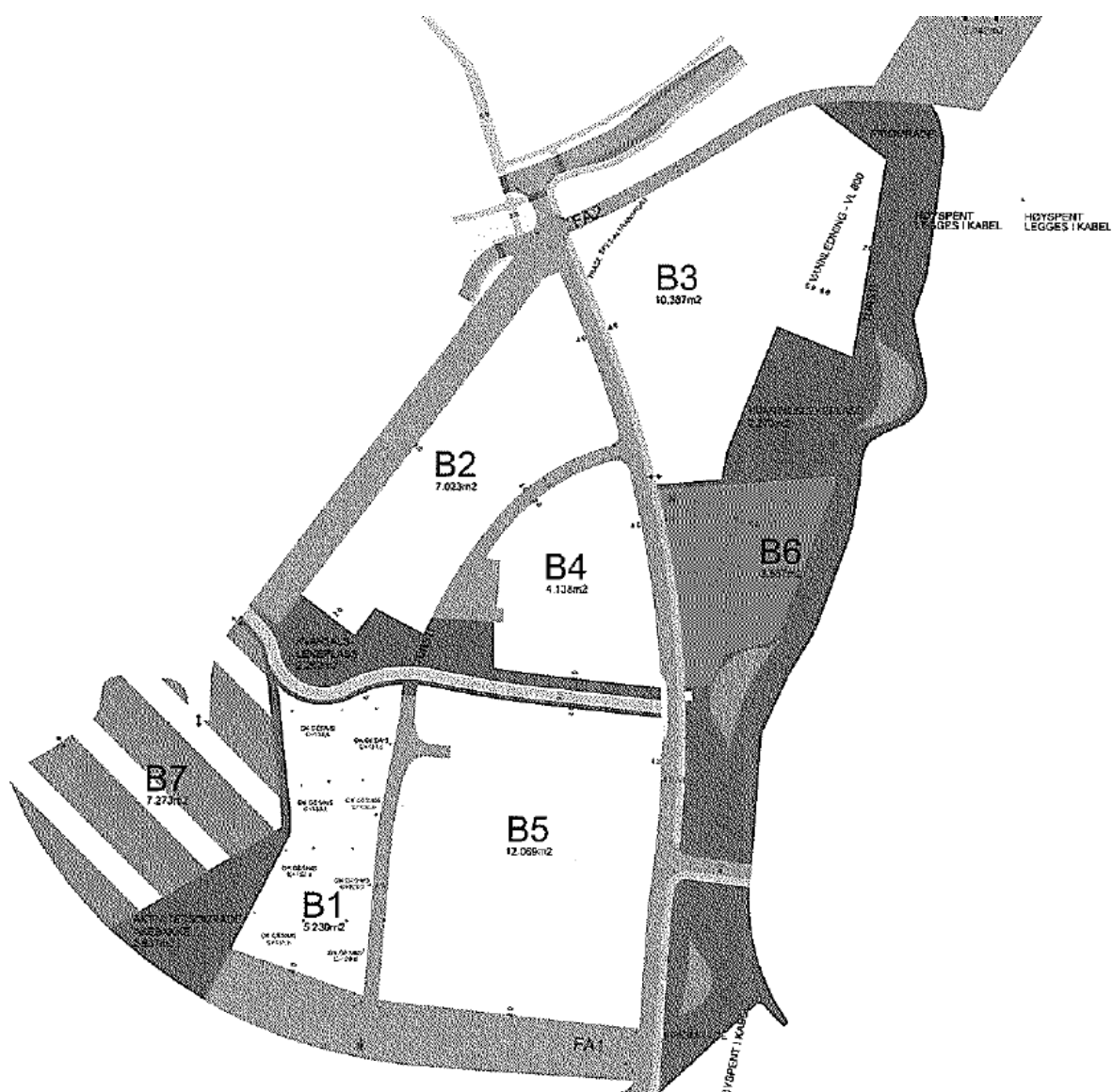
Eierbeviset skal overdras til høystbydende.

Eventuelle panthavere skal ivaretas før kjøpesum overføres tidligere eier.

13. OPPLØSNING.

Velforeningen kan ikke oppløses.





Vedlegg 2 til vedtektene for Utleir Velforening.

Området for Utleir Velforening er under utvikling og alle felt er pr mai 2007 ikke ferdig utbygd. Ved ferdigstillelse vil eiere av leiligheter på disse feltene tre inn i velforeningen på like vilkår som eiere av leiligheter på ferdig utviklede felt.

Inntil alle felt er ferdig utbygd skal Heimdal Utbyggingsselskap AS som eier av de aktuelle feltene ha vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt. Heimdal Utbyggingsselskap AS har for øvrig ingen stemmerett i velforeningens organer.

I forbindelse med foreningens generalforsamling skal Heimdal Utbyggingsselskap AS motta innkalling med samme frist som øvrige medlemmer. Heimdal Utbyggingsselskap AS har møte og talerett på generalforsamlingen.

Dersom samtlige ubebygde felt overdras fra Heimdal Utbyggingsselskap AS til annen utbygger uavhengig av Heimdalgruppen AS, følger rettighetene beskrevet i dette vedlegget med over til ny eier. Dette gjelder kun så lenge alle ubebygde felt overdras samlet. Dersom ulike felt, eller tomter på slike felt, overdras til flere uavhengige utbyggere, skal rettigheten bero hos Heimdal Utbyggingsselskap AS.

Vedlegg 3 til vedtekter for Utleir Velforening.

Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av Heimdal Utbyggingsselskap AS.

Utover dette skal ubebygde felt, eller deler av ubebygde felt, innenfor Utleir Velforenings område ikke betale kontingent eller andre bidrag til velforeningen.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET UMLEIR FRI

VELKOMMEN TIL SAMEIET UMLEIR FRI

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

ANSVAR - OMFANG

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

SIKKERHET - LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne. Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

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

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene. Sykkelparkering foretas på anvist plass. Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

DYREHOLD

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes

vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23 00 og 07⁰⁰ skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter. Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Røde bokser for spesialavfall (batteri etc) vil bli satt langs veggen ved inngangen til bodene. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler. Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper ved hovedinngangen. Det er heller ikke anledning til å røyke inne i bygningens felles rom, så som ganger, kjellere og heiser. Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Slikt arbeid skal gjøres på forsvarlig måte. Seksjonseier er selv ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå, herunder overfor skader på sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennar.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge -husordensreglene. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 23.02.2011
Sameiet Utleir Fri
styret

Utleir Velforening - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 884 960	1 799 280	1 884 960	1 884 960
Sum driftsinntekter		1 884 960	1 799 280	1 884 960	1 884 960
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-6 345	-7 050	-9 447	-12 690
Styrehonorar		-67 000	-90 000	-67 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-40 964	-39 541	-41 000	-42 300
Drifts- og serviceavtaler	2	-3 938	-3 938	-20 000	-4 000
Vaktmestertjenester		-1 448 304	-1 768 577	-1 400 000	-1 400 000
Løpende vedlikehold	3	-99 494	-84 205	-100 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	4	-85 030	0	0	0
Forsikring		-3 444	-3 280	-5 000	-4 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-14 377	0	0	-13 000
Energi, felles		-11 799	-18 223	-19 000	-19 000
Andre driftsutgifter	5	-30 378	-33 863	-17 700	-21 700
Sum driftskostnader		-1 811 072	-2 048 677	-1 679 147	-1 706 690
DRIFTSRESULTAT		73 888	-249 397	205 813	178 270
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		100 288	96 272	0	0
Netto finansposter		100 288	96 272	0	0
Resultat før skattekostnad		174 176	-153 124	205 813	178 270
Ordinært resultat etter skatt		174 176	-153 124	205 813	178 270
ÅRSRESULTAT	6, 9	174 176	-153 124	205 813	178 270
Disponering av totalresultat:		174 176	-153 124	205 813	178 270
Overført til annen egenkapital		174 176	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-153 124	0	0

Utleir Velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	7	3 615	3 444
Opptjente renter	7	100 288	94 089
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	2 416 962	2 358 402
Sum omløpsmidler		2 520 865	2 455 935
SUM EIENDELER		2 520 865	2 455 935

Utleir Velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	2 390 105	2 215 929
Sum egenkapital		2 390 105	2 215 929
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		128 967	236 854
Påløpte kostnader		1 793	3 153
Sum kortsiktig gjeld		130 759	240 007
Sum gjeld		130 759	240 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 520 865	2 455 935

Sted: _____, dato: _____

Elin Øverkil Vie
Leder

Hallgeir Pedersen
Styremedlem

Roar Bakås
Styremedlem

Espen Hanssen
Styremedlem

Håkon Solstad Bredeisen
Styremedlem

Kjell Arne Reberg
Styremedlem

Andre Sørli
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	6 345	7 050
Sum personalkostnader	6 345	7 050

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	3 938	3 938
Sum drifts- og serviceavtaler	3 938	3 938

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold uteområde	99 494	74 194
Reparasjon og vedlikehold annet	0	10 011
Sum vedlikehold	99 494	84 205

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	85 030	0
Sum periodisk vedlikehold	85 030	0

Periodisk vedlikehold gjelder asfaltering.

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 948	0
Kontorrekvisita, trykksaker	0	1 983
Bankgebyrer	597	602
Andre gebyrer	425	286
Tilskudd bomiljø	23 408	30 992
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	30 378	33 863

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	2 215 929	2 369 053
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	174 176	-153 124
Årets endring i disponible midler	174 176	-153 124
Disponible midler i periodens slutt	2 390 105	2 215 929
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 390 105	2 215 929

Note 7 - 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 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	2 416 962	2 358 402
Sum bankinnskudd	2 416 962	2 358 402

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 215 929	2 369 053
Annen egenkapital 01.01	2 215 929	2 369 053
Årets resultat	174 176	-153 124
Annen egenkapital 31.12	2 390 105	2 215 929
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 390 105	2 215 929

Utleir fri - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 233 600	1 174 680	1 233 540	1 295 220
Inntekter garasjer		27 000	27 000	27 000	36 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		333 000	336 600	330 000	357 840
Andre tillegg	1	15 300	18 000	18 000	16 200
Andre driftsinntekter	2	35 700	53 957	42 000	37 800
Sum driftsinntekter		1 644 600	1 610 237	1 650 540	1 743 060
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-105 455	-101 832	-105 460	-108 940
Honorar administrative tjenester		-3 569	-3 445	-3 600	-3 690
Eksterne honorar	4	-20 010	-10 510	-10 760	-11 625
Kontingent/felleskostnader	5	-269 280	-257 040	-269 280	-269 280
Drifts- og serviceavtaler	6	-177 260	-137 801	-132 900	-139 950
Vaktmestertjenester		0	-26 250	0	0
Renholdstjenester		-60 835	-58 430	-62 504	-65 760
Løpende vedlikehold	7	-84 695	-69 643	-102 500	-52 500
Periodisk vedlikehold		0	0	-100 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-323 504	-329 857	-333 000	-357 840
Forsikring		-212 874	-206 040	-224 600	-249 150
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 779	-4 723	0	-4 850
Energi, felles		-140 224	-195 654	-160 700	-205 000
Andre driftsutgifter	8	-8 739	-5 307	-14 500	-9 000
Sum driftskostnader		-1 479 684	-1 474 992	-1 588 264	-1 646 045
DRIFTSRESULTAT		164 916	135 245	62 276	97 015
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		38 967	33 369	27 700	27 700
Netto finansposter		38 967	33 369	27 700	27 700
Resultat før skattekostnad		203 883	168 614	89 976	124 715
Ordinært resultat etter skatt		203 883	168 614	89 976	124 715
ARSRESULTAT	9, 12	203 883	168 614	89 976	124 715
Disponering av totalresultat:		203 883	168 614	89 976	124 715
Overført til annen egenkapital		203 883	168 614	0	0

Utleir fri - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	4 407	0
Forskutterte kostnader MBU	10	320 832	463 524
Periodiserte kostnader	10	333 104	378 235
Mellomregning Klare Finans	10	17 507	29 142
Opptjente renter	10	16 124	10 679
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	722 255	576 973
Sum omløpsmidler		1 414 229	1 458 553
SUM EIENDELER		1 414 229	1 458 553

Utleir fri - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	720 770	516 887
Sum egenkapital		720 770	516 887
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		293 115	376 897
Forskudd kunder		20 552	27 558
Forskutterte inntekter MBU		308 078	381 077
Påløpte kostnader		71 714	156 134
Sum kortsiktig gjeld		693 459	941 666
Sum gjeld		693 459	941 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 414 229	1 458 553

Sted: _____, dato: _____

Lars Henrik Grytten S.
Leder

Martin Nytrø
Styremedlem

Hallgeir Pedersen
Styremedlem

Kari Skjølberg
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Garasje/parkeringsanlegg	15 300	18 000
Sum andre tillegg	15 300	18 000

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift elbil	35 700	42 000
Dekning egenandel skadesak	0	10 000
Viderefakturering energi, strøm	0	1 500
Andre driftsinntekter	0	457
Sum andre inntekter	35 700	53 957

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum personalkostnader	8 460	8 460

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Juridisk rådgivning	8 938	0
Sum eksterne honorarer	20 010	10 510

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	269 280	257 040
Sum felleskostnad velforening/sameie	269 280	257 040

Sameiet er underlagt Utleir Velforening og betaler felleskostnader til velforeningen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	119 540	78 043
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	38 643	46 580
Avtale om skadedyrbekjempelse	19 077	13 179
Sum drifts- og serviceavtaler	177 260	137 801

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	5 383	20 970
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	36 656	22 132
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	30 453	5 000
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	7 637	18 799
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 986	1 755
Reparasjon og vedlikehold annet	2 580	987
Sum vedlikehold	84 695	69 643

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 854	2 383
Kontorrekvisita, trykksaker	849	0
Kostnader vedr. styrearbeid	0	450
Bankgebyrer	773	762
Andre gebyrer	4 111	1 081
Tilskudd bomiljø	152	396
Hjemmeside/internett/TV-abo	0	234
Sum andre driftsutgifter	8 739	5 307

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	516 887	348 273
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	203 883	168 614
Årets endring i disponible midler	203 883	168 614
Disponible midler i periodens slutt	720 770	516 887
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	720 770	516 887

Note 10 - 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 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	8	8
Bankinnskudd	722 247	576 965
Sum bankinnskudd	722 255	576 973

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	516 887	348 273
Annen egenkapital 01.01	516 887	348 273
Årets resultat	203 883	168 614
Annen egenkapital 31.12	720 770	516 887
SUM EGENKAPITAL 31.12	720 770	516 887

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601008765
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 989091646 Navn KART- OG OPPMALINGSKONTORET Adresse Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 929499964 Navn HEIMDAL GRUPPEN AS Bruksenhet Adresse Vestre Rosten 79, 7075 TILLER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	85	418

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	85	418	0	1	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	2	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	3	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	4	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	5	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	6	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	7	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	8	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	9	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	10	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	11	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	12	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	13	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	14	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	15	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	16	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	17	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	18	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	19	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei

08.12.2010 11.28

Side 1 av 3



Doknr: 982281 Tinglyst: 13.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rud utskrift
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM
Org.nr. NO 989 091 646

Aud Gartin

Begjæring¹⁾ om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	
Adresse	
Postnr.	Poststed
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1601	GRINVOHEIM	85	418

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
929499964	Himdal Gruppen AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	38	A	13	B	19	B	25	B	10	A	37	B	10	A
2	B	19	A	14	B	10	B	26	B	38	A	38	B	38	A
3	B	10	A	15	B	38	A	27	B	19	A	39	B	10	A
4	B	38	B	16	B	19	A	28	B	10	A	40	B	10	A
5	B	19	A	17	B	10	A	29	B	38	A	41	B	19	A
6	B	10	A	18	B	38	A	30	B	19	A	42	B	10	A
7	B	38	A	19	B	19	A	31	B	10	A	43	B	38	A
8	B	19	A	20	B	10	A	32	B	38	A	44	B	10	A
9	B	10	A	21	B	38	A	33	B	19	A	45	B	10	A
10	B	38	A	22	B	19	A	34	B	10	A	46	B	19	A
11	B	19	A	23	B	38	A	35	B	10	A	47	B	10	A
12	B	38	A	24	B	19	A	36	B	19	A	48	B	38	A
Sum tellere:				3234				= nevner:				3234			

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Pliktig medlemskap i Utleir Utforming.

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) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleidd til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

Trondheim 21/7-10

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

Hvaldal Gruppen AS

 X *Steinar Munkhaugen*

STEINAR MUNKHAUGEN

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved resekksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til resekksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til resekksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/resekksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/resekksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
85	418
Trondheim kommune	
Dato	Stempel og underskrift
02.12.2010	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM Ellen Brøn

Noter:

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

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	85	418	0	20	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	21	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	22	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	23	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	24	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	25	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	26	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	27	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	28	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	29	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	30	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	31	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	32	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	33	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	34	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	35	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	36	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	37	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	38	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	39	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	40	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	41	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	42	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	43	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	44	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	45	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	46	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	47	38 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	48	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	49	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	50	70 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	85	418	0	51	79 / 3234	Boligseksjon	Ja	Nei

Ratt utskrift
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret
 7004 TRONDHEIM
 Org.nr. NO 989 091 646
 Aud Gørtner

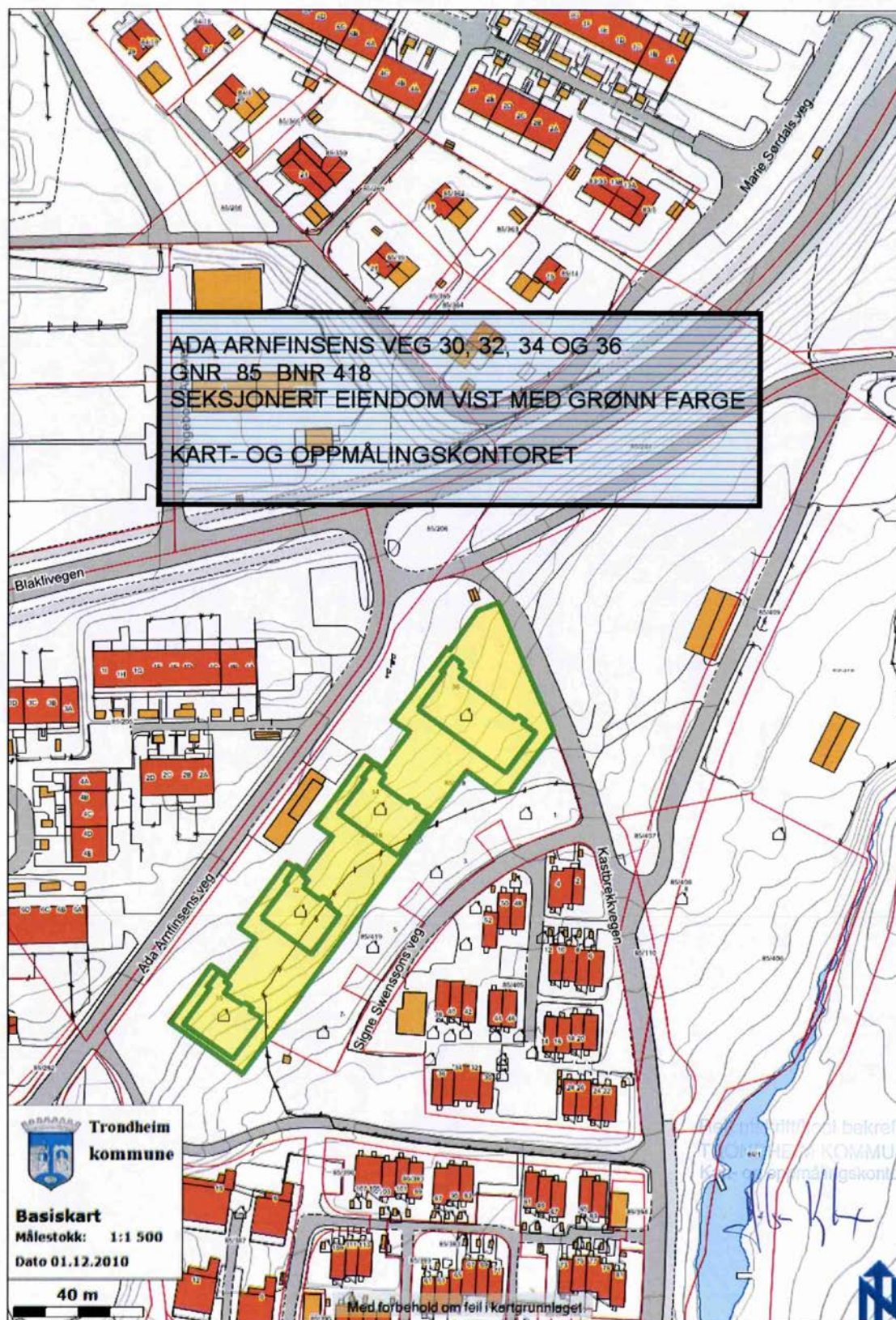
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

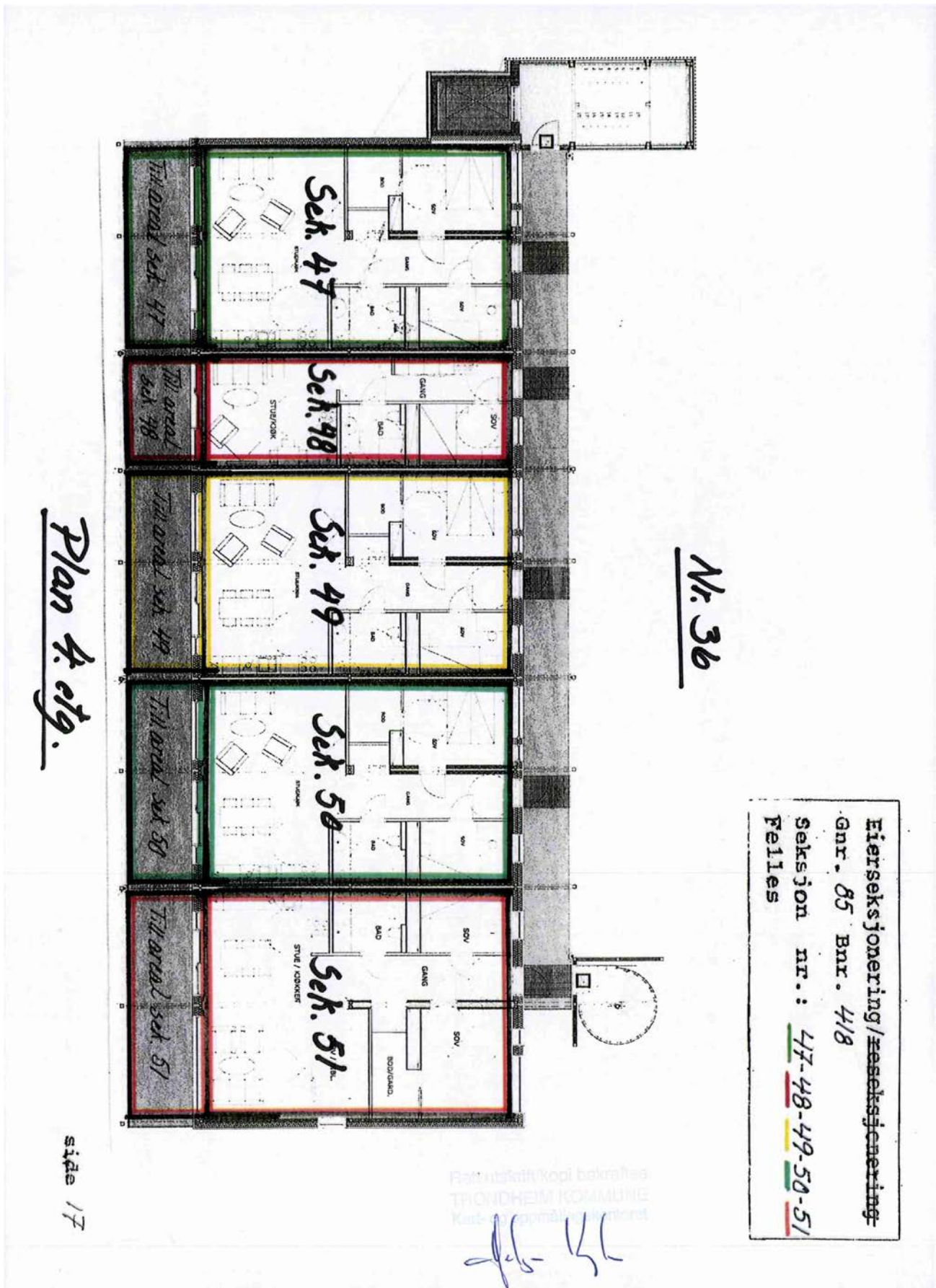
08.12.2010 11.28

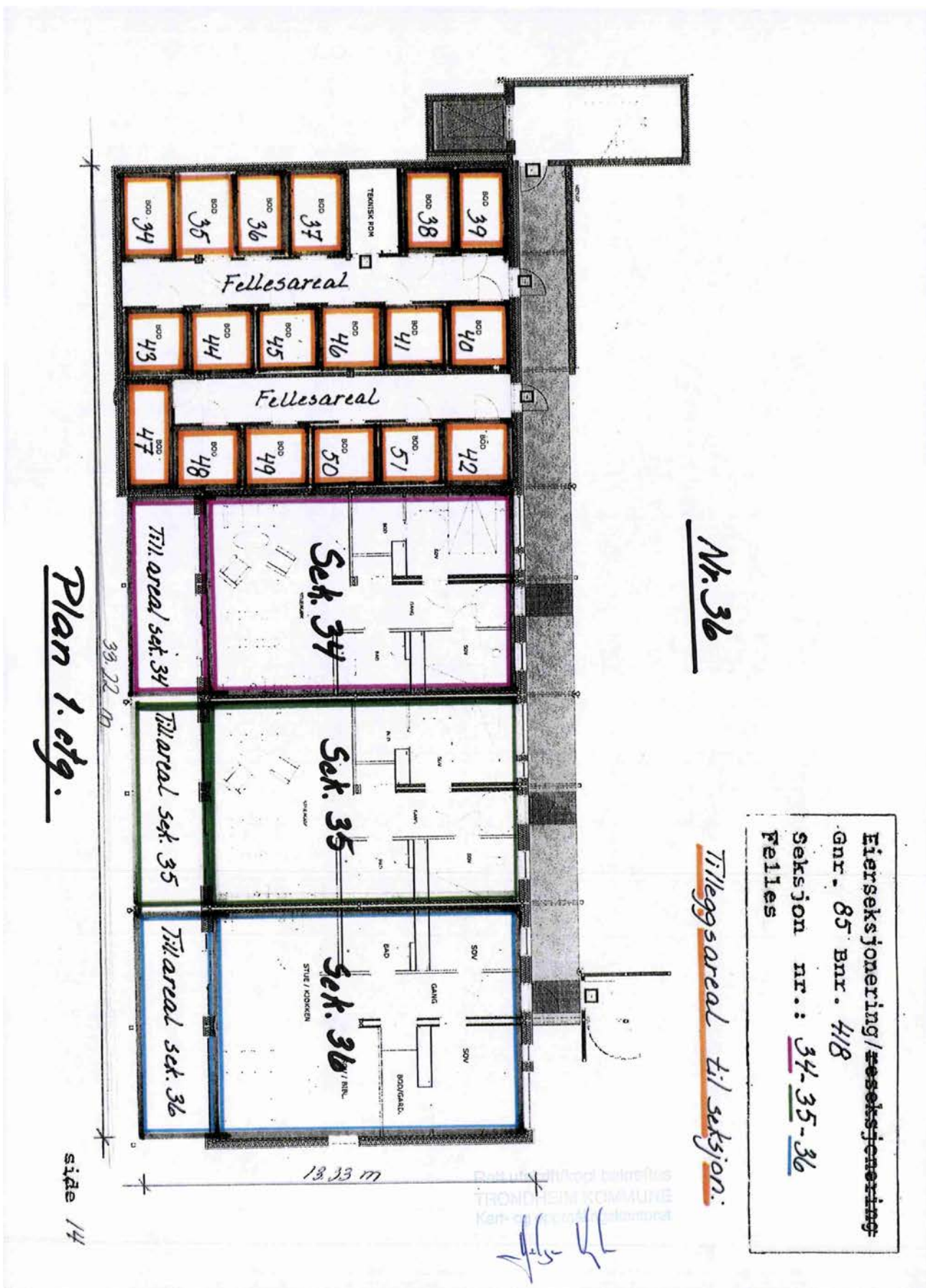
Side 2 av 3

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1







15.01.2010





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2700/12

Voll Arkitekter AS

Verftsgata 4

FERDIGATTEST

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler

Anders Nohre

Vår ref.

11/41210

Tidligere ref: 07/27187

oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato

27.06.2012

Ada Arnfinsens veg 36, ferdigattest for oppføring av nybygg boliger - H7

Byggested: **Ada Arnfinsens veg 36 Gnr./Bnr.: 85/418**

Bygningsnummer:

Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**

Tiltakshaver: **Heimdal Utbyggingsselskap AS**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 22.06.2012.

Byggesakskontoret har også mottatt sluttrapport som beskriver hvordan byggavfall som har oppstått i forbindelse med tiltaket har blitt disponert.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 2057/07, FBR RAM 3930/09, FBR IGT 4536/09, FBR IGT 470/10, FBR IGT 2637/10, FBR IGT 4268/11, FBR IGT 5568/11 og FBR IGT 281/12.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Heimdal Utbyggingsselskap AS, Vestre Rosten 79, 7075 TILLER.

E-post:
Voll Arkitekter AS, v/ Vibeke Kristoffersen, e-post: vibeke.kristoffersen@vollark.no

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

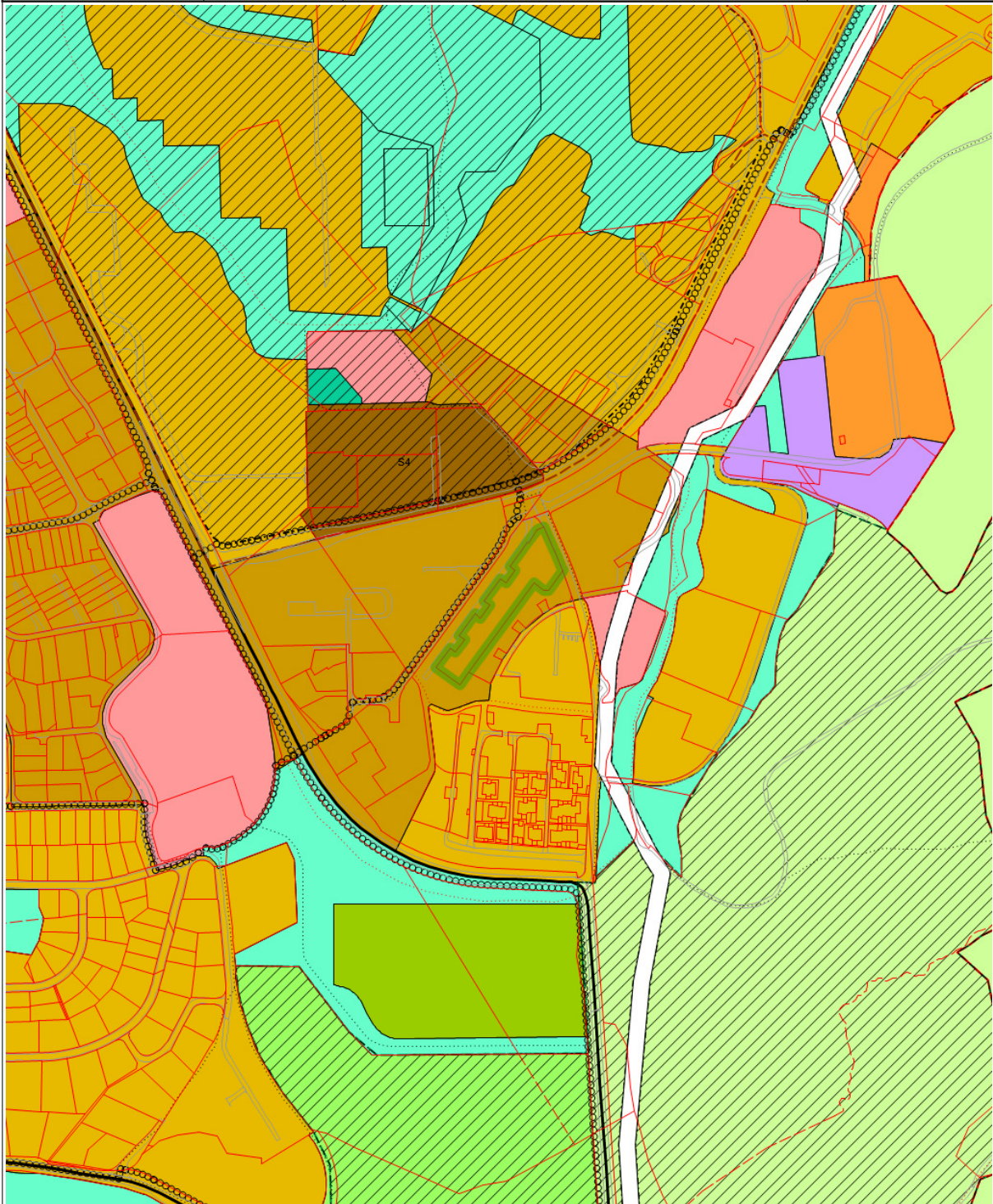
Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

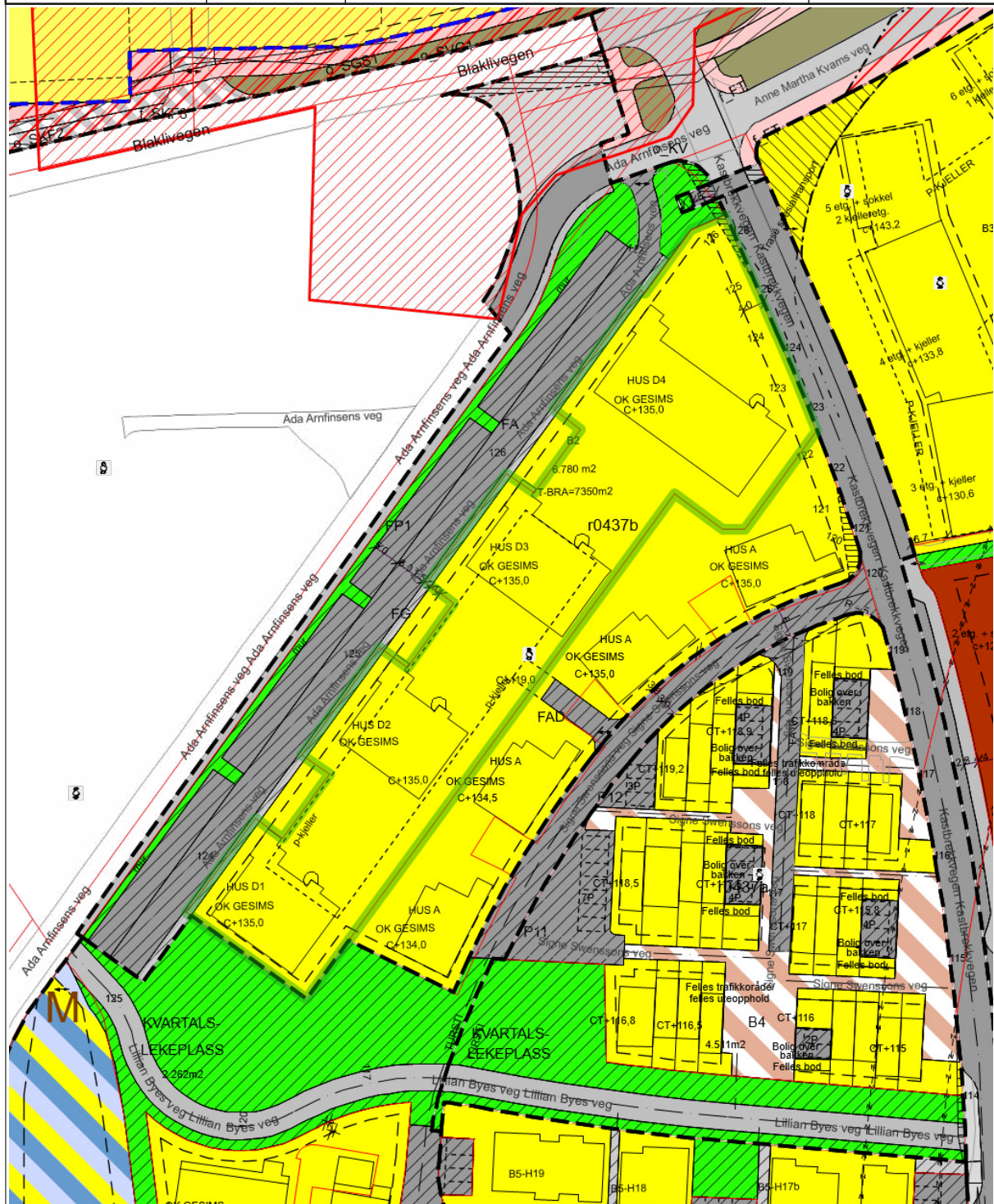
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel					 Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 418	Fnr: 0	Snr: 51	
	Adresse:	Ada Arnfinsens veg 36 7036 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Område for grunnvannsforsyning
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn friluftsliv (marka)		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Byggegrense - marka		Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg		Andre typer bebyggelse og anlegg		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR

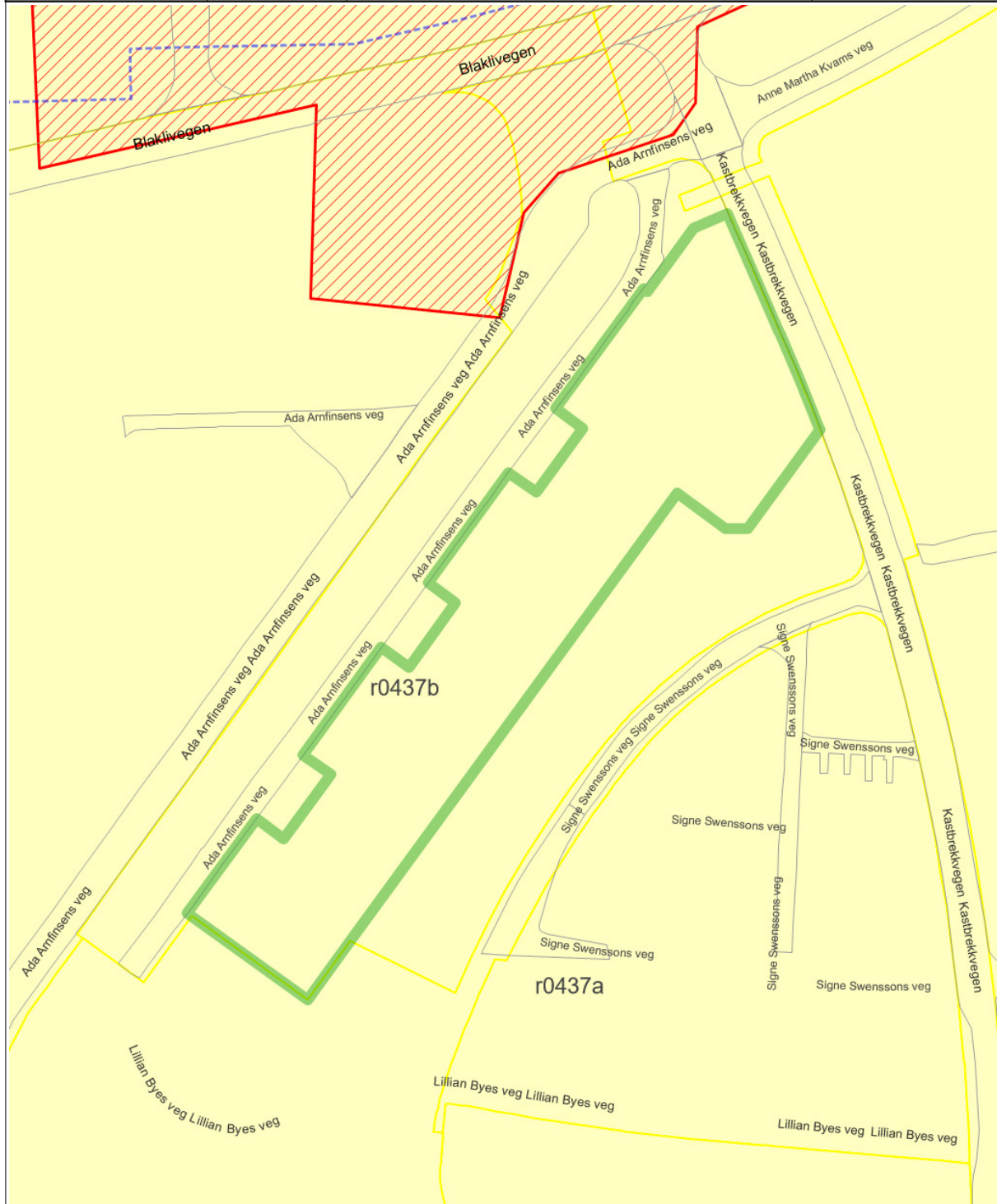
 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 418	Fnr: 0		Snr: 51
	Adresse:	Ada Arnfinnsens veg 36 7036 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt - over bakkenivå	 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
 RpOmråde vedtatt	 RpOmråde vedtatt - over bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Veg	 Fylkesveg gatenavn .
 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .	 RpFormålGrense
 RpGrense	 Byggegrense	 RpRegulertHøyde
 RpBestemmelseOmråde	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Plan dispensasjon punkt
 Plan mindre endring	 RpFormålGrense	 RpFareGrense
 RpGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Regulert tomtegrense
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert kjørefelt	 Regulert parkeringsfelt	 Bru
 Måle- og avstandslinje	 Frisiktsone ved veg	 Høyspenningsanlegg
 Særskilt angitt fare	 Bolig	 Blokkbebyggelse
 Almennyttig formål - barnehage	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg	 Parkeringsplass
 Felles avkjørsel	 Felles gangareal	 Felles parkeringsplass
 Felles lekeareal	 Felles grøntareal	 Bolig/Forretning/Kontor
 Annet kombinert formål	 RpBestemmelseOmråde	 Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	 Sentrumsformål	 Kjøreveg
 Fortau	 Torg	 Gang-/sykkelveg
 Sykkelveg/-felt	 Annen veggrunn - grøntareal	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 418	Fnr: 0		Snr: 51
	Adresse:	Ada Arnfinsens veg 36 7036 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - over
bakkenivå



RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

R 437b

Arkivsak:05/14953

Utleir Østre, felt B2
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	:16.06.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	:17.10.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:19.10.2006
Dato for bygningsrådets vedtak	:07.11.2006

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket "Utleir Østre felt B2, gnr. 85 bnr. 2 Bebyggelsesplan med bestemmelser" utarbeidet av Voll Arkitekter AS, datert 16.06.2005, sist endret 17.10.2006.

§ 2 FORMÅLET MED BEBYGGELSESPLENEN

Området reguleres til formål med feltangivelse som vist på plankartet:

Byggeområder

Område for boliger, felt B2

Offentlige trafikkområder

Kjøreveg

Annet vegareal

Fortau

Fellesområder

Felles avkjørsel FA

Felles adkomst FAD

Felles gangareal FG

Felles parkeringsplass FP1

Felles grøntanlegg

Forstøtningsmur

Spesialområder

Restriksjonsområde/frisikt

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Område for boliger

3.1.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

Inntil 10 % av bebygd areal tillates benyttet til næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for beboerne. Det tillates ikke etablering av virksomheter større enn 200 m² T-BRA.

3.1.2 *Utnyttelse, plassering og høyder*

Maksimal utnyttelse skal ikke overstige 7350 m² T-BRA. Bruksareal under terreng skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget.

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet innenfor de angitte byggegrenser.

Maksimal gesimshøyde er kote +135.0. For husene mot intern vei kan en fjerde etasje utgjøre maksimalt 30 % av husets grunnflate. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak.

Trapp, ventilasjonsoppbygg og heistårn kan tillates inntil maksimal gesimshøyde. Mindre tekniske installasjoner som ventilasjonsutkast samt transperente rekkverk for takterrasser kan tillates. Størrelsen på slike takoppbygg skal samlet ikke overstige 3 % av takflaten.

3.1.3 *Leilighetssammensetning og utforming*

Minimum 50 % av leilighetene skal være 3-roms eller større.

Minimum 20 % av leilighetene skal være 2-roms.

Minimum 50 % av leilighetene skal ha universell utforming.

3.1.4 *Leke- og uteoppholdsareal*

Det skal opparbeides sandlekeplasser i henhold til Trondheim kommunes lekeplassvedtekt.

3.1.5 *Utomhusplan*

Sammen med byggesøknad skal det sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk for den ubebygde delen av planområdet. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, gangstier, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsareal og lekeområder samt beplantning, herunder redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal.

Utomhusplanen skal være godkjent før brukstillatelse gis.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 **Kjøreveg, fortau og annet vegareal**

Offentlige veger skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangarealer og det stigningsforhold som er vist på plankartet.

Område vist som annet vegareal skal parkmessig opparbeides.

§ 5 FELLESOMRÅDER

5.1 **Fellesbestemmelser**

Alle boligenheter i byggeområde B2 er sameiere i fellesarealet.

Områdene FA, FAD og FP1 er felles for alle boliger i felt B2. Område FP1 er felles for felt B1 og B2.

5.2 Felles grøntanlegg

Område regulert til felles grøntanlegg skal opparbeides med trær og busker. Snølagring tillates.

5.3 Parkering

Parkeringsplasser innenfor planområdet skal opparbeides i henhold til gjeldende parkeringsvedtekter for Trondheim kommune. Ved underdekning av parkeringsplasser i felt B1 tillates 34 manglende plasser etablert i felt B2.

Felles parkering/parkeringanlegg skal etableres i skråningen mot Ada Arnfinsens veg. Langs Ada Arnfinsens veg skal det etableres beplantning. Carporter og sportsboder tillates etablert på området.

5.4 Forstøtningsmur

Mellom Ada Arnfinsens veg og p-plassen i felt B2 skal det etableres en forstøtningsmur.

Sammen med søknad om byggetiltak skal det foreligge en tilstrekkelig geoteknisk prosjektering av forstøtningsmuren. Muren skal sikres forskriftsmessig.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktzone

I frisiktsonene som vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 meter over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7 FELLESBESTEMMELSER

7.1 Energi

Planområdet ligger innenfor TEV's konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilkobles nettet.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Opparbeidelse av fellesområder

Fellesområder med tilhørende anlegg skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

8.2 Opparbeidelse av offentlige trafikkområder

Offentlige veger skal ferdigstilles i takt med utbyggingen.

Gangveg/fortau langs hovedadkomstveg skal være etablert før bebyggelse i første byggetrinn tas i bruk. Øvrige gang-og sykkleveger skal ferdigstilles i takt med utbyggingen.

8.3 Støyberegning og avbøtende tiltak

Støyberegning med plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak. Tiltakene skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

8.4 Anleggstrafikk

Plan som viser transportruter for anleggstrafikk/skjerming mot anleggsstøy, skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen som skal vurdere om det er behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak.

8.5 Støy i anleggsperioden

Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen. Støybeskyttelsestiltakene skal være ferdige før igangsettingstillatelse gis.

8.6 Forurensset grunn

Miljøgeologiske undersøkelser skal være gjennomført før søknad om tillatelse til byggetiltak kan godkjennes. Hensikten med undersøkelsen er å kartlegge forurensning i grunnen. Ved en eventuell påvisning av grunnforurensning må tiltaket planlegges ut fra forurensningens karakter og være behandlet i henhold til gjeldende lover og forskrifter før igangsettelse for tiltak innen planområdet kan gis.

8.7 Geotekniske vurderinger

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rapport med detaljert geoteknisk prosjektering. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.8 Rekkefølgekrav

8.8.1 Opparbeidelse av kvartalslekeplass

Kvartalslekeplassen mellom felt B4 og B5 i flateplanen, skal opparbeides senest når bolig nr.100 i Utleir Østre tas i bruk, jf. reguleringsplan R437, Utleir Østre.

8.8.2 Opparbeidelse av gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg sørover til Bratsbergvegen skal opparbeides før utbyggingen i Utleir Østre passerer 300 boliger, jf. reguleringsplan R437, Utleir Østre.

Bygningsrådets vedtak av 07.11.06 er som følger:

VEDTAK:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar bebyggelsesplan for Utleir Østre, felt B2, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter, senest datert 17.10.06 med bestemmelser senest datert 19.10.06.

Bygningsrådet viser til sitt vedtak 03.05.2006 og oppfordrer utbygger til å benytte energioptimerende metoder/materialer i gjennomføringen av prosjektet.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2, nr. 1.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Ada Arnfinsens veg 36
7036 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

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 viderefremidlet 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