



aktiv.

Ubåtsvingen 11, 7045 TRONDHEIM

**Fin og lekker 2-roms  
selveierleilighet | Parkeringsplass |  
TG1 på bad og kjøkken | Lave  
felleskostnader | Fransk balkong**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

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

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 970 000,-  
**Omkostn.:** Kr 75 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 045 490,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 976,- pr mnd.  
**Selger:** Nora Lysøbakk Horrigo  
Mads Torp Volla

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 47/54 kvm  
**Tomtstr.:** 2091.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 9, bnr. 833  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1710240157

# Velkommen til Ubåtsvingen 11!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik ønsker velkommen til Ubåtsvingen 11 - moderne og stilig 2-roms leilighet med praktisk planløsning, plassert i første etasje. Leiligheten ligger i et attraktivt bydelsområde, og har svært komfortable rammer rundt hverdagslivet, med kort vei til de fleste studiesteder, sentrum og Solsiden.

Verdt å merke seg:

- TG1 på bad og kjøkken
- Gratis parkeringsplass og gjesteparkering i regi av sameiet
- Lave fellesutgifter, med både oppvarming og bl.a. kabel-TV/internett inkl.
- Velstelt og solfylt felles hage
- Umiddelbar nærhet til flere dagligvarebutikker og busstopp
- Egen bod
- Attraktiv beliggenhet

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	31
Egenerklæring .....	34
Planskisse .....	39
Tilstandsrapport .....	40
Energiattest .....	55
Vedtekter - Sameiet Ubåtsvingen .....	56
Vedtekter - Strinda Velforening .....	63
Husordensregler .....	68
Regnskap - Sameiet Ubåtsvingen .....	72
Regnskap - Strinda Velforening .....	79
Byggetegninger .....	83
Seksjonering .....	86
Ferdigattest .....	87
Situasjonskart .....	90
Reguleringskart .....	91
Reguleringsbestemmelser .....	93
Budskjema .....	112

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 54 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> - Kjellerbod.

1. etasje:

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> - Entré, bad, soverom, stue/kjøkken.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 7 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2091.2 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et fredelig og sentralt boligområde på Persaunet i Trondheim kommune. Her er det kort vei til alle servicetilbud du trenger i hverdagen, samtidig som du bor stille og skjermet til. Dronning Mauds Minne Høgskole ligger i området, og det er flere videregående skoler i nærliggende områder.

Rema 1000 Bromstad, Coop Prix Persaunet og Kiwi Valentinlyst er nærmeste dagligvare. Det er gangavstand til Sirkus Shopping som har et variert utvalg av butikker, samt apotek, sushi-restaurant og tannhelsesenter. Valentinlyst Senter, Lade, Solsiden og Midtbyen ligger også godt innen rekkevidde, og kan by på alt av bymessige fasiliteter.

### Adkomst

Se kartskisse inne på finn-annonsen. Det vil også bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

En liten rusletur unna ligger Leangen idrettsanlegg med flere fotballbaner, to ishaller, skøytebane på vinterstid, innendørs håndballbane og Trondheims eneste innendørs løpebane. Like ved ligger også Leangen travbane. I tillegg er det kort vei til Lade idrettsanlegg, med fem store gressbaner, stor kunstgressbane, samt to store og én liten grusbane. Dette idrettsanlegget er byens største arena for fotballaktivitet.

Det er kort vei til Kristianstens festning, som er et attraktivt rekreasjonsområde. 400 meter unna starter "Forsvarsrunden", en fin tur på ca. 5,4 km som avsluttes med flott utsiktspunkt på Kuhaugen. I gangavstand fra boligen ligger også det populære Tyholtårnet som rager 120 meter over bakken. Tårnet har roterende restaurant på toppen, der du kan nyte panoramautsikt over Trondheim by og fjorden.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som bl.a. Kuhaugen som byr på nydelig utsikt over byen. Like ved utkikkspunktet ligger Skyåsparken. En spasertur på ca. 40 min fører deg til Ladestien - et av de mest populære utfartsområdene i Trondheim. Noen av byens beste strender som Djupvika, Korsvika og Ringvebukta ligger langs Ladestien. I nærheten finner man også Ringve botaniske hage.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet på Persaunet består av buss og flybuss, og nærmeste bussholdeplass ligger bare 3-4 min gange unna. Du kan også gå til Sirkus Shopping som er knutepunkt for buss. Det er ca. 1,8 km til Leangen stasjon, og herfra tar toget deg til Trondheim lufthavn på ca. 26 min.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth.

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Flermannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har valmtaksform, teknet med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. 2024: Ble utført full

ventilasjonsrens av Andersen ventilasjonsrens AS i september 2024. Har byttet filter årlig. Ble også byttet lampe i taket på stua i juni 2024 2021: Faglært elektriker installerte koblingsboks over speilskap på bad. Faglært rørlegger festet speilskap, servantskap, dusjdører og dusjgarnityr. Rørlegger sto også for koblinger til armaturer og blandebatteri. Utført som vennetjeneste på privaten av forrige eier i 2021. Ble samtidig byttet belysning i tak på stua. Installasjon av spotter m/dimmer. Arbeid utført av Andersen ventilasjonsrens AS og PK Elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Nei.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært. Utvendig kledning ble malt sommeren 2024. Arbeid utført av Bygge Eliten i Norge.

## **Innhold**

### **ENTRÉ**

Velkommen til Ubåtsvingen 11 - en lys og innbydende 2-roms leilighet med gjennomtenkte løsninger og attraktiv beliggenhet på Persaunet. Entreen måler ca. 4,5 kvm og er utstyrt med en spesialtilpasset skyvedørsgarderobe med speilfronter, som gir et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk. Herfra får du et lite glimt av leilighetens moderne preg og delikate fargevalg.

### **STUE**

Stuen er romslig med sine ca. 24,5 kvm og ligger i en åpen løsning mot kjøkkenet. Dette er et lyst og sosialt oppholdsrom, hvor en tidsriktig palett av beige- og bruntoner skaper en hyggelig atmosfære. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys, og det er god plass til en komfortabel sofagruppe og tilhørende møblement. Ved utgangen til den franske balkongen er det rom for et spisebord som inviterer til hyggelige måltider og samvær.

### **KJØKKEN**

Kjøkkenet er både pent og praktisk, med en plassering som gjør det til en naturlig forlengelse av stuen. Innredningen har lettstelte arbeidsflater og godt med skaplass. Hvitevarer er integrerte og inkluderer platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Dette moderne kjøkkenet gir en stilren og funksjonell ramme for matlaging og servering.

### **SOVEROM**

Leiligheten har et flott soverom på ca. 10 kvm, malt i delikate farger som bidrar til en rolig og behagelig atmosfære. Rommet har en romslig skyvedørsgarderobe med blanke hvite fronter og plass til både dobbeltseng og ekstra møblement - perfekt for et hjemmekontor eller en lesestol.

## BAD

Badet er stilrent og måler ca. 7 kvm. Det er flislagt med tidløse overflater og utstyrt med dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin. Innredningen tilbyr godt med skaplass for oppbevaring av håndklær og andre nødvendigheter, noe som gjør badet både praktisk og estetisk tiltalende.

## UTEPLASS OG BELIGGENHET

Leiligheten har en fransk balkong som vender mot et rolig og fredelig nabolag. Eiendommen tilbyr tilgang til en pen felleseiendom med gode solforhold, ideelt for sommerens varme dager. Fra boligen er det kort vei til Kristianstens festning, et populært rekreasjonsområde, og kun 400 meter til Forsvarsrunden, som byr på flotte turmuligheter. Nærheten til butikker og byliv gjør beliggenheten svært ettertraktet.

Dette er en leilighet som kombinerer moderne komfort med en sentral og fredelig plassering - perfekt for deg som ønsker det lille ekstra i hverdagen.

## 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:

### 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

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

Forhold som har fått TG3:

- Ingen

## Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/

sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Telenor.

#### **Parkering**

Beboerne får tildelt parkeringsoblat som gir rett til å stå på sameiets felles parkeringsplass. Det er også etablert gjesteparkering.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

SP0003205962

#### **Diverse**

##### **AREAL**

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

##### **D-NUMMER**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

#### **SALGSSUM**



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

#### MILJØGEBYR - TOBB

Det fremkommer miljøgebyr til TOBB ved bruk av papirfaktura.

#### STRØMAVTALE

TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til deres beboere.

#### FELLESMÅLINGER

Boligselskapet har fellesmåling på varme og varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målere skal avleses ved eierskifte, målnummer og stand sendes til felleskostnader@tobb.no.

#### DIVERSE UTSTYR

Brannslukkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

#### RENHOLD

Boligselskapet kjøper tjenester av eksternt firma for renhold av fellesarealer.

#### VAKTMESTER

Boligselskapet kjøper tjenester av eksternt firma.

#### TOBB NØKKELEN

Boligselskapet har TOBB Nøkkelen, som gir beboerne mulighet til å åpne fellesdører ved hjelp av mobiltelefonen (app). Beboerne kan også dele nøkler (hvor det er delingstillatelse) med familie, venner og tredjeparter (avisbud, pakkeleverandører, håndverkere m.m.)

#### FORSIKRING SAMEIE

Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

## Energi

**Oppvarming**

- Elektrisk.
- Fjernvarme.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Grønn

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 970 000

**Kommunale avgifter**

Kr 11 664

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kommunale eiendomsavgifter består av vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt og feiegebyr. Fra og med april 2024 innfører Trondheim kommune månedlig fakturering av de kommunale eiendomsavgiftene. Første månedsfaktura blir sendt i slutten av april, med forfall 15. mai. Etter dette vil alle fakturamottakere motta månedlige 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.

**Formuesverdi primær**

Kr 913 204

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 470 173

**Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Velforening**

Sameiets beboere har pliktig medlemskap i Strinda Velforening, og den årlige medlemskontingenten er inkludert i de månedlige felleskostnadene som innkreves av sameiet.

### **Tilbud 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**

47/1098

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 1 431
- Velforeningskontingent: kr 178
- Forr.hon. og Revisjon: kr 257
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 190
- Tillegg Kabel-TV: kr 299
- Tillegg Vask: kr 131
- Varme Sameiet Ubåtsvingen 11 og 13: kr 490

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Vaktmestertjenester
- Kabel-TV
- Diverse driftskostnader
- Felles bygningsforsikring
- Renholdstjenester

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke til kr 3 014 den 01.01.2025

Felleskostnadene er fordelt som følger fra 01.01.2025:

- Felleskostnad driftsdel: kr 1 431
- Velforeningskontingent: kr 178
- Forr.hon. og Revisjon: kr 266
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 196
- Tillegg Kabel-TV: kr 315
- Tillegg Vask: kr 138
- Varme Sameiet Ubåtsvingen 11 og 13: kr 490

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 976

**Andel fellesformue**

Kr 21 820

**Andel fellesformue dato**

14.11.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Ubåtsvingen 11 og 13

**Organisasjonsnummer**

913302680

**Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Ubåtsvingen 11 og 13. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.01.2014.

Sameiet består av 23 boligseksjoner på eiendommen gnr. 9, bnr. 833 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter 1 bod i kjeller. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

**Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Økonomisk status for Sameiet Ubåtsvingen 11 og 13 per 31.12.2023:

- Årsresultat: kr 97 718
- Egenkapital: kr 507 989
- Disponible midler: kr 507 989
- Årets endring i disponible midler: kr 97 718

Økonomisk status for Strinda Velforening per 31.12.2023:

- Årsresultat: kr -39 220

- Egenkapital: kr 171 854

### **Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse, men skal underrettes ved overdragelse av eiendom.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 9, bruksnummer 833, seksjonsnummer 3 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:

5001/9/833/3:

24.05.2006 - Dokumentnr: 11197 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:833

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2014 - Dokumentnr: 40400 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Rett for kommunen til å legge, ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, overvanns- og spillvannsledninger

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:833  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2014 - Dokumentnr: 56650 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 47/1098

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest er utstedt på eiendommen den 31.10.2014

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

31.10.2014.

Dagens innvendige utforming av boligen avviker fra det som fremgår av byggetegningene. Kjøkkenet er plassert på motsatt vegg som et hjørnekjøkken, mens stuen er etablert der kjøkkenet står oppført på tegningene. Videre er soveromsveggen i dag plassert på lik linje med veggen til badet, i motsetning til det som er angitt i byggetegningene.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et regulert område.

Plan-id: 5001 r0455b

Plannavn: Persaunet, område B6 (29.3.2007)

Reguleringsformål: Bevaringsområde og boliger.

### **RELATERTE PLANER**

Plan-id: r0455

Plannavn: Persaunet. (26.8.2004)

Plan-id: r0455a

Plannavn: Persaunet Leir, 9/591, tilleggsparsell til Persaunv.48, 9/628. (31.8.2004)

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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. 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.

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



### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 970 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

74 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

75 490 (Omkostninger totalt)

85 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 045 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 055 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 058 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 75 490

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørsgebyr kr 4 950,- og visninger kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
[marius.kvalvik@aktiv.no](mailto:marius.kvalvik@aktiv.no)  
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

### **Salgsoppgavedato**

27.11.2024

























# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Ubåtsvingen 11 - Nabolaget Persaunet - vurdert av 83 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Persaunet leir Linje 22	4 min 0.3 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	23 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 5.3 km
Dronningens gate 62 Linje 9	12 min 4.3 km
Trondheim Værnes	27 min

## Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	13 min 1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 402 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	25 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	22 min 1.6 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 3.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

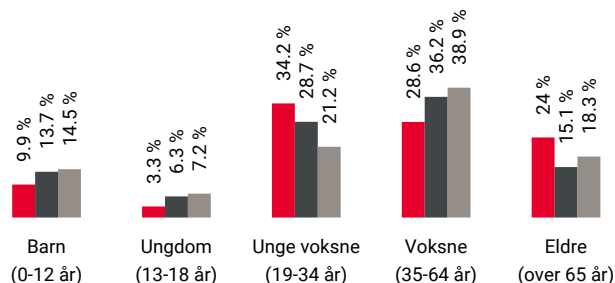
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Persaunet barnehage (1-5 år) 72 barn	0 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	1 min 0.1 km
Aastahagen barnehage (1-5 år) 95 barn	1 min 0.1 km




## Dagligvare


Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km
Coop Prix Persaunet PostNord	8 min 0.6 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 89/100

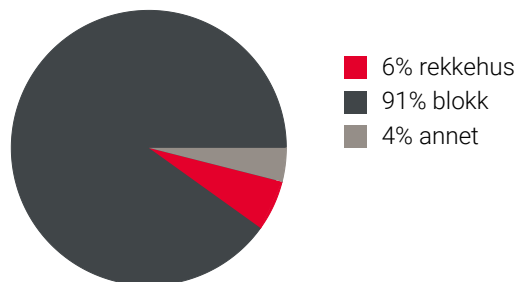
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 86/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 82/100

## Sport

-  Stallmestervegen akt.omr. - balløkke 10 min   
Ballspill 0.8 km
-  Tingssetta, balløkke 11 min   
Ballspill 0.9 km
-  Fresh Fitness Valentinlyst 10 min 
-  Feel24 Singsaker (2024) 18 min 

## Boligmasse







«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

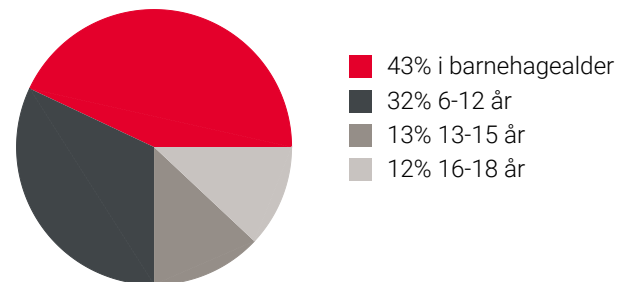
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Valentinlyst Senter 10 min 
-  Apotek 1 Strindheim 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



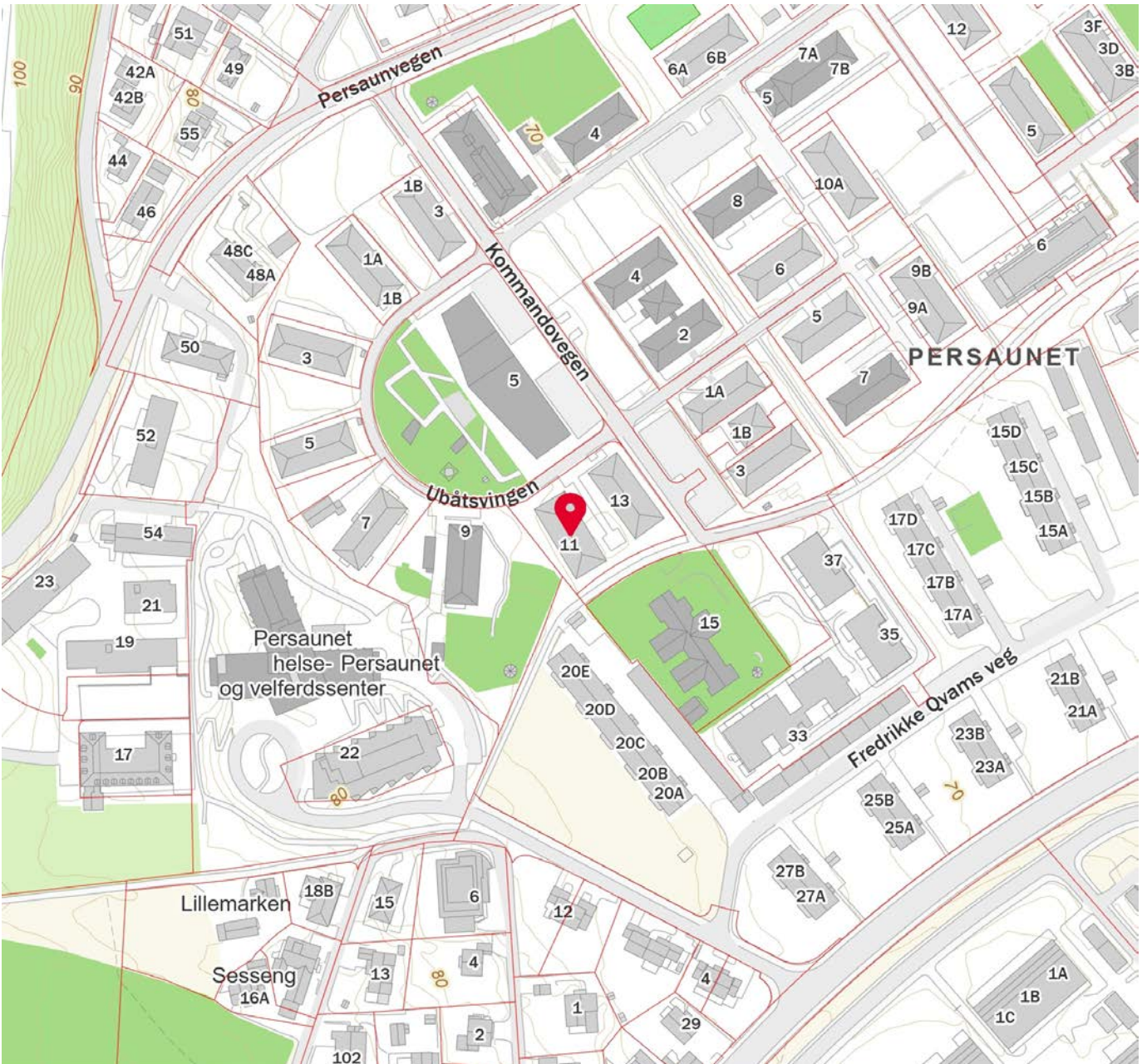
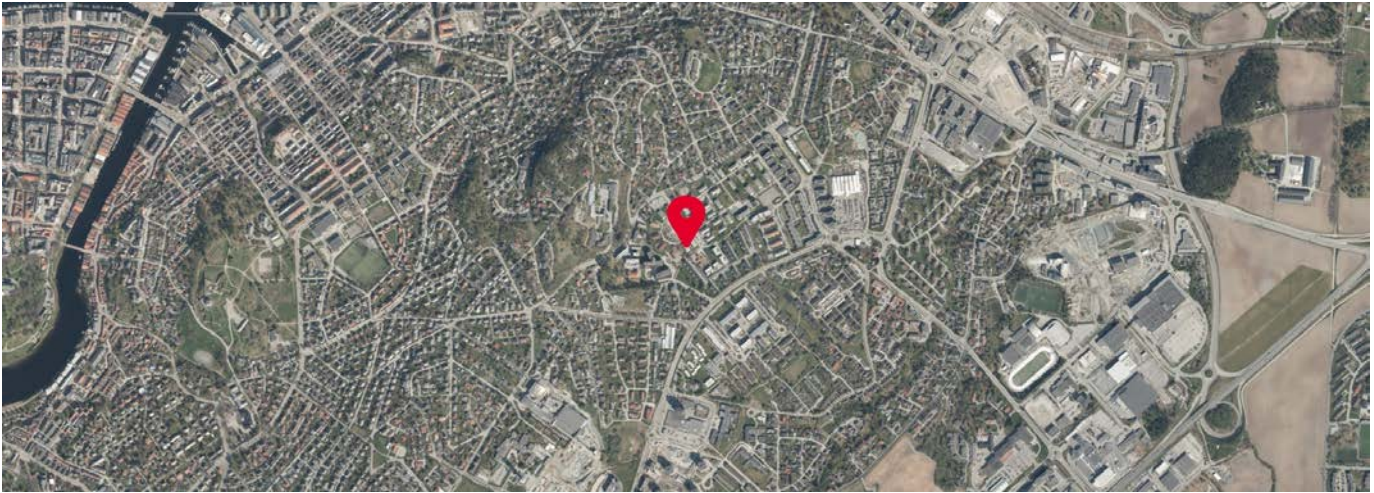
0% 58%

-  Persaunet
-  Trondheim
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240157	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Mads Torp Volla	Nora Lysøbakk Hørrigmo
<b>Gateadresse</b>	
Ubåtsvingen 11	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRONDHEIM	7045
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240157

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2024: Ble utført full ventilasjonsrens av Andersen ventilasjonsrens AS i september 2024. Har byttet filter årlig. Ble også byttet lampe i taket på stua i juni 2024 2021: Faglært elektriker installerte koblingsboks over speilskap på bad. Faglært rørlegger festet speilskap, servantskap, dusjdører og dusjgarnityr. Rørlegger sto også for koblinger til armaturer og blandeblender. Utført som vennetjeneste på privaten av forrige eier i 2021. Ble samtidig byttet belysning i tak på stua. Installasjon av spotter m/dimmer.

Arbeid utført av

Andersen ventilasjonsrens AS og PK Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvendig kledning ble malt sommeren 2024.

Arbeid utført av

Bygge Eliten i Norge

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710240157

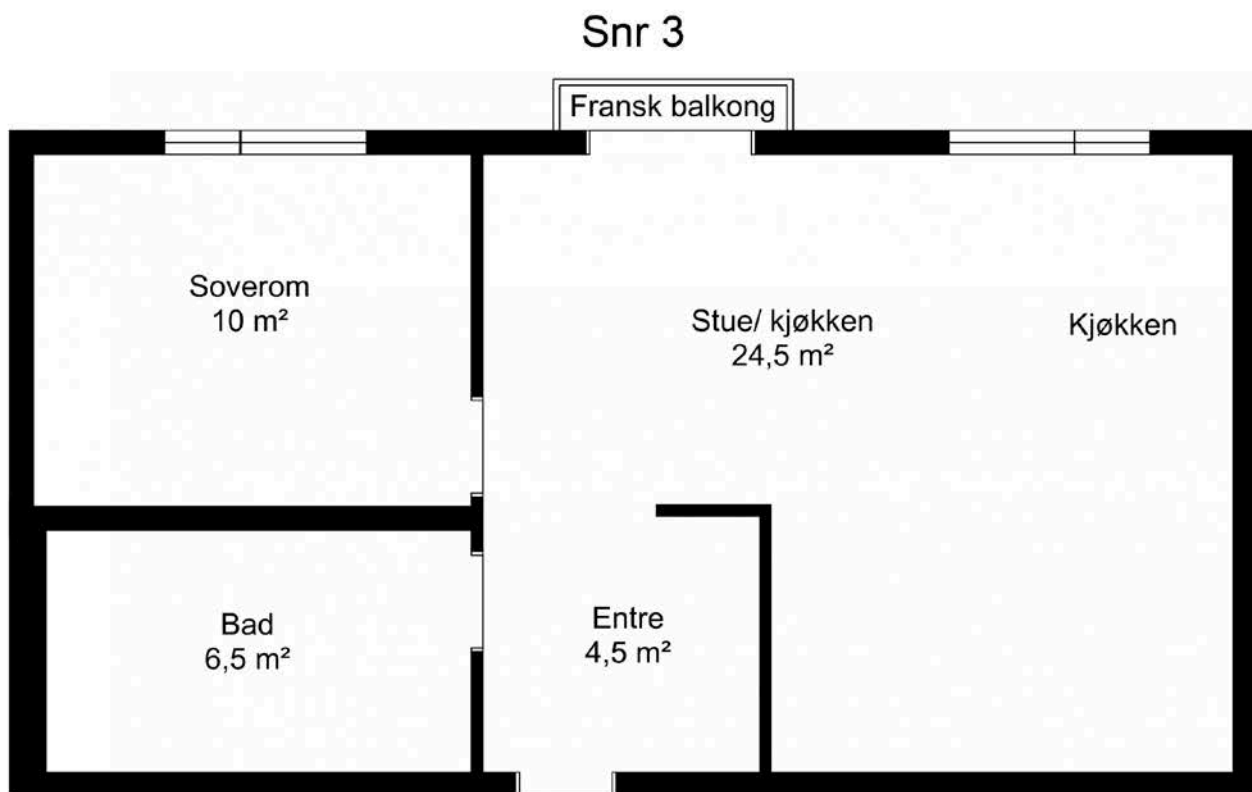
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Torp Volla	9b0599495e8bcba3297d1b d047fb62012447f0ce	15.11.2024 08:25:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Lysøbakk Horrigno	a293c2057b971bab255cd6 bdb124f05bd0bdf787	15.11.2024 07:19:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240157

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

## Ubåtsvingen 11, Snr 3



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Ubåtsvingen 11 7045 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 2014

BRA: 47 m<sup>2</sup>

BRA-i: 47 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0



# 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### 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/25123>

### 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Elektrisk

##### Oppsummering

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

##### Anbefalte tiltak

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

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.11.2024

Rapportdato  
21.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Nora Lysebakkk Hørrigmo  
Navn: Mads Torp Volla

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Rune Normannseth      Telefon: 47380371  
Firma: Takst-Forum Trøndelag      Epost: rune@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Ubåtsvingen 11, 7045 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	9	Bruksnr:	833	Festenr:
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2014					
Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Flermannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har valmtaksform, tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	47	47	0	0	0
Kjellerbod	7	0	7	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>54</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	47	47	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	49	49	0	Entre, bad, soverom, stue/ kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>0</b>		

## Bygning: Kjellerbod

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	7	0	7	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 7 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
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 det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Fransk balkong med utgang fra stue.	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader med behov for tiltak.	

### Avtrekk

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

## 6.5 Lovlighet

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 er datert 31.10.2014.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei



## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	
TG-1	
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

## 6.7 Vannledninger

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

**Oppsummering av vannledninger****TG-1**

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

**6.8 Elektrisk**

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Kun enkle/ mindre monteringer.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

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 kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	
TG-1	
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme.	
Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Service opplyses sist utført juli 2024.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	
TG-1	
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

## 6.11 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ovdeflater er fra byggeåret. Innredningen er skiftet etter byggeåret.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det gjøres likevel oppmerksom på noe begrenset fall i dusjsonen. Vannsikkerheten er ivaretatt.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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 plastsluk 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?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

#### Ventilasjon

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

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

### 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

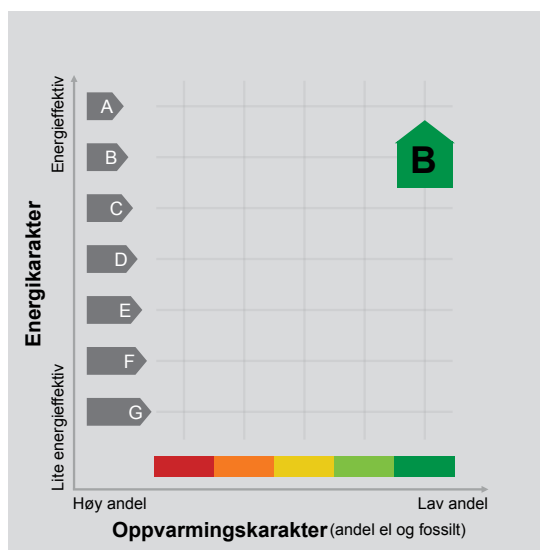
## 6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Ubåtsvingen 11
Postnummer	7045
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	833
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21091898
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2024-51705
Dato	18.11.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# VEDTEKTER

for

Sameiet Ubåtsvingen 11 og 13,  
org. nr. 913.302.680

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med tinglyst seksjonsbegjæring av 21.01.2014, sist endret 21.04.21.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ubåtsvingen 11 og 13. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.01.2014.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 23 boligseksjoner på eiendommen gnr. 9, bnr. 833 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter 1 bod i kjeller.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Velforening

Sameierne er pliktige medlemmer i områdetets velforening.

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår 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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

## 3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

### **3-2 Ordensregler**

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. **Alle seksjonseiere plikter seg til å følge gjeldende husordensregler.**

## **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 vedlikeholde slikt 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking 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 tak, 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.

Unntatt fra dette er kostnader til forretningsførsel, revisjon, velforeningskontingent og kabel-tv/internett; disse kostnadene fordeles flatt med likt beløp.

(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.

### **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold**

### **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. 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 to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. **Begge hus skal være representert i styret til enhver tid.**

(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. **Dersom ingen seksjonseier stiller til valg fra nødvendig hus, kan det benkes en kandidat enten fra styret, eller i en rotasjon basert på seksjonsnummer.**

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets 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 nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- styret presenterer årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

### **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) Stemmelikhet 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 skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring 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.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## **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. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

# Vedtekter for Strinda Velforening

Org nr. 992 765119

Vedtatt på konstituerende møte 23.06.2005.

Endret på årsmøtet 2011, 2016, 2020, 2024

## § 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Strinda Velforening.

## § 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er, på vegne av medlemmene, drive og vedlikeholde velforeningens område slik beskrevet i reg. plan nr. 455 (ref. paragraf leir) med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

## § 3 Geografisk område

3.1 Velforeningens område tilsvarer tidligere Persaunet Leir mm. og er definert jfr. kart - se eget vedlegg.

## § 4 Juridisk person

4.1 Velforeningen er en frittstående juridisk person, med upersonlig og uten ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

## § 5 Pliktig medlemskap

5.1 Samtlige eiere til enhver tid av eksisterende eller regulerte bo- eller bruksenheter på omforente område er pliktige medlemmer. Vedkommende må forholde seg til foreningens vedtekter og formål og må også betale det til enhver tid fastsatte å konto beløp.

## § 6 Betaling av medlemskontingent

6.1 Årsmøtet, evt. ekstraordinær generalforsamling, fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt tid til velforeningens bankkonto. Medlemskontingenten skal beregnes etter fastsatt fordelingsnøkkel T-BRA. Styret har ansvar for å ajourføre endringer i bruksenhetene innenfor området.

6.2 Medlemmene har ansvar for felleskostnadene uavhengig av om vedkommende

velger å benytte seg av installasjoner, innretninger, parkeringsplasser eller området for øvrig (jfr. reguleringsplan). Unntak fra dette kan gjøres dersom årsmøtet fastsetter at noen av medlemmene kan gis disposisjonsrett til deler av arealet.

6.3 Unnlatelse av å betale medlemskontingent beløp anses som mislighold fra medlemmenes side og kan inndrives av styret eller de styret bemyndiger.

6.4 Som felleskostnader anses blant annet:

- ✓ Forsikring
- ✓ Kostnader til drift og vedlikehold
- ✓ Gatebelysning
- ✓ Kostnader ved forretningsførers, revisjon og styrehonorar

## **§7 Medlemmenes bruk av eiendommen**

7.1 Området skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

## **§ 8 Årsmøte**

8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Frist for saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må angis i varsel om årsmøte. Varsel om årsmøte sendes medlemmene senest en måned før årsmøtedato og frist for å melde saker som ønskes behandlet er 14 dager før årsmøtedato.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen. I tilfelle medlem er deltager i sameie/borettslag anses medlemmet innkalt når innkalling er sendt lagets styre.

8.2 Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn ett medlem.

8.3 Et medlem har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.4 Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styreleder i sameie/borettslag har uttalelsesrett ved årsmøte selv om vedkommende personlig ikke eier enheter i borettslaget/sameie.

8.5 Årsmøtet behandler:

- Årsmelding
- Regnskap
- Godtgjørelse til styre
- Planer for kommende år, vedlikeholdsprogram og budsjett, herunder medlemskontingent.
- Innkommende forslag
- Valg



8.6 Det velges dirigent til å lede årsmøtet, referent, samt to medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møteleder. Dirigenten behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

8.7 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.8 Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall. Følgende vedtak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

✓ Endring av vedtektene.

✓ Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

✓ Vedtak om at enkelte medlemmer etter søknad til årsmøtet gis disposisjonsrett til deler av området, forutsetter at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk.

✓ Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.9 Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

## **§ 9 Ekstraordinært årsmøte**

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

## **§ 10 Velforeningens styre**

10.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av fem styremedlemmer, og to varamedlemmer. Styreleder velges separat på årsmøtet. Forslag til kandidater til styret skal komme fra samarbeidsutvalget i velforeningen og valget foretas på årsmøtet. Styret konsiterer seg selv.

10.2 Alle representanter til styret velges for to år av gangen, slik at halve styret er på valg hvert år. Samtlige kan gjenvelges. Styreleder har ansvar for å innkalle hele samarbeidsutvalget til minst to årlige møter. Et av møtene avholdes før årsmøtet hvor kandidatene gjøres kjent, og hvilke sameier/borettslag/virksomheter disse tilhører.

### 10.3 Styret skal:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte området (jfr. reguleringsplan).
- Føre kontroll med velforeningens økonomi.
- Inngå avtale med forretningsfører og andre leverandører av tjenester, gi instruks for dem og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si opp avtaler ved mislighold.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

10.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og har rett til å bevilge beløp i henhold til vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder) samt ett styremedlem.

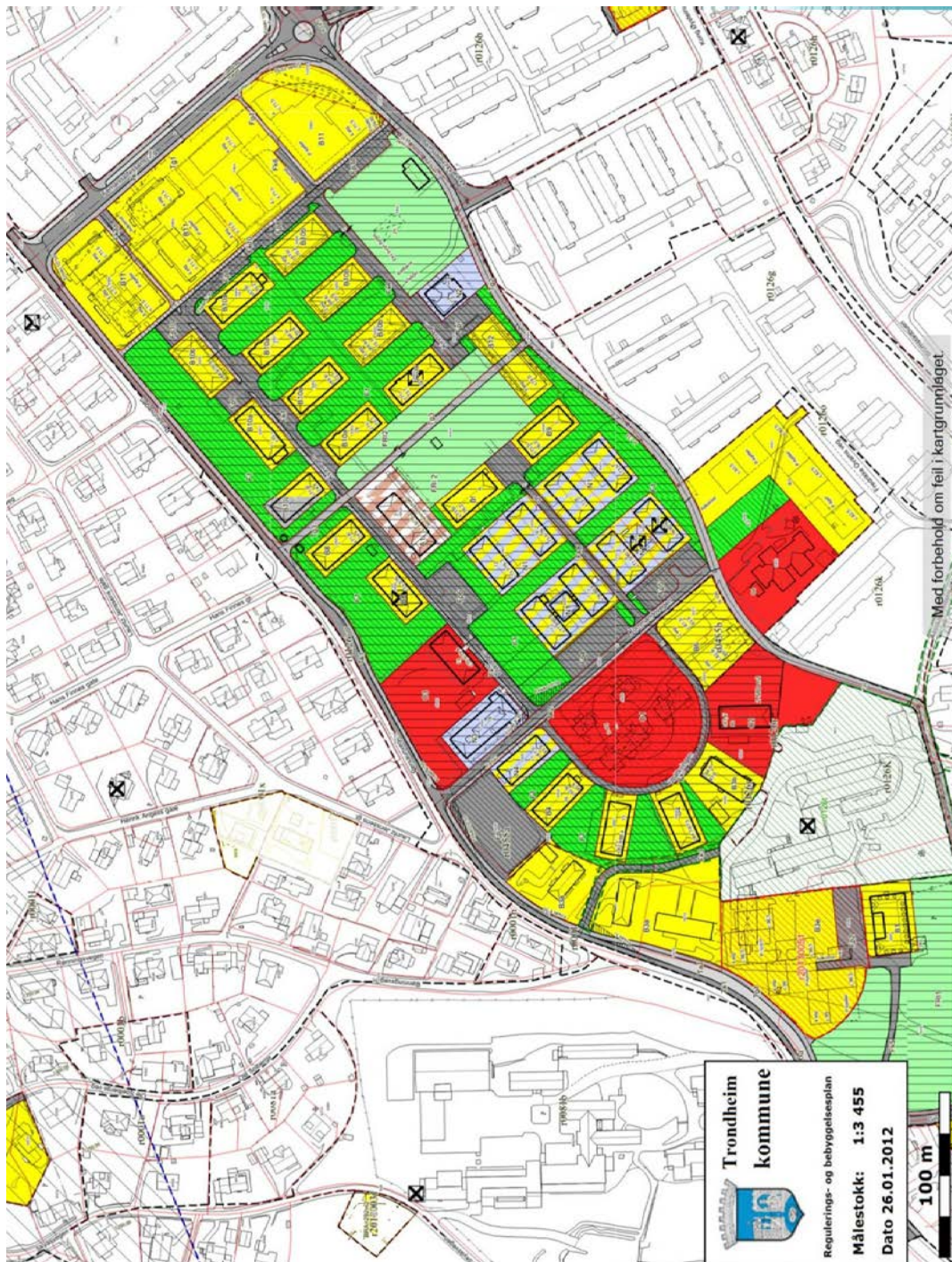
10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

### **§ 11 Oppløsning, sammenslutning, deling**

11.1 Oppløsning av velforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst to tredjedels flertall, innkalles det til ekstraordinært årsmøte tre måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med minst to tredjedels flertall. Det skal velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

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



# ORDENSREGLER FOR SAMEIET UBÅTSVINGEN 11 OG 13

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 29.01.2014

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Felles kost og feiebrett finnes i kjelleren i begge bygg.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan parkeres i det låsbare rommet mellom trappegangen og teknisk rom i kjelleren. Rommet skal holdes avlåst.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

#### **5. Kjøring og parkering**

Sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

#### **7. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## Informasjon til eiere i Sameiet Ubåtsvingen 11 og 13

### Utløsning av falske brannalarmer grunnet uaktsomhet

---

Det vises til tidligere utstedt infoskriv med informasjon om rutiner ved utløsning av falske brannalarmer grunnet uaktsomhet.

Bravida har nå lagt inn **90 sekunders** forsinkelse på brannsentralene våre før varsel går til brannvesenet.

#### Prosedyre for tilbakestilling av falsk brannalarm:

Dersom man utløser brannalarmen ved uhell og det ikke er en reell brannfare, kan man innen 90 sekunder avbryte alarmer og varsling til brannvesenet. Fremgangsmåte:

1. Gå ned til brannsentralen som henger på veggen ved inngangspartiet
2. Trykk på knappen «**Summe klokkene**»
3. Trykk på knappen «**Tilbakestill**»

Dersom alle tre punkter er utført innen 90 sekunder fra alarmer ble utløst, vil alarmer være deaktivert uten at brannvesenet varsles. Utrykningsgebyr fra brannvesenet vil da unngås.

Dersom man ikke rekker å utføre punktene over innen 90 sekunder vil brannvesenet varsles og styrets vedtatte praksis for uaktsom utløsning av alarm gjøres gjeldende. Vedkommende som har utløst alarmer må da kontakte styret umiddelbart og opplyse om årsak. Dersom styret vurderer årsaken å skyldes uaktsomhet vil vedkommende påføres utrykningsgebyret.

### **NB!**

**DERSOM DET ER ELLER KAN VÆRE EN REELL BRANNFARE ER DET IKKE TILLATT Å FØLGE PROSEDYREN OVER. DA SKAL ALARMEN VÆRE UTLØST INNTIL BRANNVESENET ANKOMMER STEDET.**

Ved spørsmål til dette ta kontakt med Styret.

Med vennlig hilsen  
Styret

## **Tips om hvordan vi kan unngå unødige utrykninger**

### **Du som bruker bygningen må:**

- Skaffe deg informasjon om bruken av brannalarmanlegget
- Alltid sette på kjøkkenavtrekket før matlaging
- Rengjøre avtrekksfilter en gang per kvartal (i oppvaskmaskinen eller for hånd)
- Ha rutiner for å hindre at arbeid i bygget forårsaker unødige brannalarmer (arbeid som medfører støv, damp eller røyk)
- Finne løsning for å hindre at manuelle brannmeldere trykkes inn unødig (for eksempel sette på beskyttelsesdeksel med lokal alarm)
- Melde fra til eier om feil på brannalarmanlegget

**Ta brannalarmen på alvor og gjør deg kjent med branninstruksene på bygget.**

## Sameiet Ubåtsvingen 11 og 13 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		401 208	376 876	423 315	401 265
Tillegg elektroniske fellesavtaler		82 524	175 536	100 000	82 524
Andre tillegg	1	148 764	148 764	148 840	156 356
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>632 496</b>	<b>701 176</b>	<b>672 155</b>	<b>640 145</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-3 525	-2 820	-2 820	-3 525
Styre honorar	3	-25 000	-20 000	-25 000	-25 000
Forretningsfører honorar		-59 813	-57 498	-59 600	-62 000
Honorar administrative tjenester		-3 496	0	0	-5 500
Eksterne honorar	4	-8 363	-7 500	-9 800	-9 000
Kontingent/felleskostnader	5	-47 820	-47 820	-49 700	-50 200
Drifts- og serviceavtaler	6	-82 153	-107 679	-103 000	-87 900
Renholdstjenester		-34 351	0	0	-36 100
Løpende vedlikehold	7	-19 140	-46 196	-20 000	-25 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-300 000	-300 000
Elektroniske fellesavtaler		-82 524	-177 443	-106 000	-86 664
Forsikring		-67 946	-59 084	-65 000	-74 100
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 983	-2 162	-3 000	-2 500
Energi, felles		-111 885	-38 420	-37 650	-85 900
Andre driftsutgifter	8	-3 084	-14 389	-9 500	-12 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-551 083</b>	<b>-581 011</b>	<b>-791 070</b>	<b>-865 889</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>81 413</b>	<b>120 165</b>	<b>-118 915</b>	<b>-225 744</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		16 305	5 760	8 000	14 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>16 305</b>	<b>5 760</b>	<b>8 000</b>	<b>14 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>97 718</b>	<b>125 925</b>	<b>-110 915</b>	<b>-211 744</b>
Ordinært resultat etter skatt		97 718	125 925	-110 915	-211 744
<b>ARSRESULTAT</b>	9, 12	<b>97 718</b>	<b>125 925</b>	<b>-110 915</b>	<b>-211 744</b>
Disponering av totalresultat:		97 718	125 925	-110 915	-211 744
Overført til annen egenkapital		97 718	125 925	0	0

signatures  
verified by  
limeD

This document has been digitally signed using Lime e-Sign. Original document fingerprint:

Org.nr: 913 302 680 - 779

62c6c0c667297f53abf36f630c7f926b0f6076b74db0f00c44f91bcc9b6df



## Sameiet Ubåtsvingen 11 og 13 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskutterte kostnader MBU	10	75 257	73 696
Periodiserte kostnader	10	86 130	67 946
Mellomregning Klare Finans	10	5 210	18 746
Opptjente renter	10	16 305	5 760
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	565 549	455 909
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>748 451</b>	<b>622 057</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>748 451</b>	<b>622 057</b>

signatures  
verified by  
limeD

This document has been digitally signed using Lime e-Sign. Original document fingerprint:  
**Org.nr: 913 302 680 - 779**  
62c0c0667297f59abf56f630c7f920b0b0076b7400000c44f91b0c9b60df

## Sameiet Ubåtsvingen 11 og 13 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	507 989	410 271
<b>Sum egenkapital</b>		<b>507 989</b>	<b>410 271</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		104 532	90 553
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		4 830	15 029
Forskutterte inntekter MBU		56 906	62 407
Påløpte kostnader		74 194	43 798
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>240 462</b>	<b>211 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>240 462</b>	<b>211 786</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>748 451</b>	<b>622 057</b>

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

\_\_\_\_\_  
Mathias Metlid  
Leder

\_\_\_\_\_  
Ulvida Amtzen Slotvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjell Jarle Furnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andreas Giskeødegård  
Styremedlem

signatures  
verified by  
limeD

This document has been digitally signed using Lime e-Sign. Original document fingerprint:  
**Org.nr: 913 302 680 - 779**  
62cecc0667297f59abf561d30c7f9266b0b0a761b74d0a100c44f91bcc9b6adf

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapskikk 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.

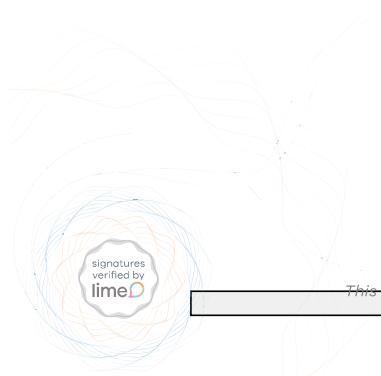
Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

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.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterrett 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 beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

## Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2023	2022
<b>Andre tillegg</b>		
Tillegg Vasking	31 740	31 740
Andre tillegg	117 024	117 024
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>148 764</b>	<b>148 764</b>



signatures  
verified by  
limeD

This document has been digitally signed using Lime e-Sign. Original document fingerprint:

Org.nr: 913 302 680 - 779

62c6c0c667297f53abf561630c1f926b0b5a751874d6a700c4f91bccc9b6aef

**Note 2 - PERSONALKOSTNADER**

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	3 525	2 820
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>3 525</b>	<b>2 820</b>

Samlet antall årsverk: 0

**Note 3 - STYREHONORAR**

	2023	2022
Styrehonorar	25 000	20 000

**Note 4 - EKSTERNE HONORARER**

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 500
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>8 363</b>	<b>7 500</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

**Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER**

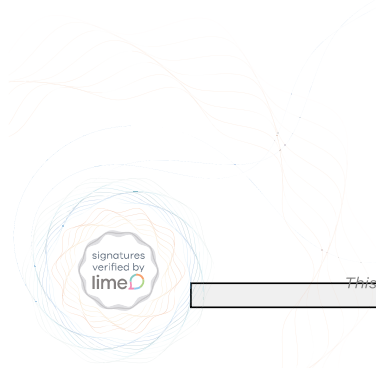
	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	47 820	47 820
<b>Sum felleskostnad velforening/sameie</b>	<b>47 820</b>	<b>47 820</b>

Boligselskapet er underlagt, og betaler felleskostnader til Strinda Velforening.

**Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2023	2022
Avtale om renholdstjenester	0	33 030
Avtale om vakt- og sikringstjenester	2 694	1 935
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	36 747	40 948
Avtale om kontroll av el-anlegg	5 000	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	37 712	31 767
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>82 153</b>	<b>107 679</b>

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.



**Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	14 601	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	3 094	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 445	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>19 140</b>	<b>46 196</b>

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

**Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 295	12 141
Bankgebyrer	696	760
Andre gebyrer	1 093	1 488
Andre kostnader	0	1
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>3 084</b>	<b>14 389</b>

Andre gebyrer gjelder avregning Klare Finans og banktranser.

**Note 9 - DISPONIBLE MIDLER**

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>410 271</b>	<b>284 346</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	97 718	125 925
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>97 718</b>	<b>125 925</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>507 989</b>	<b>410 271</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>507 989</b>	<b>410 271</b>

**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**

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	565 547	455 907
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>565 549</b>	<b>455 909</b>

**Note 12 - EGENKAPITAL**

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>410 271</b>	<b>284 346</b>
Annen egenkapital 01.01	410 271	284 346
Arets resultat	97 718	125 925
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>507 989</b>	<b>410 271</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>507 989</b>	<b>410 271</b>



signatures  
verified by  
limeD

This document has been digitally signed using Lime e-Sign. Original document fingerprint:

**Org.nr: 913 302 680 - 779**

62cecc0667297f59abf561d30c7f9266f65d751874d6d7d0c44f91bccc9b6df

**STRINDA VELFORENING**  
**ORG.NR. 992 765 119, KUNDENR. 7235**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 606 577	1 616 460	1 616 000	1 614 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 606 577</b>	<b>1 616 460</b>	<b>1 616 000</b>	<b>1 614 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-17 703	-11 280	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-80 000	-80 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-14 213	-13 095	-13 200	-13 900
Forretningsførerhonorar		-95 813	-92 115	-115 200	-101 095
Konsulenthonorar	6	-4 813	-1 980	-2 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 425 538	-1 698 847	-1 605 700	-1 312 500
Energi/fyring		-32 471	-24 844	-30 000	-35 000
Andre driftskostnader	8	-26 124	-14 536	-3 000	-28 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 656 021</b>	<b>-1 943 120</b>	<b>-1 860 380</b>	<b>-1 552 545</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-49 444</b>	<b>-326 660</b>	<b>-244 380</b>	<b>61 455</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	10 228	5 072	0	0
Finanskostnader	10	-4	-80	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>10 224</b>	<b>4 992</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-39 220</b>	<b>-321 669</b>	<b>-244 380</b>	<b>61 455</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-39 220	-321 669		

**STRINDA VELFORENING**  
**ORG.NR. 992 765 119, KUNDENR. 7235**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 243	4 174
Forskuddsbetalte kostnader		104 167	0
Driftskonto OBOS-banken		56 368	19 391
Sparekonto OBOS-banken		73 885	667 461
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>238 663</b>	<b>691 026</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>238 663</b>	<b>691 026</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		171 854	211 073
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>171 854</b>	<b>211 073</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 778	11 915
Leverandørgjeld		7 031	467 324
Skyldige offentlige avgifter		0	88
Annen kortsiktig gjeld		0	626
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>66 809</b>	<b>479 953</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>238 663</b>	<b>691 026</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 04.03.2024  
 Styret i Strinda Velforening

Atle Iversen /s/

Kirsti Buseth /s/

Sigbjørn Eriksen /s/

Thomas Østgaard Kjølum /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kontingent	1 616 460
Korrigeringskontingent for 2022	-3 943
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 612 517</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Kontingent	-5 940
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 606 577</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 213.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 813</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-22 314
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 403 224
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 425 538</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 138
Lyspærer og sikringer	-9 928
Andre kontorkostnader	-920
Bank- og kortgebyr	-2 139
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-26 124</b>

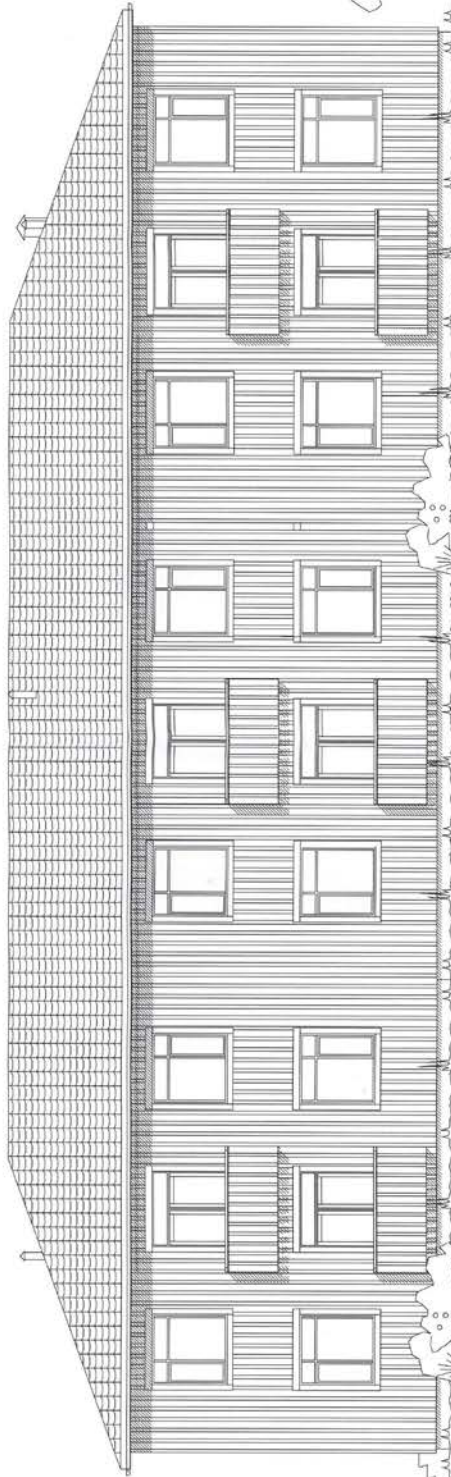
**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 463
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 424
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 341
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 228</b>

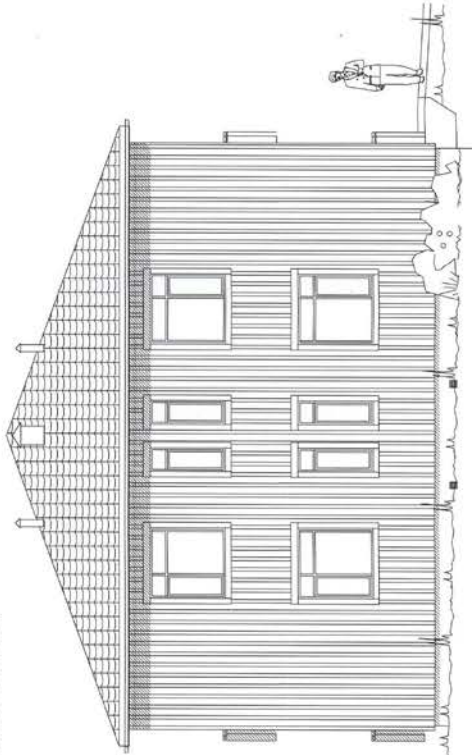
**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-4
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4</b>

E-7 s.1



FASADE MOT SØRØST

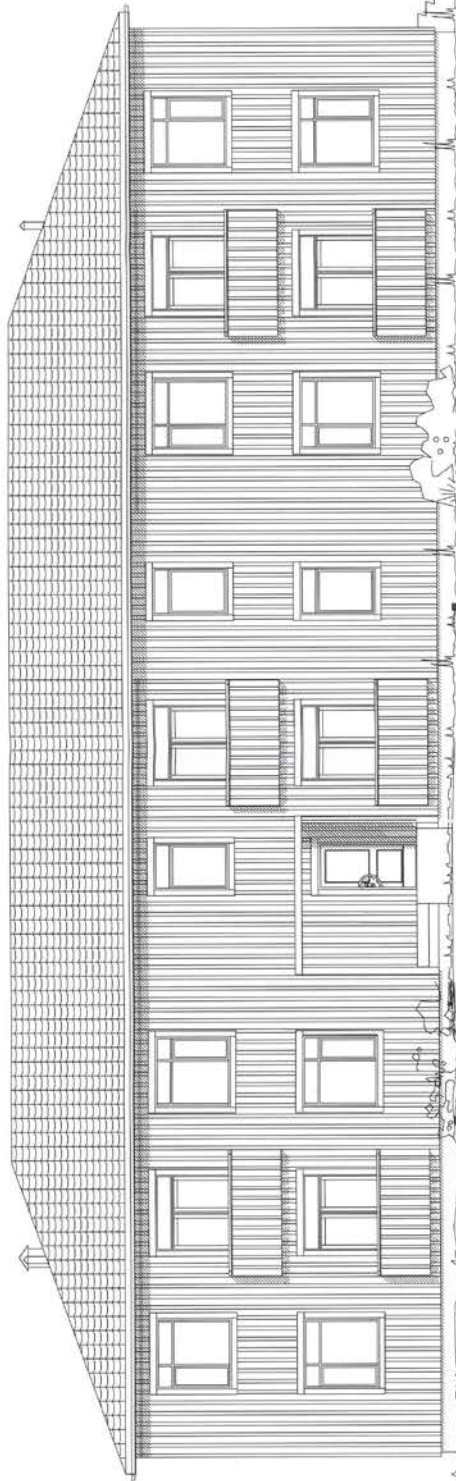


FASADE MOT SØRØST

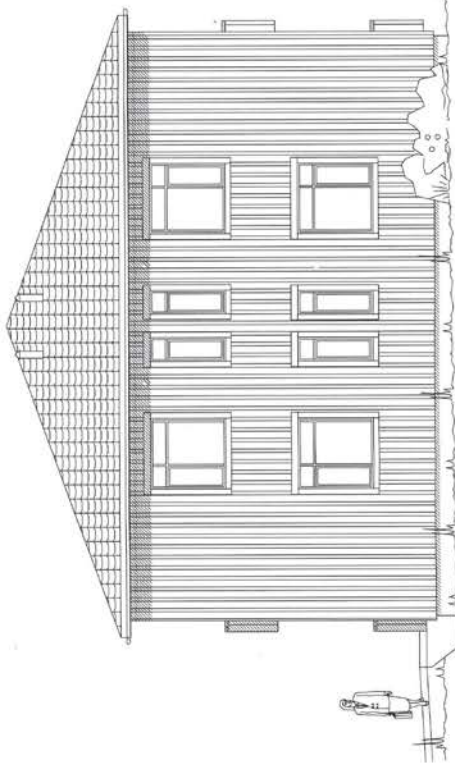
Dato: 10.03.2008 ORIGINALTEGN VEBB		TEKNOLOGI: 2008	
fæd VARMBOBYGG		MALESTYKKE: 1:100	
TEKNIKPROSJEKT		BYGGER: Nina	
TEKNIKSPÅRER		BYGGER: Nina	
Persounet Senior Hus B		TEGNING: Fasader1	
Tryggbo Eiendom AS			
Persounet Leir B6			
ENTREPRENØR/TEGNING			

- 7 16.06.2010 Just.planer - universell utf.
- 6 28.01.2010 Hestmål justert
- 5 22.10.2008 Vennli i kjeller
- 4 17.09.2008 Just ihtl kjøkkenetgninger
- 3 04.06.2008 Just etter møte med Fykesan/klvar
- 2 23.05.2008 Just plan+fas etter møte m/Tryggbo

E-7 s.2



FASADE MOT NORDØST

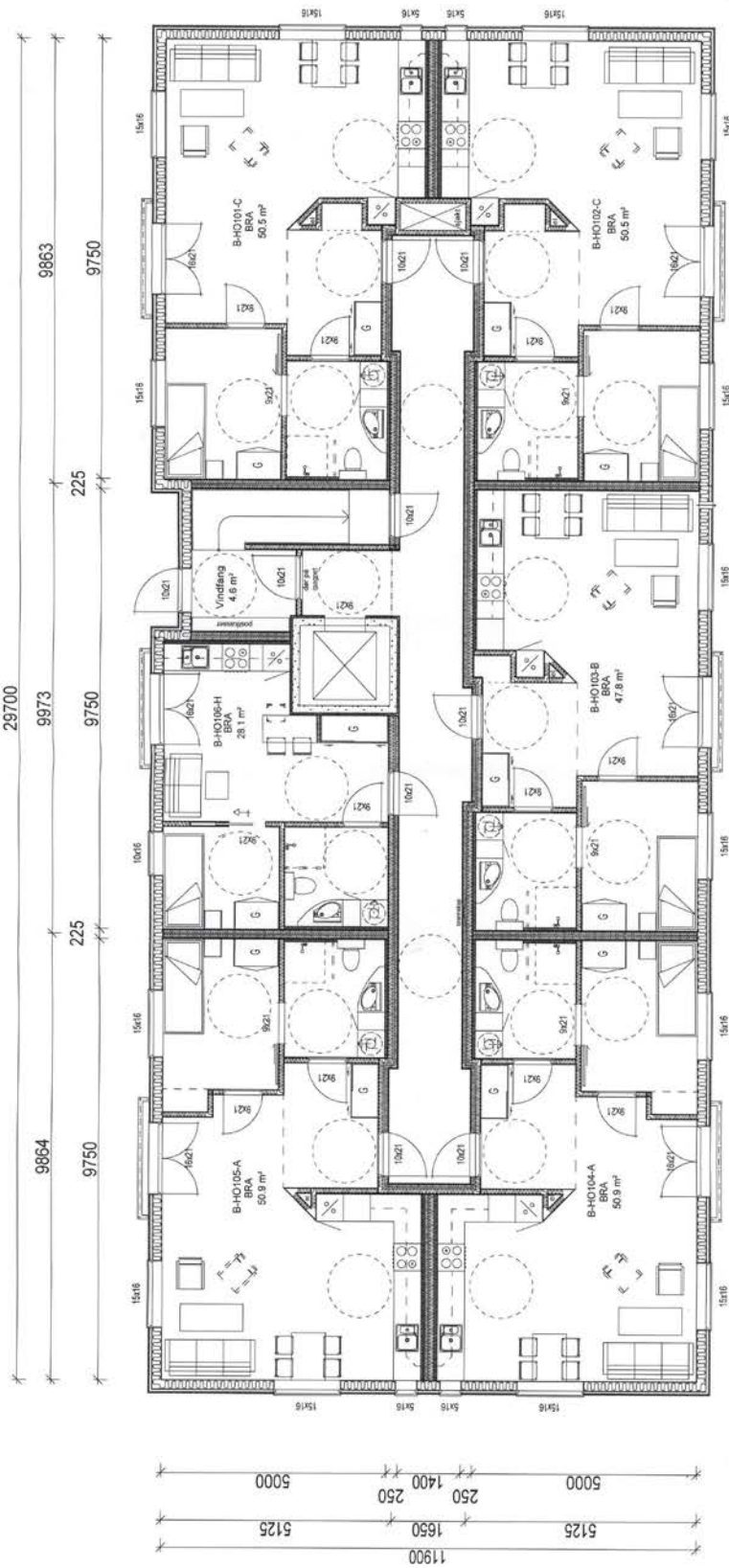


FASADE MOT NORDVEST

Data, Design, System	
Dato:	12.03.2008 ORIGINALTEGN VBB
MÅLSTOR:	A3
MAK:	Nina
PROJEKT:	1:100
TEKNIK:	DR. PL.
TEMAKATEGORI:	Persaunet Senior Hus B
TEMAKATEGORI:	Inngåbo Elendom AS
TEMAKATEGORI:	Fosader/2
KOMPLETTERING:	Persaunet Leir B6
ENTREPRENØR/TEGNER:	

7	16.04.2010	Just planlegg. - universell utf.	N/A
6	28.01.2010	Heimby i utført	N/A
5	22.10.2008	Ventiler i fjeller	N/A
4	17.09.2008	Just inn i kjøkkenlegginger	N/A
3	04.06.2008	Just etter møte med Fykesantikvar	N/A
2	23.05.2008	Just plan-fas etter møte m/Inngåbo	N/A
1	20.05.2008	Just fasader, høyder, vinduer	N/A

E-7s.4

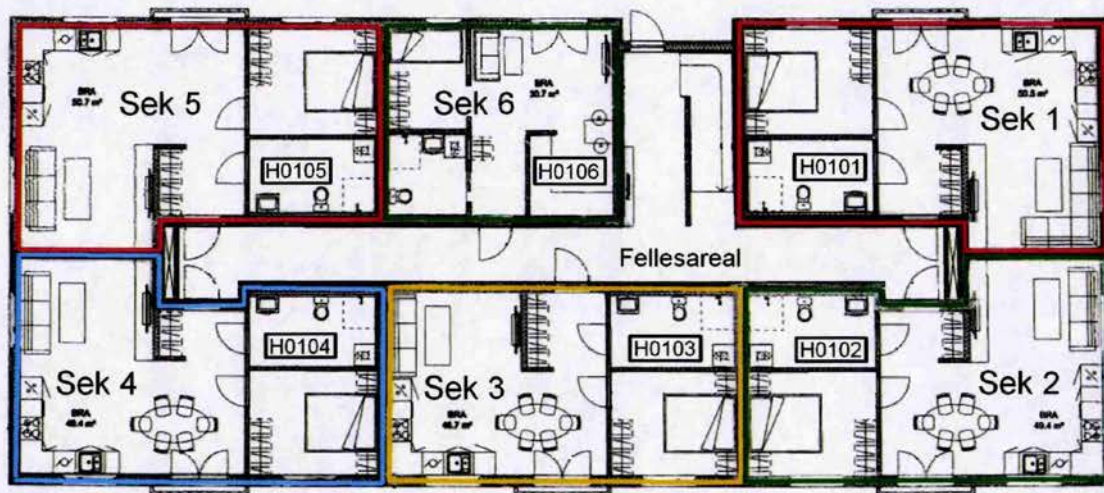


Dato: 12.03.2008 ORIGINALTEGN VBB		MÅLSTOK: 1:100	
TILFØY PROSJEKT: VARMBOBYGG		NINA	
TILFØY PROSJEKT: PERSAUNET SENIOR HUS B		SPEL	
TILFØY PROSJEKT: PERSAUNET SENIOR HUS B		PLAN	
TILFØY PROSJEKT: TRYGGBO EIENDOM AS		FØRINGS	
TILFØY PROSJEKT: PERSAUNET LEIR B6		PLAN I ETASJE	
TILFØY PROSJEKT: PERSAUNET LEIR B6		NINA	
TILFØY PROSJEKT: PERSAUNET LEIR B6		NINA	
TILFØY PROSJEKT: PERSAUNET LEIR B6		NINA	
TILFØY PROSJEKT: PERSAUNET LEIR B6		NINA	
TILFØY PROSJEKT: PERSAUNET LEIR B6		NINA	

- 16.06.2010 Just. plantern. - universell utf.
- 28.01.2010 Høsmå justert
- 22.10.2008 Venlitt i keller
- 17.09.2008 Just ihht kjøkkeneinger
- 04.04.2008 Just etter møle med Fysioterapeut
- 23.05.2008 Just plan+fas etter møle m/tryggbo
- 20.05.2008 Just fasader, høyder, vinduer


LELIGHETROM	BRA 1 ETG
B-HO101-C	50,9m²
B-HO102-C	50,9m²
B-HO103-B	47,8m²
B-HO104-A	50,9m²
B-HO105-A	50,9m²
B-HO105-H	28,1m²
GANGAREALE	45,3m²
<b>SUM</b>	<b>324,0m²</b>

Nr. 11



Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret  
*Arvid Solberg*  
14/11

<b>Eierseksjonering/reseksjonering-</b>		
Gnr: 9	Bnr: 833	
Seksjon: 1-2-3-4-5-6		



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3323/14

Varmbobygg AS  
Østre Rosten 90

## FERDIGATTEST

N-7075 TILLER

Vår saksbehandler  
Leif Inge Horten

Vår ref.  
13/12976  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
31.10.2014

### Persaunvegen 24 A og B, godkjent anmodning om ferdigattest

Byggested: **Persaunvegen 24 A og B Gnr./Bnr.: 9/833**  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **Link Signatur AS, Team Trondheim**  
Tiltakshaver: **Tryggbo AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 09.09.2014.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

### VEDTAK:

### SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. **FBR RAM 1205/07, FBR IGT 3248/08, FBR IGT 3257/08 og FBR RAM 3958/10.**

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Vår referanse  
13/12976

Vår dato  
31.10.2014

---

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

Leif Inge Horten  
byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Tryggbo AS, Kjøpmannsgata 19, 7013 TRONDHEIM  
Advokat Tore Sveen AS, Østre Rosten 90, 7075 TILLER



## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

### Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

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

### Klagefrist

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

### Rett til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

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

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

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

### Kostnader ved klagesaken

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

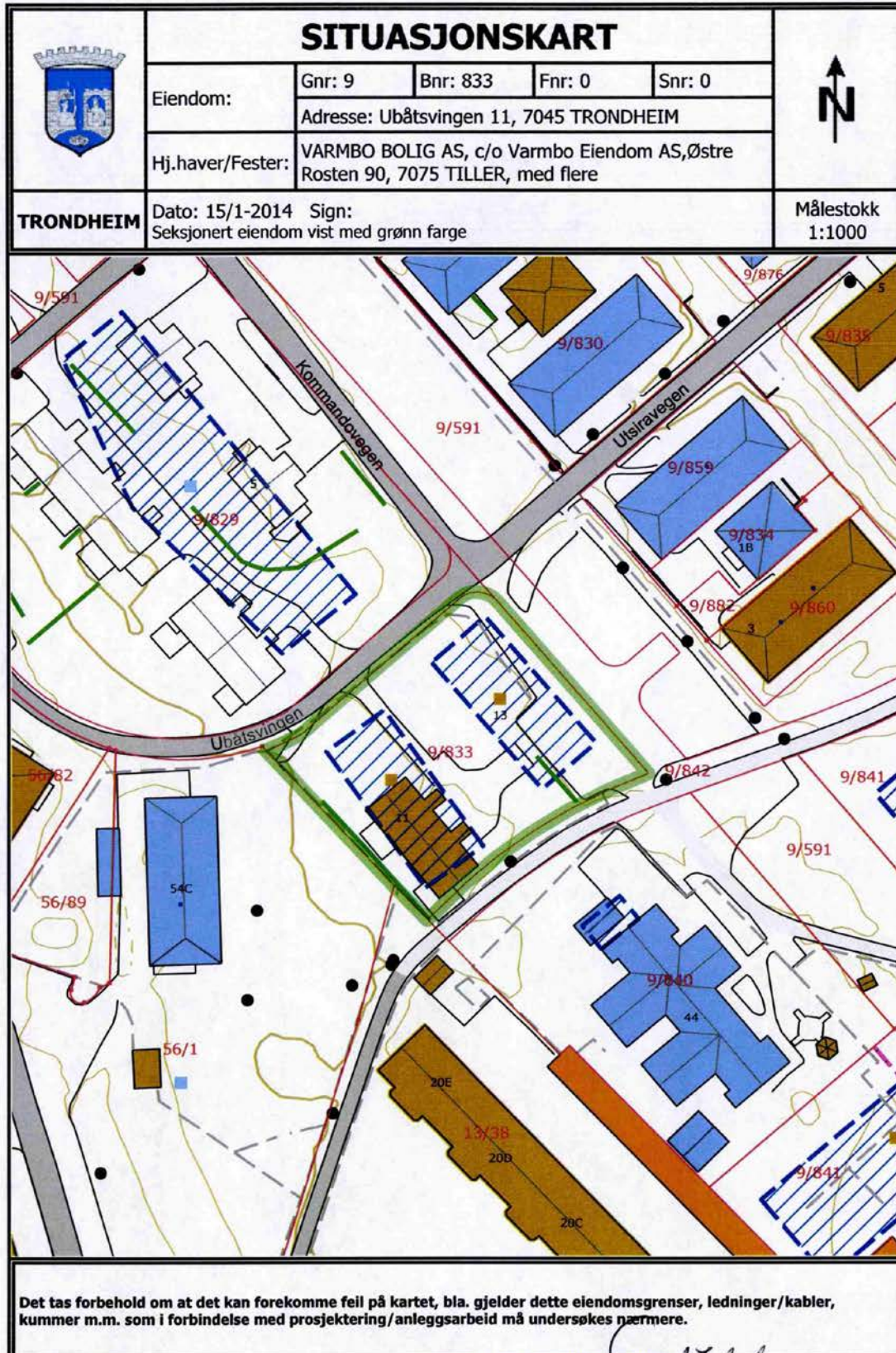
Telefaks:  
+47 72542511

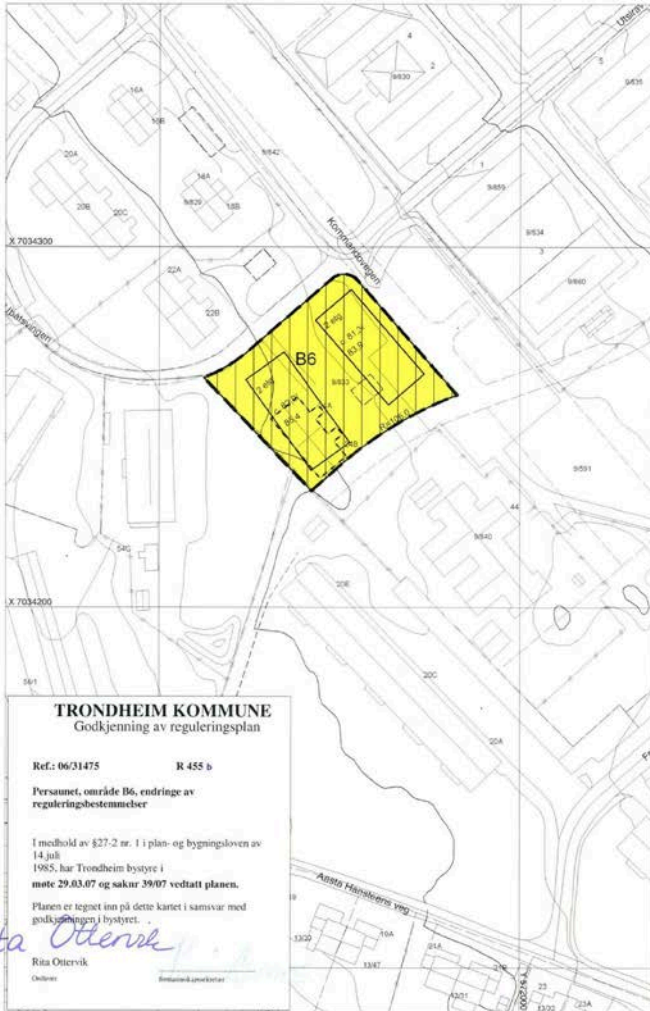
Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

Utskrift

Side 1 av 1





## TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL



**BYGGEOMRÅDER (100)**  
(Pbl. §25, 1. ledd nr.1)  
 Område for boliger (110)

**SPESIALOMRÅDER (600)**  
(Pbl. §25, 1. ledd nr.6)  
 Bevaringsområder

### LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Omnis av planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89 
0
10
20
30
40
50



## TRONDHEIM KOMMUNE

### Persaunet, område B6

#### Reguleringsplan



MÅLESTOKK:

1:1000

KARTBLAD:

511-215-13

#### REVISJONER

	DATE	SIGN.
A Rev. utforming O1	18.02.04	SL
B Endringer som følge av innspill ifb med offentlig høring etter 1. gangs behandling	07.07.04	SL
C B3c tatt ut av planen, B7 redusert fra 4 til 3 etasjer, parkering Fp4 og Fp6 er redusert	05.10.04	SL

#### SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	DATE	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	04.09.2006	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	29.09.2006	
Offentlig ettersyn	02.10.06-05.11.06	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.01.2007	
Behandlet i helse- og velferdskomiteen	14.03.2007	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	15.03.2007	
vedtatt i bystyret	29.03.2007	

Planen er utarbeidet av: **Per Knudsens Arkitektkontor AS**  
 Planen er fremmet av: **Skifte Eliendom AS**  
**Trondheim Eiendom**

TEGNET: **r0455b**  
 FHS: **r0455b**  
 SAKSBEH. ARKIVNR.

DATE: 20.01.2004 KOMMUNENS SAKSNR.: 06/31475

AMH

### TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 06/31475 R 455 b



Persaunet, område B6, endringer av reguleringsbestemmelser

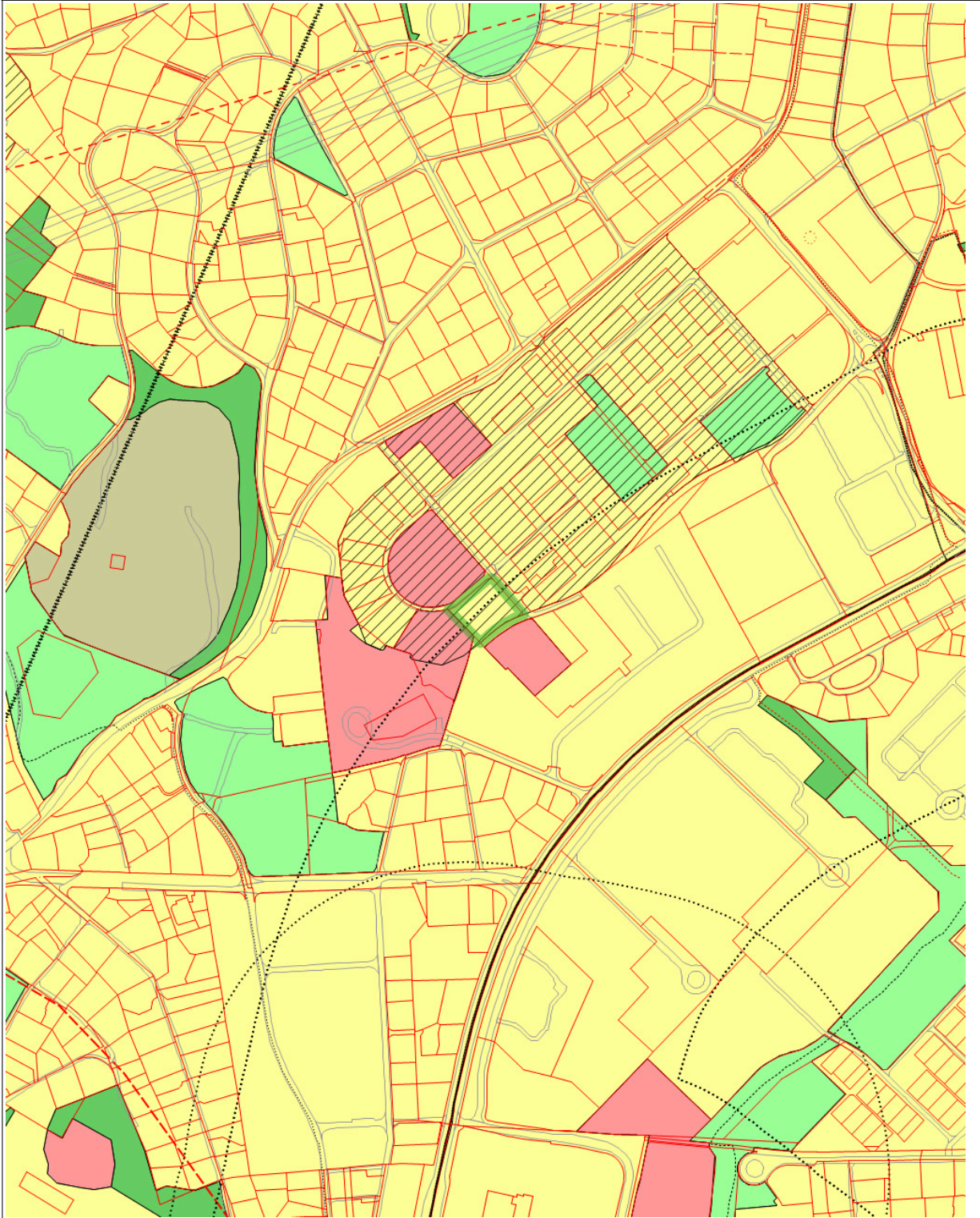
I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985, har Trondheim bystyre i møte 29.03.07 og saknr 39/07 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik  
 Ordfører

*Rita Ottervik*

 Trondheim	<b>Kommuneplanens arealdel</b>				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 833	Fnr: 0		Snr: 3
	Adresse:	Ubåtsvingen 11				7045 TRONDHEIM
	Annen info:					



## **R 455b**

Arkivsak:06/31475

### **Persaunet, område B6** **Reguleringsbestemmelser**

Planen er datert	: 20.01.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 05.10.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 29.09.2006
Dato for Bystyrets vedtak	: 29.03.2007
Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 29.03.2007

**Bestemmelsene inkluderer endring av område B6, §§ 3.1.3. 1 avsnitt og 3.5.2.**  
**Øvrige bestemmelser for Persaunet (R455) er fortsatt uendret.**

#### **§1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Reguleringsplan Persaunet, datert 20.01 .04, sist endret 05.10.04

#### **§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

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

- Boliger med tilhørende anlegg  
B1, B2 , B3a,B3b , B3c,B4 , B6,B7 , B8,B9 , B10a , B10b , B11 og B12
- Næringsområde N2, N3
- Kombinert bolig- og næringsområde Ni, N4
- Kombinert allmenntillegget bebyggelse /bydelshus og næringsområde, A1
- Offentlig bebyggelse /sykehjem 01
- Offentlig bebyggelse /barnehage 02, 03 og 04
- Fellesområde, avkjørsel Fk1, Fk2, Fk3, Fk5, Fk6, Fk7, Fk8, Fk9, Fk10 og Fk11
- Fellesområde, parkering Fp 1, Fp2, Fp4, Fp5, Fp6, Fp7, Fp8, Fp9, Fp 10 og Fp 11
- Fellesområde, Grøntanlegg F1 og F2
- Offentlig friområde/park FRI 1, FRI2, FRI3
- Offentlig trafikkområde, kjøreveg Tk1, Tk2, Tk5
- Offentlig trafikkområde, gang-og sykkelveg /fortau Tg 1, Tg2, Tg3
- Annet vegareal, Tal
- Spesialområde bevaring.

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

#### **§3 BYGGEOMRÅDER**

##### **3.1 Fellesbestemmelser**

### 3.1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet, samt tilhørende fellesarealer, i målestokk 1:200, jfr. § 4.4. Planen skal vise bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer, veier, parkering og parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, plassering og utforming av lekeplasser/aktivitetsarealer, felles og privat oppholdsareal, møblering, avfallsdunker, beplantning, overvannshåndtering og materialbruk. Utomhusplanen må godkjennes av kulturminnemyndigheten.

Sammen med utomhusplanen for Fl, skal utarbeides en egen skjøtselsplan for eksisterende vegetasjon slik at karakteren på den eventuelle bevaringsverdige vegetasjonen opprettholdes. Det tillates ikke oppsatt gjerder i området, med unntak av der hvor det er nødvendig på grunn av personsikring. Hovedport med bom, og eksisterende gjerde i inntil 30 meters lengde på begge sider av porten, tillates beholdt under forutsetning av at anlegget funksjonelt kan integreres i utomhusplanen for området.

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

Parkeringsplasser skal opparbeides på en estetisk god måte med beplantning.

### 3.1.2 Utforming av ny bebyggelse

Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og høy materialstandard. Materialer skal ha lang levetid og generelt være miljøvennlige. Det tillates bare mindre tekniske rom/installasjoner på takene.

De skal utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket forøvrig, både i valg av materialer og volumoppbygging.

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

Jfr §7.

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

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

### 3.1.3 Boligtyper

Området skal ha en variert boligsammensetning. **I område B6 tillates oppført seniorboliger med utelukkende 2-romsleiligheter.** Som helhet skal det øvrige planområdet inneholde maks 20% små leiligheter (ett-roms), minimum 30% 2-3-roms, minimum 20% 4-roms og minimum 10% 5-roms leiligheter. Alle delområder skal ha sammensatt leilighetsstruktur, **men for område B6 tillates oppført seniorboliger med utelukkende 2-roms-leiligheter.** For feltene B1, B4, B8, B9, B10a N1 og N4 skal det tilstrebes samme sammensetning som angitt i første setning, men hensyn til fredningen skal gå foran. For hvert byggetrinn skal det redegjøres for leilighetssammensetningen.

For hvert byggetrinn skal det redegjøres for leilighetssammensetningen.

Det skal i bygg med mer enn to hovedetasjer, legges til rette for god tilgjengelighet for alle brukergrupper dersom dette ikke kommer i konflikt med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring.

I forbindelse med byggesøknad for hvert felt skal det redegjøres for omfang og plassering av HCParkering.

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

(SFT).

#### *3.1.4 Grad av utnyttning*

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

#### *3.1.5 Bebyggelsens høyde*

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

#### *3.1.6 Vegetasjon*

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

#### *3.1.7 Parkeringsdekning*

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

Følgende parkeringskrav legges til grunn:

Boliger over 40 m<sup>2</sup>: 1.5 plass pr. bolig

Boliger under 40 m<sup>2</sup>: 0.6 plass pr. bolig

Næring: maximum 2 plasser pr. 100 kvm

Kontor: minimum 1 plass pr. 100 kvm

Ved byggesøknad skal det innleveres en parkeringsplan etter retningslinjene i Trondheim kommunes

parkeringsvedtekt for hvert delfelt. Hovedtrekk i parkeringsløsningene er vist på reguleringskart.

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

Sykkelparkering skal være som følger:

Boliger under 60 m<sup>2</sup>: 1 plass pr. bolig

Boliger over 60 m<sup>2</sup>: 3 plasser pr. bolig

Sykkelparkering tillates etablert i fellesområdene

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

#### *3.1.8 Sjøpøllhåndtering*

Sjøpøllhåndteringsanlegg skal i størst mulig grad integreres i bebyggelsen. Evt. sjøpøllhåndteringsanlegg og miljøstasjoner som ligger utenfor bygninger skal vises på utomhusplanen. Anleggene tillates etablert i fellesområdene.

#### *3.1.9 Energi*

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

#### *3.1.10 Lekeplasser*

Det skal opparbeides sandlekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

### **3.2 Boligområde B2, B3a**

Eksisterende boligområde.

#### *3.2.1 Arealbruk*

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

### 3.3 Boligområde B1, B3b , B4, B8, B9, B10a

#### **Boliger innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir, samt Gamle Strinda sykehus**

##### *3.3.1 Arealbruk*

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

##### *3.3.2 Bebyggelsens utforming*

Jfr. bestemmelser §7 Spesialområde bevaring.

##### *3.3.3 Parkering*

B 1 skal ha parkering i felt Fp2

B4 skal ha parkering i Fp 1

B8 skal ha parkering i Fp6

B 10a skal ha tilleggparkering i felt Fp 7, 8, 9 ,10 og 11.

### 3.4 Boligområde B3e, B7, B11

Nye boliger utenfor bevaringsområdet.

##### *3.4.1 Grad av utnytting*

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

B3e: 6.500 m<sup>2</sup>

B7: 4.100m<sup>2</sup>

B11: 16.100 m<sup>2</sup>

##### *3.4.2 Bebyggelsens høyde*

Innenfor de angitte maksimale cotehøyder, kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer i B3e og B1 i og inntil 3 etasjer i B7.

##### *3.4.3 Parkering*

Felt B11 tillates å etablere et begrenset antall besøksparkeringsplasser på bakkeplan. Felt B3e, har tilleggparkering i Fp2. B1 skal ved utbygging av B3e, ha tilgang til å etablere et antall parkeringsplasser i kjeller på B3e, slik at parkeringsdekningen blir i henhold til parkeringsvedtektene.

Omfang på parkeringskjellere er vist på plankart.

##### *3.4.4 Særskilte bestemmelser for B3e*

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

### **3.5 Boligområde B6, B10b, B12**

Nye boliger i bevaringsområdet.

##### *3.5.1 Bebyggelsens plassering*

Som vist på plankartet.

##### *3.5.2 Bebyggelsens utforming*

**Boligene i B6 tillates oppført som seniorboliger med 2-roms-leiligheter.** Bebyggelsen skal utformes som tilpasningsarkitektur og innenfor de rammer som gis i § 7, formingsveilederen, samt cotehøyder påført plankartet. **All bebyggelse i B6 skal utformes etter prinsippene for universell**



***utforming for bevegelses- og orienteringshemmede.***

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

***3.5.3 Grad av utnytting***

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

B6: 1.800 m<sup>2</sup>

BiOb: 5.500 m<sup>2</sup>

B 12: 2.600 m<sup>2</sup>

***3.5.4 Parkering***

Felt B6 skal ha parkering i Fp5.

Felt B 1 Ob skal ha tilleggsparkering i Fp7, Fp8, Fp9, Fp 10.

**3.6 Kombinert bolig og næringsområde N1 og N4**

Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet Persaunet Leir.

***3.6.1 Arealbruk***

Området skal benyttes til næringsvirksomhet og boliger.

Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

***3.6.2 Ny bebyggelse***

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

***3.6.3 Eksisterende bebyggelse***

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

***3.6.4 Parkering***

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

**3.7 Næringsområde N2, N3**

Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet.

***3.7.1 Arealbruk***

Området skal benyttes til næringsvirksomhet uten varige arbeidsplasser.

Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

***3.7.2 Eksisterende bebyggelse***

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

**3.8 Offentlig bebyggelse - sykehjem 01**

Ny bebyggelse i bevaringsområde

***3.8.1 Arealbruk***

Området skal benyttes til sykehjem.

***3.8.2 Plassering av ny bebyggelse***

Ny bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet.

### 3.8.3 Grad av utnytting

Grad av utnytting skal ikke overstige 2500 m<sup>2</sup> T-BRA i hht TEK § 3-5:

### 3.8.4 Bebyggelsens høyde og utforming

Innenfor de angitte maksimale cotehøyder, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer.

### 3.9 Offentlig bebyggelse - barnehage 02, 03, 04

Eksisterende bebyggelse, delvis i bevaringsområde.

#### 3.9.1 Arealbruk

Områdene skal benyttes til barnehage.

#### 3.9.2 Eksisterende bebyggelse

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

#### 3.9.3 Parkering

Ansattparkering for 02, 03 og 04 skal skje på Fpl. Hente- og bringeparkering skal for 02 skje i den (enveiskjørte) Fk9, for 03, på Fpl og for 04 på Fp5.

### 3.10 Kombinert formål almennyttig bebyggelse - Bydelshus /næring Al

Eksisterende bebyggelse i bevaringsområde

#### 3.10.1 Arealbruk

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

#### 3.10.2 Eksisterende bebyggelse

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

#### 3.10.3 Parkering

Al har parkering i Fp6.

## §4 FELLESOMRÅDER

### 4.1 Fellesområde , avkjørsel Fk1, Fk2, Fk3, Fk5, Fk6, Fk7, Fk8, Fk9 , Fk10, Fk11

Området ligger delvis innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir.

Jfr. §7 Spesialområde bevaring.

Veier skal nyttes til felles kjøreveger og skal opparbeides som vist på plankartet.

Fk1 er felles for B 10a, B 1 Ob og BI 1.

Fk2 er felles for B8, 03, N3 og Ni.

Fk3 er felles for B3a.

Fk5 er felles for BI og B3e.

Fk6 er felles for B 11.

Fk7 er felles for B 11, B 1 Ob, B i Oa, N2 og B 12.

Fk8 er felles for B 9 og NI.

Fk9 er felles for B4, B3b, 01, 02, N4 og B6.

Fk10 er felles for B 10a, B 1 Ob, B12, N2, BI 1, FR13.

Fk11 er felles for BI 1.

Vegutforming skal vises på utomhusplan, jfr 3.1.1

#### **4.2 Fellesområde , parkering**

-Fp1 er felles for boligområdene B4, B6, B7, B8, B9, Ni og M.

-Fp2 er parkeringsplass for BI og B3 e.

-Fp 11 er felles for B i Oa, B 1 Ob, B 11 og FRI3.

For øvrige parkeringsbestemmelser vises til punkt for hvert boligområde.

#### **4.3 Fellesområder F1, F2**

F1 skal benyttes til rekreasjonsarealer for alle innenfor planområdet.

F2 er felles for B7 og 04.

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

### **§5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER**

#### **5.1 Friområde FRI1 , FRI2, FRI3**

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

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

FRI2 skal opparbeides som aktivitetsareal og ballfelt for uorganisert lek

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

For areal innenfor bevaringsområde gjelder bestemmelser i 7.1.3.

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

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

### **§6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

#### **6.1 Kjøreveg , Tkl, Tk2 og Tk5**

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

#### **6.2 Gang- og sykkelveg og fortau , Tg1, Tg2, Tg3**

Områdene Tg 1, Tg2 og Tg3 skal nyttes til gang- og sykkelveger og skal opparbeides som vist på plankartet. I tillegg til gang- og sykkeltrafikk kan områdene også brukes av kjøretøy for vedlikehold, brann og redning. Der det er vist på plankartet tillates kjøring på Tg2 til felt B7. Der Tg2 også er Aasta Hansteens veg, tillates kjøring på denne strekningen.

#### **6.3 Annet vegareal, Tal**

Områdene Talmellom Tkl og Tg 1 skal nyttes til beplantning og snøopplagring. Det skal ved anleggsvirksomhet i, eller nær området, tas særlig hensyn til bestående vegetasjon.

## §7 SPESIALOMRÅDE BEVARING

To miljøer innenfor planområdet reguleres til spesialområde pga. spesiell kulturhistorisk og krigshistorisk verdi, Persaunet Leir og Strinda gamle sykehus med tilliggende park. Bygninger som inngår i områder regulert til spesialområde bevaring, tillates ikke revet eller fjernet uten at det foreligger særlige grunner for dette.

### 7.1 Persaunet Leir

#### 7.1.0 Generelt

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

#### 7.1.1 Leiren

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

#### 7.1.2 Leirbebyggelsen

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 7.1.3 Utomhusområder

Leirens utomhusområder med vegger, stier og grønne flater skal- utenom de områder som er spesielt

avmerket på plankartet (jfr. §7.1.3)- beholdes ubebygget og opprettholde sin opprinnelige åpne karakter. Ny vegetasjon i form av trær og busker kan bare etableres i den grad dette er forenlig med opprettholdelsen av leirens karakter, etter særskilt godkjenning av kulturminnemyndighetene, jfr. § 7.1.1.

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

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

#### *7.1.4 Områder med ny bebyggelse*

Det kan innpasses ny bebyggelse innenfor de byggelinjer og bygningshøyder som er angitt på plankartet i felt B6, BI Obog B 12. Ny bebyggelse skal i form og volum og materialbruk være tilpasset og underordnet eksisterende fredet bebyggelse.

## **7.2 Gamle Strinda sykehus og park**

### *7.2.0 Generelt*

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

### *7.2.1 Bygningen*

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

### *7.2.2 Parken*

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

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

## **§8 REKKEFØLGEKRAV**

### **8.1 Krav om samtidig ferdigstillelse av uteareal**

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

### **8.2 Krav om samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg**

Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan/utomhusplan før brukstillatelse gis.

### **8.3 Krav om samtidig ferdigstillelse av fellesområder**

Fellesområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

### **8.4 Krav om opparbeidelse av offentlige friområder**

Før det gis brukstillatelse for boliger i B3e, skal friområde FR11 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B12, B7, B8, B9 og Ni, skal friområde FR12 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B i Oa, B i Ob og B 11 skal friområde FR13 være ferdig opparbeidet.

### **8.5 Krav om opparbeidelse av offentlige trafikkarealer**

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

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

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

- Ny gangvei (Tg3) fra opprinnelig hovedport og fram til område B 12 der veien møter Tg2.
- Omforming/omlegging av Fernanda Nissens veg fra Marie Michelets veg til Kong Oysteins veg inkl. ny rundkjøring i Kong Oysteins veg.

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

### **8.7 Øvrige vilkår for gjennomføring**

#### *8.7.1 VA-anlegg*

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

#### *8.7.2 Veitrafikkstøy*

Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer T8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatte gjeldende skriv. Alle boliger skal tilfredstille støykrav gitt i PBL, dvs NS 8175, klasse C. Nødvendig støyskjerming av boliger skal skje gjennom tiltak i fasader. Nødvendig støyskjerming skal tas som lokale tiltak og inngå som naturlige elementer i utomhusutformingen. Tett støyskjerm mot offentlig gate/veg tillates ikke. Støytiltak skal underordne seg hensynet til vern eller fredning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon på at innendørs og utendørs støy nivå på private og felles arealer ikke overskrider satte grenser. Alle støybeskyttende tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Det vises til utarbeidet støyrapport datert oktober 2003.

#### *8.7.3 Forurensning i grunnen*

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

#### *8.7.4 Rivingsarbeider*

Til grunn for avfallsbehandling skal Trondheim Kommunes vedtekt om avfallshåndtering, samt

målsetting om reduksjon av mengden, og om fremming av lovlig og miljøriktig behandling av avfall fra bygge- og anleggssektoren etterleves. Rivingsøknad skal inneholde redegjørelse for sortering av rivingsavfall- og materialer.

#### 8.7.5 Anleggsperiode

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

#### 8.7.6 Fjernvarme

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

#### 8.7.7 Utbyggingshastighet og skolekapasitet

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

### **Bystyrets vedtak av 29.03.07 er som følger:**

#### **VEDTAK:**

Bystyret vedtar å endre reguleringsbestemmelsene for Persaunet, plan R 455, § 3.1.3, 1. avsnitt og § 3.5.2.

Reguleringsplankart og øvrige reguleringsplanbestemmelser vedtatt 26.08.2004 endres ikke.

Leilighetene skal oppfylle Husbankens krav til omsorgsboliger.

Vedtaket er truffet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

(Adm. merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samvar med vedtaket)

*Pita Ottervik*

*Jan Arnes*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Ubåtsvingen 11  
7045 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik

**Telefon:** 463 00 046  
**E-post:** marius.kvalvik@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre