

A modern living room with light grey walls and a white ceiling. A large abstract painting in shades of blue and green hangs on the left wall. A light-colored sofa with dark grey cushions and a small potted plant sits on the left. A wooden coffee table with two small glass containers is in front of the sofa. A tall, curved floor lamp with a warm glow stands next to the sofa. A large window on the right wall offers a view of a city and mountains, with a potted plant on the windowsill. The floor is covered with a blue rug and wooden flooring is visible at the bottom right.

aktiv.

Gamle Leirvegen 109, 7038 TRONDHEIM

**Flott 3-roms leilighet fra 2013
med solrik balkong | P-kjeller og
elbillader | Fjernvarme | Heis | 10
min til Midtbyen**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 970 000,-
Omkostn.: Kr 100 600,-
Total ink omk.: Kr 4 070 600,-
Felleskostn.: Kr 3 209,- pr mnd.
Selger: Bjørn Gunnar Remmem

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 67/72 kvm
Tomtstr.: 7568.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 31
Gnr. 91, bnr. 25

Snr. 10
Oppdragsnr.: 1710250123

Velkommen til Gamle Leirvegen 109!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Gamle Leirvegen 109 i Fossegrenda - en lys og moderne 3-roms selveierleilighet med god planløsning. Leiligheten ligger i 3. etasje i et bygg med heis, og har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i Fossegrenda. Boligen holder en moderne standard, og har ellers balansert ventilasjon, oppvarming og varmtvann via fjernvarme og det følger med både lagringsbod i kjeller, samt parkeringsplass med elbillader.

Verdt å merke seg:

- God takhøyde i de fleste rom
- Solfylt vestvendt balkong med markise
- Heis i bygget og romslig lagringsbod i kjeller
- TG0 og TG1 på alle punkter i tilstandsrapport
- God planløsning og store vindusflater
- Gjennomført moderne standard på alle flater
- P-plass i parkeringskjeller med elbillader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	40
Plantegning	53
Energiattest	54
Vedtekter - Sameiet Hornebergtunet Kubene	55
Vedtekter - Hornebergtunet Fellessameie	65
Husordensregler	69
Regnskap - Sameiet Hornebergtunet Kubene	71
Regnskap - Hornebergtunet Fellessameie	80
Byggetegninger	84
Seksjoneringstegninger	89
Reguleringskart	99
Reguleringsbestemmelser	101
Planoversikt	109
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² - Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 67 m² - Entré, bad, 2 soverom, stue, kjøkken og bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7568.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med felles uteområder, gangveier og lekeplass. Det er gode solforhold på balkongen som vender mot sør/vest, og man får både skjerming og utsikt. Eiendommen er godt vedlikeholdt med moderne bygninger og innrammet av vegetasjon og grøntarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til i et rolig og veletablert boligområde i Fossegrenda sørøst i Trondheim. Nabolaget er spesielt populært blant barnefamilier, etablerere og dyreeiere, og er kjent for sitt trygge og trivelige bomiljø. Her bor man i grønne og skjermede omgivelser, samtidig som man har kort vei til daglig servicetilbud, offentlig transport og flotte rekreasjonsområder.

Området er frodig og familievennlig, med lite gjennomgangstrafikk og en trygg atmosfære. Tomtene er ofte pent opparbeidet med hager og lekeområder, og det finnes gode muligheter for uteopphold året rundt. Nabolaget har høy opplevd trygghet og godt naboskap.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gangavstand til flere barnehager, blant annet Horneberg FUS barnehage kun ett minuttss gange fra eiendommen, samt Fossegrenda og Nordslettvegen barnehager i nærområdet. Barna sogner til Utleira og Nidarvoll barneskoler, som begge ligger innen 15 minutters gangavstand. For ungdomstrinnet er det kort vei til Sunnland skole, og videregående elever har enkel adkomst til Strinda videregående skole og Trondheim Katedralskole.

Fritidstilbudene i området er mange og varierte. Det er gangavstand til flere idrettsanlegg som Utleira idrettsanlegg og Saturnvegen nærmiljøanlegg med fasiliteter for blant annet fotball, ballspill og friidrett. Treningstilbud finnes i form av 3T-Fossegrenda, som ligger kun fem minutter unna. I tillegg byr nærområdet på gode turmuligheter både sommer og vinter, med nærhet til skog, mark og rekreasjonsområder.

Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt på Rema 1000 Fossegrenda eller Coop Extra Nidarvoll. For ytterligere servicetilbud ligger Fossegrenda Senter bare noen minutters gange unna.

Skolekrets

Skolekretsen omfatter Utleira og Nidarvoll barneskoler og Sunnland ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt, med bussholdeplassen Utleirmark kun 400 meter fra eiendommen. Herfra går det flere busslinjer med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Trondheim sentrum og jernbanestasjonen nås på ca. 14 minutter, og Trondheim Lufthavn Værnes ligger ca. 30 minutter unna med bil eller kollektivtransport.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Trond Sandlsett opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-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, kun av faglært.

Beskrivelse: Tilkobling til screen på vinduer mot sørfasade.

Arbeid utført av Vintervoll AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kontroll er utført av Vintervoll AS.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladeboks er installert på parkeringsplass i garasjeanlegg.

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten har en innbydende og lys entré med god plass for garderobeløsning. Gulvet er belagt med lys parkett som går igjen i resten av boligen, og veggene er malt i nøytrale gråtoner. Praktiske detaljer som speilfrontet garderobeskap og innfelte downlights gir et moderne preg og godt førsteinntrykk.

STUE OG KJØKKEN

Stuen er romslig og lys, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt over grønne omgivelser, her er det også montert screens og markiser. Rommet har en åpen løsning mot kjøkkenet, og det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Gulvet er belagt med parkett, og veggene har en kombinasjon av grå og blå malte flater som gir en lun og moderne atmosfære. Innredningen er smakfull og nøytral, og det er utgang til en solrik og skjermet balkong fra stuen. Rommene kan også skilte med god takhøyde på 2.6 meter.

Kjøkkenet har en moderne og stilren utførelse med hvite, glatte fronter og benkeplate i mørk kontrastfarge. Det har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap, og det er godt med skap- og benkeplass for oppbevaring

og matlaging. Kjøkkenet er plassert i åpen løsning mot stuen, noe som gir en sosial sone med plass til spisebord like ved. Den lyse fargen på innredningen, kombinert med store vindusflater, gir et luftig og trivelig kjøkkenmiljø. Detaljer som moderne belysning og listfrie overganger gir et oppdatert og gjennomført uttrykk.

BAD

Badet fremstår moderne og stilrent med lyse fliser på veggene og grå fliser på gulvet. Det er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap og speilskap med belysning. I tillegg er det plass og opplegg for vaskemaskin. Badet gir et ryddig og velholdt inntrykk med god belysning og praktisk layout.

SOVEROM

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og malt i en behagelig blåfarge, med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet har vindu med fin utsikt og god plassutnyttelse. Det andre soverommet er mindre, men godt egnet som barnerom, gjesterom eller kontor. Også dette rommet har parkett på gulv og lyse, nøytrale vegger. Soverommene har begge romslig takhøyde på 2.6 meter.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i sameiet.

Parkering

Det medfølger fast plass i parkeringskjeller.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6598368

Diverse**AREAL**

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

ELBILLADER

Det gjøres oppmerksom på at strømaabonnementet til laderen er adskilt og faktureres direkte opp mot leiligheten.

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Fjernvarme.
- Vannbåren varme.
- Gulvvarme på bad.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 970 000

Kommunale avgifter

Kr 12 312

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

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

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for mai 2025 på kr 1 026 - endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 910 480

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 641 918

Formuesverdi sekundær år

2023

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

65/4135

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Kontingent: kr 226
- A konto fjernvarme: kr 520

- Bredbånd: kr 288
- Kabel-TV: kr 256
- Felleskostnader: kr 1 919

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Drift og vedlikehold
- Elektroniske fellesavtaler

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 209

Andel fellesformue

Kr 11 342

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hornebergtunet Kubene

Organisasjonsnummer

912263487

Om sameiet

SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE

Sameiet Hornebergtunet Kubene består av 65 boligseksjoner. Vedtekter, husordensregler, regnskap og budsjett kan ses i salgsoppgaven.

HORNEBERGTUNET FELLESSAMEIE

Alle seksjonseiere i Sameiet Hornebergtunet Kubene har en ideell andel i Hornebergtunet Fellessameie. Vedtekter for fellessameiet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Økonomisk status for sameiet pr. 31.12.2024:

- Årsresultat: Kr 126 528
- Egenkapital: Kr 721 505

Økonomisk status for fellessameiet pr. 31.12.2024:

- Årsresultat: Kr 51 046

- Egenkapital: Kr 201 626

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 31, seksjonsnummer 10 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 91, bruksnummer 25 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/91/31/10:

HEFTELSE

04.07.2012 - Dokumentnr: 540816 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:25

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:33

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2012 - Dokumentnr: 540816 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:25

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:33

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2012 - Dokumentnr: 540816 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:25
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:33
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2013 - Dokumentnr: 216370 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Bestemmelse om rett til å drive, vedlikeholde, fornye og ombygge jordkabelanlegg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om ryddebelt
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:91 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.2013 - Dokumentnr: 612987 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for kubehus, Gamle leirvegen 109, Foldal, parsell 1, B1a, datert 26.06.2013. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes:

- Noe utstyrsmontering av innvendig sanitær
- Komplettering og innregulering av ventilasjon

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.06.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Sameiet har ansvar for interne veier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Hornebergvegen, Fossegrenda, planID r0456a, datert 20.04.2007, og er regulert til blant annet boligformål.

Adgang til utleie

Eierseksjonen kan fritt leies ut iht. sameiets vedtekter.

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.

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 nøyte, 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

3 970 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

100 600 (Omkostninger totalt)

111 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 070 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 081 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 084 300 (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 100 600

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i 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. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 1 990. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

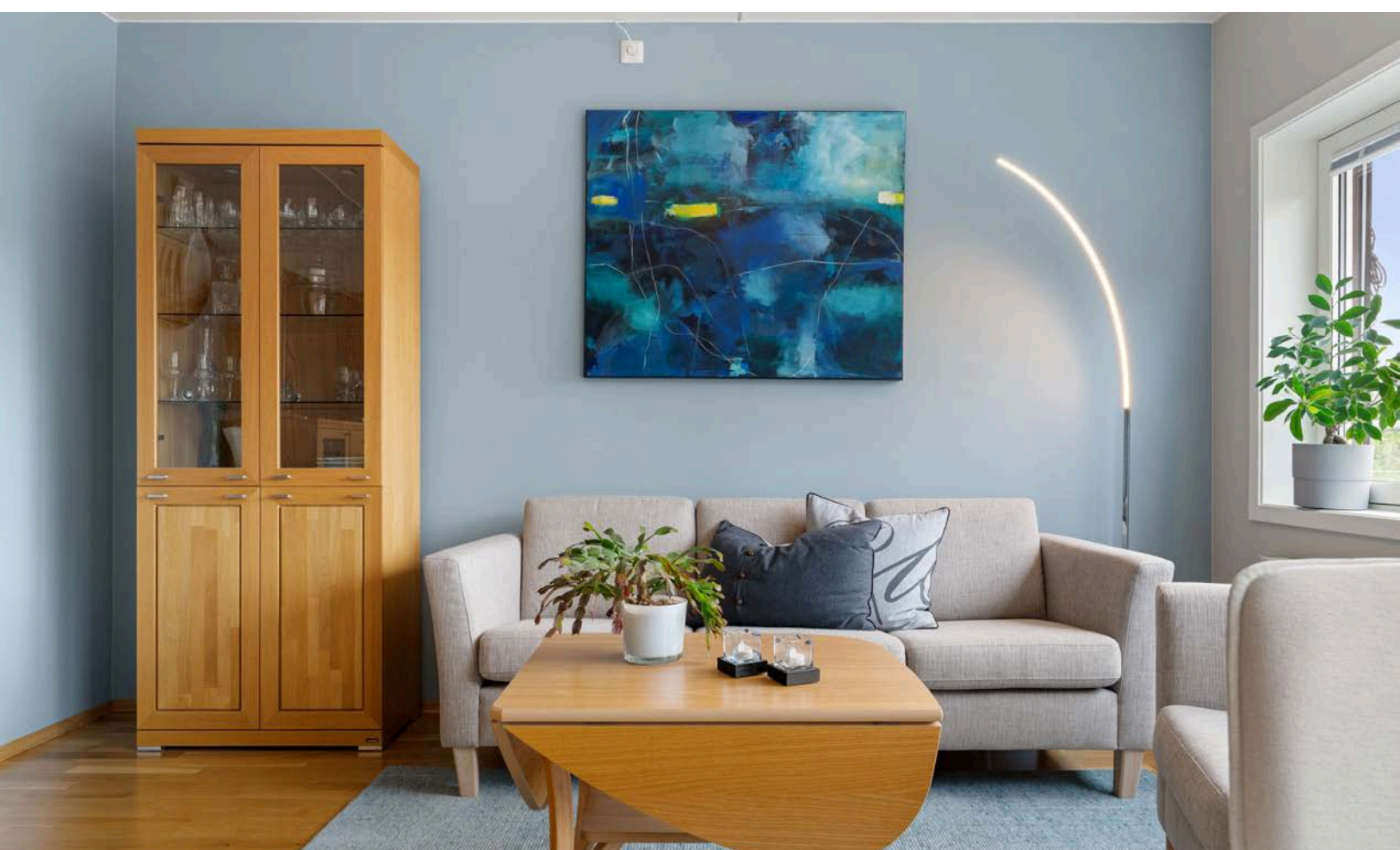
Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.08.2025









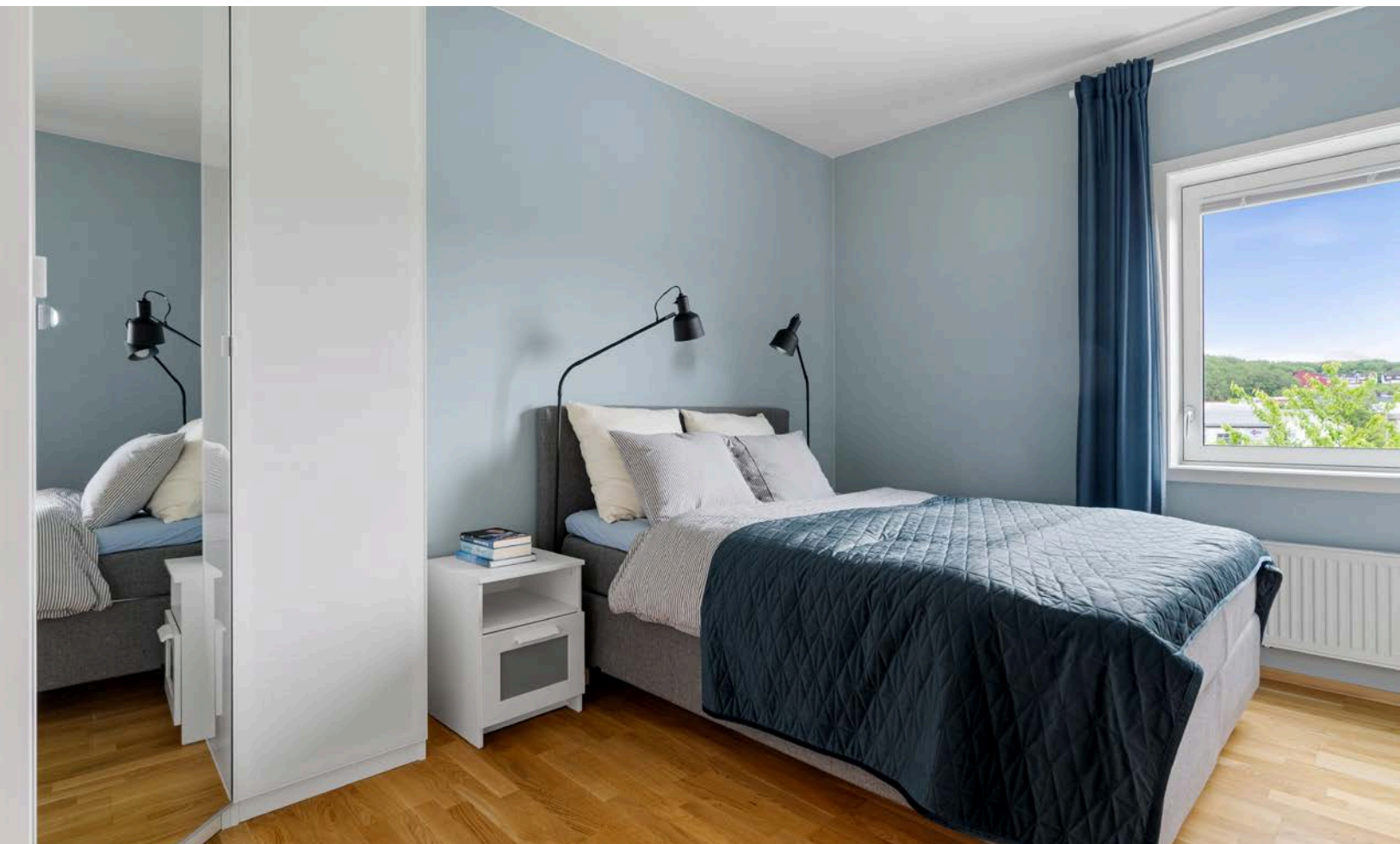


















Vedlegg

Nabolagsprofil

Gamle Leirvegen 109 - Nabolaget Fossegrenda/Aksel Nilsens veg - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nordslettvegen Linje 10, 51, 103	4 min 0.3 km
Selsbakk Linje R60	6 min 4.2 km
Breidablikk Linje 9	8 min 4.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 9.2 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Nidarvoll skole (1-7 kl.) 478 elever, 27 klasser	17 min 1.2 km
Utleira skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 452 elever, 26 klasser	8 min 4.8 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	8 min 5.5 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	9 min 5.9 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	12 min 5.4 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	10 min 6.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

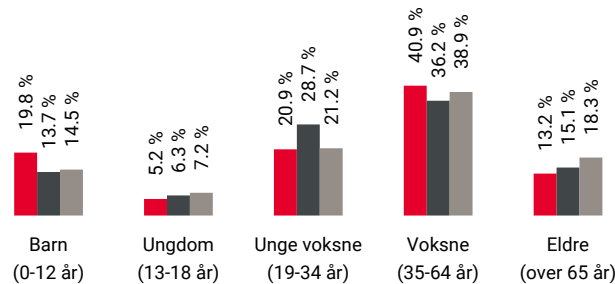
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Horneberg Fus barnehage (1-5 år) 84 barn	0 km
Fossegrenda barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Nordslettvegen barnehage (1-5 år) 46 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Fossegrenda	4 min
Coop Extra Nidarvoll Post i butikk	14 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport



Utleira idrettsanlegg

17 min

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

1.4 km



Saturnvegen nærmiljøanlegg - ballba...

Ballspill

20 min

1.5 km



3T-Fossegrenda

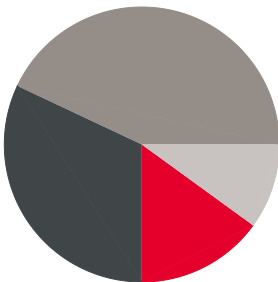
4 min



3T-Sluppen

20 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Fossegrenda Senter

4 min



Boots apotek Risvollan

24 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
44% 6-12 år
11% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



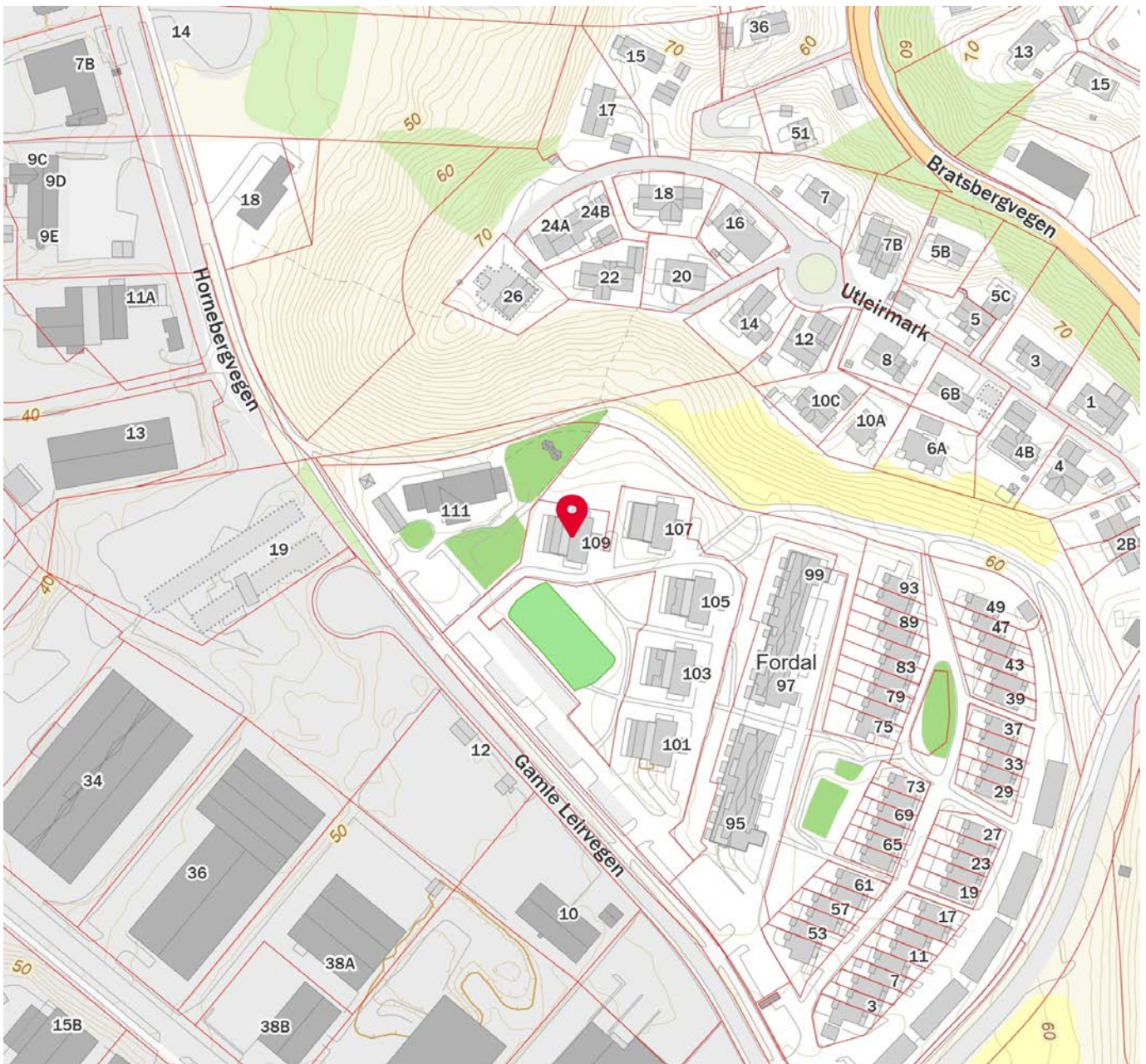
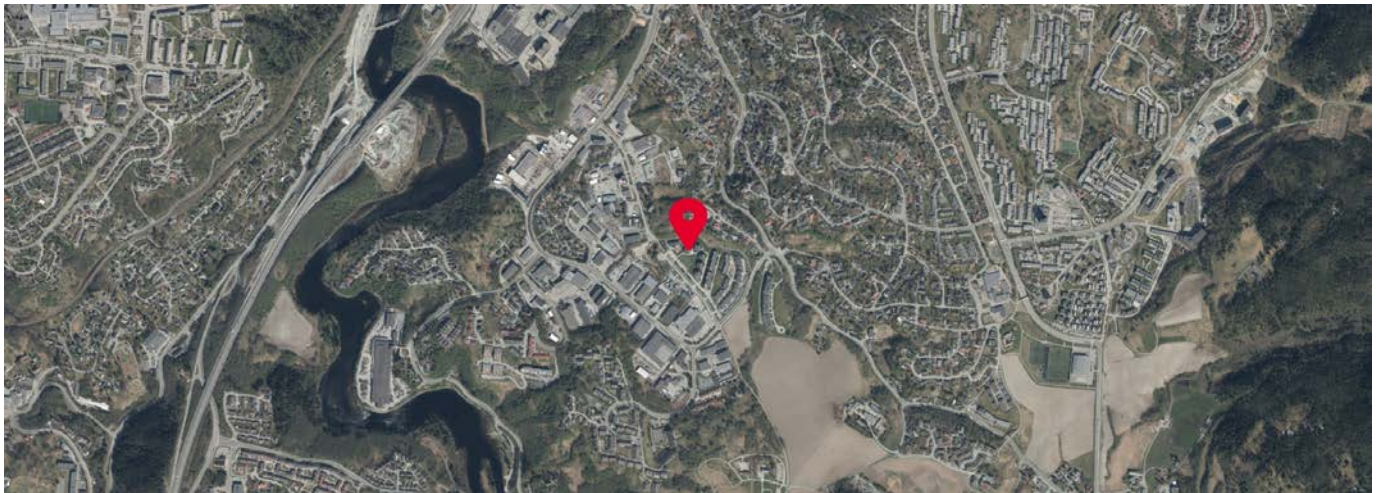
0%

47%

Fossegrenda/Aksel Nilsens veg
Trondheim
Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250123	
Selger 1 navn	
Bjørn Gunnar Remmem	
Gateadresse	
Gamle Leirvegen 109	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7038
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Nito
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250123

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, kun av faglært

Beskrivelse

Tilkobling til screen på vinduer mot sør fasade.

Arbeid utført av

Vintervoll AS

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

Beskrivelse

Vintervoll AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks på parkeringsplass i garasjeanlegg.

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, tømrerarbeid 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

Nei

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

Document reference: 1710250123

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 1710250123

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Gunnar Remmem	e0d725aebecbb9a4a521d88 73ed69a58ec824e12	09.04.2025 19:15:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250123

- 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>

Gamle Leirvegen 109 7038 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2013

BRA: 72 m²

BRA-i: 67 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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 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/32348>

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 TG-IU

Våtrom: Bad.

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
(kjøkkeninnredning/sjakt)

Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.6.2025

Rapportdato
8.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Gunnar Remmem**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**

Telefon: **40455776**

Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**

Epost: **Trond@tft.no**

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



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Gamle Leirvegen 109, 7038 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **91**

Bruksnr: **31**

Festenr:

Seksjonsnr: **10**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2013**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2025 Komfyrvakt oppgradert i mai 2025.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Ja

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.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	67	67	0	0	14
Kjeller (bod)	5	0	5	0	0
Totalt m²	72	67	5	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	67	63	4	Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.	Bod.
Totalt m²	67	63	4		

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 teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.2 Vinduer og dører

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	

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
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
TG-1	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse 26.06.2013. (Nordkart)	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

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

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?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
---------------	-----------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Byttes filter jevnlig. sist 14.02.2025.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Det er etablert 2 plastsluk i rommet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. (kjøkkeninnredning/sjakt) Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt Fdv dokumentasjon fra byggeår.	

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

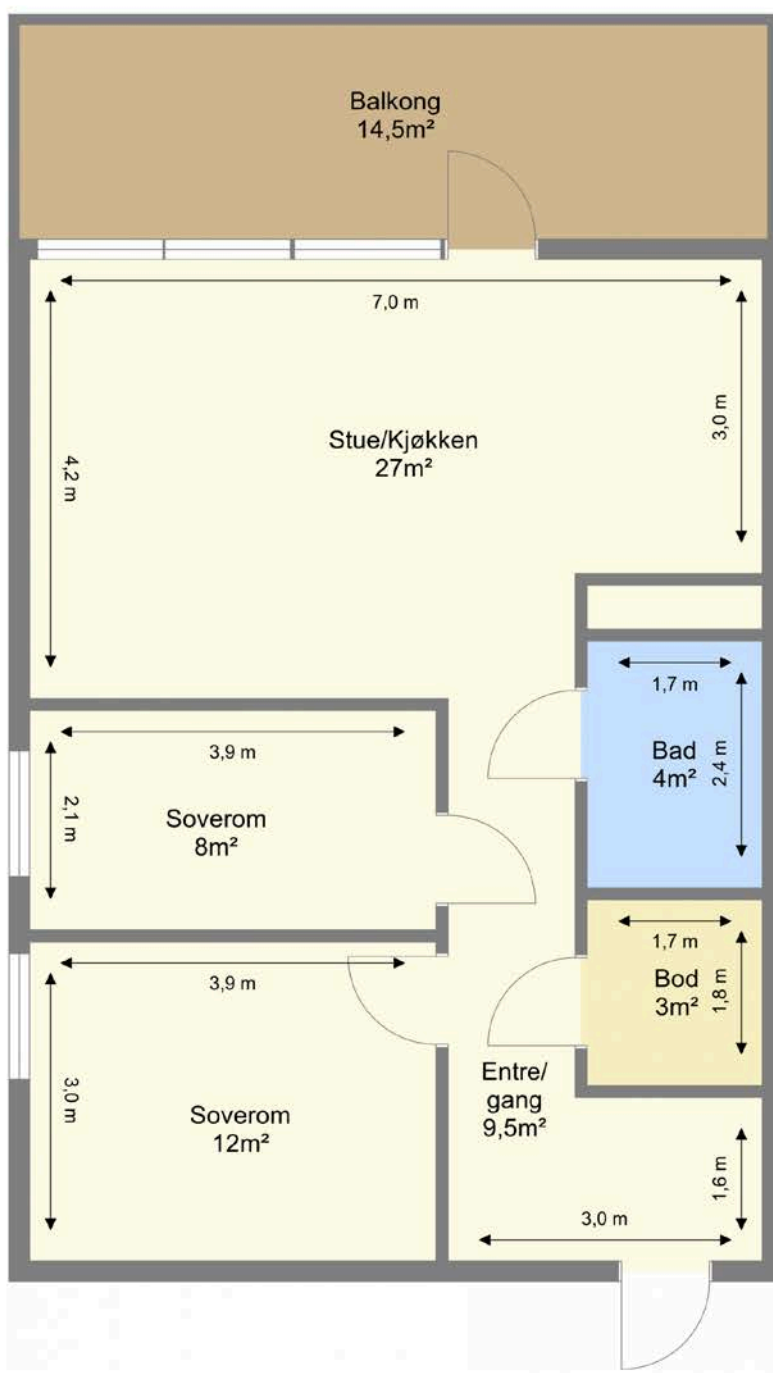
6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Gamle Leirvegen 109, snr 10

3. etasje

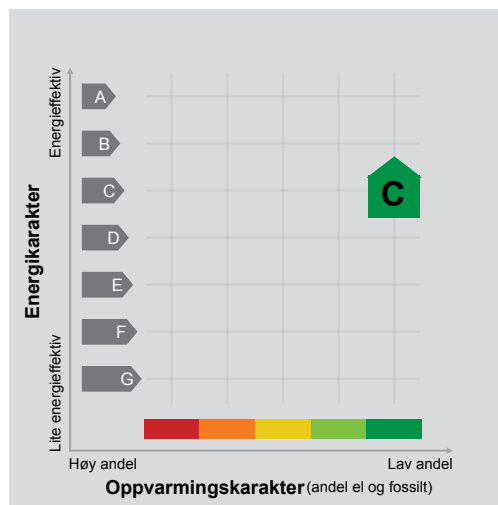


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Gamle Leirvegen 109
Postnummer	7038
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300258662
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-133144
Dato	10.06.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER
for
Sameiet Horneberggtunet Kubene,
Org.nr 912 263 487

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret i årsmøte den 12.03.2018.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 91 bnr 31 i Trondheim med påstående bygninger.

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 65 boligseksjoner.

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

Eierseksjonens andel er basert på seksjonens bruksareal for boenheten eksklusiv tilleggsareal. Areal er ut fra tegning og det kan være avvik fra tegning til faktisk areal. Eierbrøken kan derfor ikke legges til grunn for den enkelte seksjon sitt faktiske areal.

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

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til utomhusareal i umiddelbar nærhet til sin boligseksjon.

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

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

§3.1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

§3.2 Horneberggtunet Fellessameie

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

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

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i forrige avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

Unntatt fra dette er alle kostnader forbundet med kabel-TV/internett, samt felleskostnader til fellessameiet. Disse kostnadene fordeles med lik andel på alle seksjoner.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

(1) Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

§ 8.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf § 4 ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

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

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

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

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles jf § 7.

§ 9. MISLIGHOLD.

PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

9-1 Mislighold

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

Pålegg om salg av seksjonen

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

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder, minst to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre annen tjenestetid blir bestemt i årsmøte. Også andre enn seksjonseiere kan velges inn i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

Styrets oppgaver

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

Inhabilitet

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

Styremøter

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

§ 11. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 12. ÅRSMØTETS VEDTAK

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

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i Årsmøtet for vedtak om:
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
 - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i felleskap
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
 - Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:
 - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. § 8.
 - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
 - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
3. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

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

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

§ 14. FORSIKRING

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 15. MINDRETALLSVERN

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

§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 17. GENERELLE PLIKTER

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

§ 18. PARKERING OG BODER

§ 18.1 Parkeringsplasser

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal. Enkelte seksjoner er likevel tildelt eksklusiv bruksrett for p-plasser i sameiets parkeringskjeller.

Bruksretten følger av kontrakt ved kjøp av seksjon med parkeringsplass.

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

Det skal være anledning til å omsette parkeringsplass for kr 150 000,- eller markedspris, forutsatt at dette skjer innad i sameiet. Kjøp reguleres etter ansiennitet.

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

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 18.2 Tildelte parkeringsplasser

Bygg:	Leil. Nr:	Snr	Etg	BOD	Parkering i p-kjeller:
A	101	1	1	X	Utvendig
A	102	2	1	X	37
A	103	3	1	X	38
A	104	4	1	X	Utvendig
A	201	5	2	X	18
A	202	6	2	X	19
A	203	7	2	X	20
A	204	8	2	X	Utvendig
A	301	9	3	X	21
A	302	10	3	X	22
A	303	11	3	X	36
A	304	12	3	X	34
A	401	13	4	X	35
B	101	14	1	X	Utvendig
B	102	15	1	X	7 (HC)
B	103	16	1	X	8
B	104	17	1	X	Utvendig
B	201	18	2	X	9
B	202	19	2	X	10
B	203	20	2	X	11
B	204	21	2	X	12
B	301	22	3	X	49
B	302	23	3	X	48
B	303	24	3	X	47
B	304	25	3	X	Ingen parkering
B	401	26	4	X	45
C	101	27	1	X	Utvendig
C	102	28	1	X	31
C	103	29	1	X	32
C	104	30	1	X	Utvendig
C	201	31	2	X	33
C	202	32	2	X	23
C	203	33	2	X	24
C	204	34	2	X	25
C	301	35	3	X	26
C	302	36	3	X	27
C	303	37	3	X	28
C	304	38	3	X	30
C	401	39	4	X	29 (HC)
D	101	40	1	X	Utvendig
D	102	41	1	X	13
D	103	42	1	X	14
D	104	43	1	X	Utvendig
D	201	44	2	X	15
D	202	45	2	X	16
D	203	46	2	X	17
D	204	47	2	X	39
D	301	48	3	X	40
D	302	49	3	X	41
D	303	50	3	X	42
D	304	51	3	X	43
D	401	52	4	X	44
E	101	53	1	X	Utvendig
E	102	54	1	X	50
E	103	55	1	X	51
E	104	56	1	X	Utvendig
E	201	57	2	X	52
E	202	58	2	X	53
E	203	59	2	X	6
E	204	60	2	X	5
E	301	61	3	X	4
E	302	62	3	X	54 (HC)
E	303	63	3	X	3
E	304	64	3	X	2
E	401	65	4	X	1 og 46

§ 19. IDEELL ANDEL I FELLESSAMEIET

Alle seksjonseiere i Sameiet Hornebergtnet Kubene har en ideell andel i Hornebergtnet Fellessameie som stiftes i sammenheng med utbygging.

Hornebergtnet Fellessameie har til formål å forvalte eiendommer som alle enheter innenfor planområdet eier med sin ideelle andel i form av realsameie. Formålet er å drive og vedlikeholde omforente områder med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer.

Fellessameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Fellessameiet har egne vedtekter.

VEDTEKTER

for

Hornebergtunet Fellessameie

1. FORMÅL

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

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

2. EIERFORM

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

Sameiets eiere er følgende eiendommer:

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

Totalt: 166 enheter

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

4. ÅRSMØTE

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

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

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

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

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

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

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

6. VOTERING – STEMMEGIVNING

På årsmøte treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall.

Ved stemmelikhet blir avgjørelsen foretatt ved styreleders dobbeltstemme.

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

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

7. DAGSORDEN

På det ordinære årsmøtet skal styret legge frem følgende dagsorden:

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

8. STYRET I FELLESSAMEIET

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

1 medlem fra Sameiet Hornebergtunet Kubene

1 medlem fra Sameiet Hornebergtunet Leilighetene

1 medlem fra Hornebergtunet Rekkehus/ Sameiet Hornebergtunet Rekkehus

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

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

9. STYRETS PLIKTER

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

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

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

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

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

Styret ansetter egen forretningsfører for fellessameiet.

10. VOTERING I STYRET

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelstemme.

11. FORRETNINGSFØRER

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

13. OPPLØSNING

Fellessameiet kan ikke oppløses.

Revidert sist ved årsmøtet 28.05.15.

Husordensregler for Sameiet Hornebergtnet Kubene

Sist endret på årsmøte 21.04.16

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Hornebergtnet Kubene.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 mandag til fredag og mellom kl. 23.00 og 09.00 lørdag og søndag. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, snus, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangområder, trapper eller avsatser slik at de sperrer for rømningsveier eller er til hinder ved evt. evakuering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene. Bilvask må ikke utføres i garasjen.

Når det gjelder gangarealet mellom leilighetene må beboerne på hver etasje bli enige seg i mellom om hvordan man ønsker å utnytte dette, men arealet kan ikke fylles med brennbart materiale da det tilhører samme branncelle som trapperommet.

P-kjeller er for parkering av kjøretøy og lagring av dekk o.l. er ikke tillatt.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Bruk postens skilt som bestilles på posten.no.

6. Utvendige forandringer og fastmonteringer

- Seksjonseier sørger for egen regning for solskjerming. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent solskjerming er det ikke behov for samtykke fra styret. Sameiet har godkjent solavskjerming fra Kjells Markiser. Velges andre leverandører må man være sikker på at produktet gir samme uttrykk. I brev til selveier har det blitt beskrevet feil farge på duken. Riktig farge skal være 407/151
- Parabolantennar er ikke tillatt.

7. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Ikke sperr heis- eller andre elektronisk styrte dører med gjenstander, men bruk funksjon for å låse dørene i åpen stilling når det trengs. Husk og sett døren i normalfunksjon når du er ferdig. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Balkonger, svalganger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l.

8. Tilgang til seksjon ved vedlikehold

Ved nødvendig ettersyn og/eller vedlikehold i de enkelte seksjoner, plikter sameier å gi tilgang. Dersom beboer er gitt rimelig varsel om dette, og ikke har gitt samtykke til innlåsing eller på annen måte gir adgang til seksjonen, vil eventuelle merkostnader for sameiet bli fakturert den/de sameiere dette måtte gjelde.

9. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene.

10. Grilling

Det er ikke tillatt med grilling på balkong/terrasse med kull. Dette på grunn av brannfare. Påse at det finnes slukningsutstyr i umiddelbar nærhet ved grilling.

Grilling skal ikke forekomme på fellesarealer.

11. Innmelding av feil

Feil ved heiser og felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr. Ved evakuering fra heis som har stoppet, benyttes alarmoppringer i heiskupeen eller oppringing til vaktelskap med mobiltelefon.

12. Husdyr

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Vi minner om bestemmelsene om båndtvang.

13. Parkering

Kjøring og parkering på eierseksjonssameiets veier er ikke tillatt annet enn ved av/pålasting. - Fellesparkeringen skal ikke benyttes til lagring av hengere, campingvogn, avskiltede biler o.l. Kun kjøretøy som er jevnlig i bruk og tilhører beboere eller besøkende av Hornebergtnet Kubene.

14. Brudd på Husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

15. Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

16. Klager

Eventuelle klager på overtredelse av husordensregler eller vedtekter skal sendes skriftlig til styret.

Ved behov tar styret reglene opp til revisjon.

SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE
ORG.NR. 912 263 487, KUNDENR. 7310

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 121 420	2 013 240	2 122 000	2 122 000
Ladeinntekter EL-bil		27 403	17 055	0	15 000
Andre inntekter	3	4 355	1 800	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 153 179	2 032 095	2 122 000	2 137 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-16 920	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-12 000	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-104 503	-99 380	-102 400	-108 000
Konsulenthonorar	7	-15 795	-13 417	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-519 544	-587 196	-619 000	-440 000
Forsikringer		-236 765	-207 399	-228 500	-274 000
Kommunale avgifter	9	-3 470	-3 064	-4 000	-4 000
Kostnader sameie		-251 518	-170 805	-185 000	-185 000
Energi/fyring		-130 321	-126 874	-100 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-400 678	-414 360	-424 000	-441 000
Andre driftskostnader	10	-221 123	-197 489	-234 500	-236 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 032 638	-1 945 334	-2 066 320	-1 967 800
DRIFTSRESULTAT		120 541	86 761	55 680	169 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 987	2 861	0	3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 987	2 861	0	3 000
ÅRSRESULTAT		126 528	89 622	55 680	172 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		126 528	89 622		

SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE
ORG.NR. 912 263 487, KUNDENR. 7310

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	58 962	119 606
SUM ANLEGGSMIDLER		58 962	119 606
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 319	114
Forskuddsbetalte kostnader		112 179	108 680
Energiavregning	12	82 779	188 665
Driftskonto OBOS-banken		582 024	445 858
Sparekonto OBOS-banken		1 903	10 363
SUM OMLØPSMIDLER		782 204	753 681
SUM EIENDELER		841 167	873 287
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	721 505	594 977
SUM EGENKAPITAL		721 505	594 977
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 426	17 473
Leverandørgjeld		90 236	260 836
SUM KORTSIKTIG GJELD		119 662	278 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		841 167	873 287
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	52 194	53 162

Trondheim, 07.03.2025
Styret i Sameiet Hornebergtunet Kubene

Magnus Gudmundsen /s/ Raymond Lindkvist Raaket /s/ Stig Lorentz Wold /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 463 220
Bredbånd	224 640
Kabel-TV	199 680
Kontingent	176 280
Garasjeleie	48 600
Strøm motorvarmere	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 121 420

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	4 355
SUM ANDRE INNTEKTER	4 355

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 795
SUM KONSULENTHONORAR	-15 795

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 648
Drift/vedlikehold VVS	-137 467
Drift/vedlikehold elektro	-30 857
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 684
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 201
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 233
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-128 036
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 686
Kostnader dugnader	-1 734
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-519 544

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 470
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 470

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 748
Annet driftsmateriale	2 213
Vaktmestertjenester	-68 908
Vakthold	-4 173
Renhold ved firmaer	-129 652
Andre fremmede tjenester	-1 366
Trykksaker	-3 018
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 929
Andre kontorkostnader	-584
Porto	-1 650
Bank- og kortgebyr	-3 310
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-221 123

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 773
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	100
Andre renteinntekter	2 114
SUM FINANSINNTEKTER	5 987

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-396 960
SUM INNTEKTER	-396 960

KOSTNADER

Fjernvarme	479 739
SUM KOSTNADER	479 739

SUM ENERGIAVREGNING	82 779
----------------------------	---------------

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

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

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	721 505
SUM ANNEN EGENKAPITAL	721 505

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER OG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 39,16 % av Hornebergtunet Fellessameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hornbergtunet Fellessameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Hornbergtunet Fellessameie og utgjør utgjør kr 52.194. Selskapets andel i Hornbergtunet Fellessameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Hornebergtunet Fellessameie er under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

HORNEBERGTUNET FELLESSAMEIE
ORG.NR. 912 624 390, KUNDENR. 7313

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	482 064	471 908	482 000	482 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		482 064	471 908	482 000	482 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 204	-5 922	-6 204	-6 000
Styrehonorar	4	-44 000	-42 000	-44 000	-44 000
Forretningsførerhonorar		-79 273	-75 388	-77 700	-82 000
Konsulenthonorar		0	-688	-1 500	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-84 195	-197 549	-64 000	-34 000
Kommunale avgifter		0	0	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	6	-223 545	-312 703	-268 000	-283 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-437 216	-634 249	-466 404	-456 000
DRIFTSRESULTAT		44 848	-162 341	15 596	26 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	6 198	7 466	1 500	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 198	7 466	1 500	2 000
ÅRSRESULTAT		51 046	-154 875	17 096	28 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		51 046	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-154 875		

HORNEBERGTUNET FELLESSAMEIE
ORG.NR. 912 624 390, KUNDENR. 7313

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		112 338	44 161
Sparekonto OBOS-banken		144 159	158 613
SUM OMLØPSMIDLER		256 497	202 774
SUM EIENDELER		256 497	202 774
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		201 626	150 581
SUM EGENKAPITAL		201 626	150 581
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		54 870	52 194
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 870	52 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 497	202 774
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 10.03.2025
 Styret i Horneberggtunet Fellessameie

Rolf Lund

Magnus Gudmundsen

Morten Øyås

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	482 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	482 064

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 204
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 204

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 44 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 195
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 195

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-54 870
Gressklipping	-157 560
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 750
Bank- og kortgebyr	-2 049
Velferdskostnader	-2 315
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-223 545

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 198
SUM FINANSINNTEKTER	6 198

HORNEBERGTUNET FELLESSAMEIE
ORG.NR. 912 624 390, KUNDENR. 7313

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	482 064	471 908	482 000	482 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		482 064	471 908	482 000	482 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 204	-5 922	-6 204	-6 000
Styrehonorar	4	-44 000	-42 000	-44 000	-44 000
Forretningsførerhonorar		-79 273	-75 388	-77 700	-82 000
Konsulenthonorar		0	-688	-1 500	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-84 195	-197 549	-64 000	-34 000
Kommunale avgifter		0	0	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	6	-223 545	-312 703	-268 000	-283 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-437 216	-634 249	-466 404	-456 000
DRIFTSRESULTAT		44 848	-162 341	15 596	26 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	6 198	7 466	1 500	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 198	7 466	1 500	2 000
ÅRSRESULTAT		51 046	-154 875	17 096	28 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		51 046	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-154 875		

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lund, Rolf Konrad (24.08.1955), 26.03.2025
- Øyås, Morten Larsen (24.08.1954), 26.03.2025
- Gudmundsen, Magnus (05.11.1990), 26.03.2025

8 av 13

Forseglet av

Regnskap 2024 signert



Posten Norge

HORNEBERGTUNET FELLESSAMEIE
ORG.NR. 912 624 390, KUNDENR. 7313

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		112 338	44 161
Sparekonto OBOS-banken		144 159	158 613
SUM OMLØPSMIDLER		256 497	202 774
SUM EIENDELER		256 497	202 774
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		201 626	150 581
SUM EGENKAPITAL		201 626	150 581
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		54 870	52 194
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 870	52 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 497	202 774
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, __. __. 2025			
Styret i Hornebergtunet Fellessameie			
Rolf Lund	Magnus Gudmundsen	Morten Øyås	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lund, Rolf Konrad (24.08.1955), 26.03.2025
- Øyås, Morten Larsen (24.08.1954), 26.03.2025
- Gudmundsen, Magnus (05.11.1990), 26.03.2025

9 av 13

Regnskap 2024 signert

Forseglet av



Posten Norge

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	482 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	482 064

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 204
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 204

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 44 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 195
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 195

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lund, Rolf Konrad (24.08.1955), 26.03.2025
- Øyås, Morten Larsen (24.08.1954), 26.03.2025
- Gudmundsen, Magnus (05.11.1990), 26.03.2025

10 av 13

Regnskap 2024 signert

Forseglet av



Posten Norge

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-54 870
Gressklipping	-157 560
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 750
Bank- og kortgebyr	-2 049
Velferdskostnader	-2 315
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-223 545

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 198
SUM FINANSINNTEKTER	6 198

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lund, Rolf Konrad (24.08.1955), 26.03.2025
- Øyås, Morten Larsen (24.08.1954), 26.03.2025
- Gudmundsen, Magnus (05.11.1990), 26.03.2025

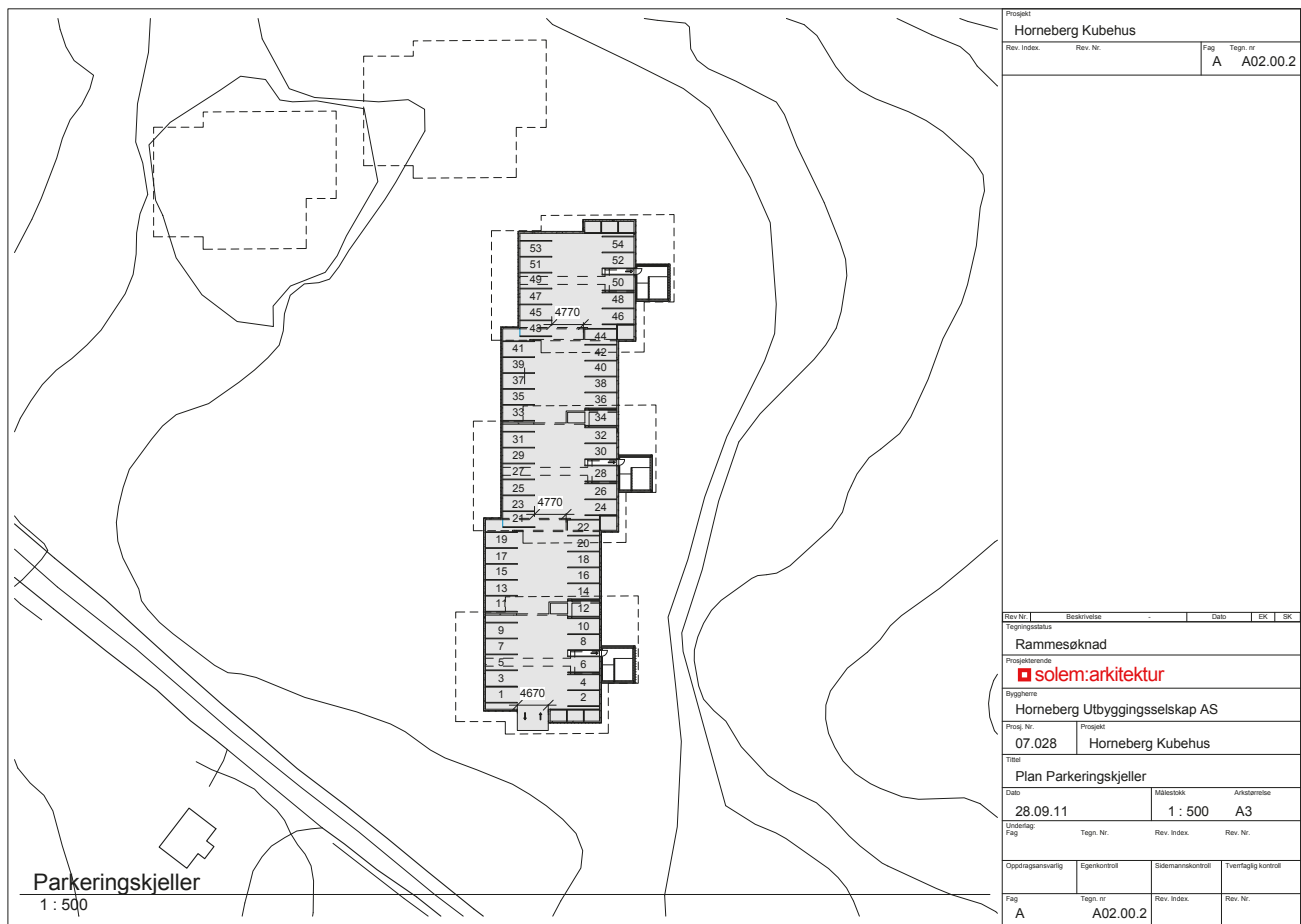
11 av 13

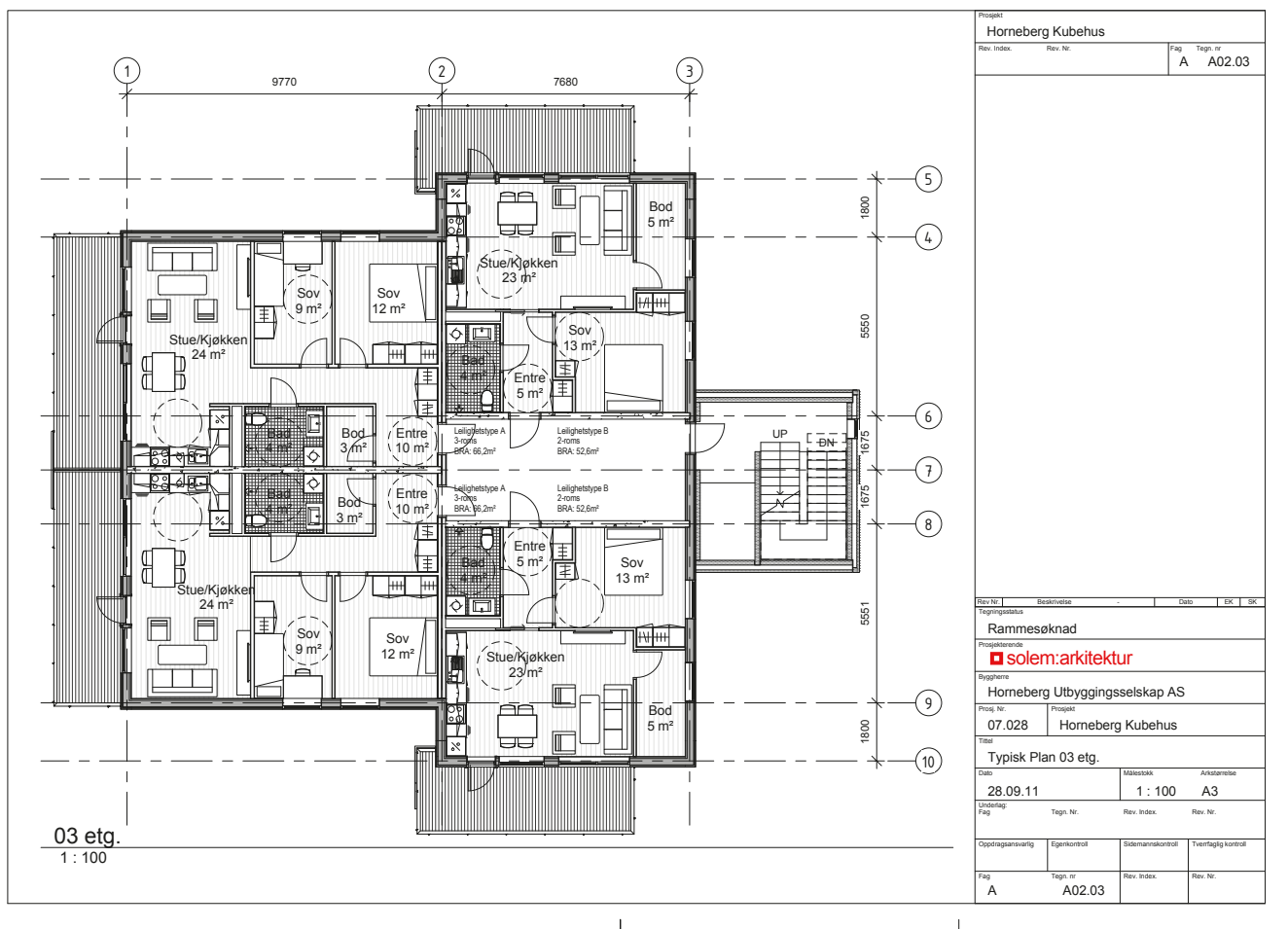
Forseglet av

Regnskap 2024 signert HF.pdf



Posten Norge





Prosjekt					
Homeberg Kubehus					
Rev. Index.		Rev. Nr.		Fag	Tegn. nr.
				A	A02.03
Rev. Nr.		Beskrivelse		Dato	EK
					SK
Tegningsstatus					
Rammesøknad					
Prosjektets ende					
 solem:arkitektur					
Byggherre					
Homeberg Utbyggingselskap AS					
Prosj. nr.		Prosjekt			
07.028		Homeberg Kubehus			
Tittel					
Typisk Plan 03 etg.					
Dato		Målestokk		Arkstørrelse	
28.09.11		1 : 100		A3	
Undertegn		Tegn. Nr.		Rev. Index.	
Fag				Rev. Nr.	
Oppdragsansvarlig		Eigenkontroll		Sideansvarlig	
				Tverrfaglig kontroll	
Fag		Tegn. nr.		Rev. Index.	
A		A02.03		Rev. Nr.	



- Yttervegger
1 : 70

- | | |
|-------------------|-------------|
| Hornbeurgut Klubs | |
| Page 1 of 1 | Page 1 of 1 |

Arbeidsbegreninger					
 sølem:arkitektkur					
Hornberg Utbyggingselskap AS					
Nr. i rekkefølge	Prosjekt				
07-028	Hornberglund Kube				
Påsketegnsgjelder					
24.04.2012		As	As		
Gjeld	regnskab	gjeldstidspunkt		for regnskab	
gjeldstidspunkt	regnskab	gjeldstidspunkt		regnskab	
ÅK-V-A-U1-01	ÅK-V	C	3		

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601434243
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989678396	HORNEBERG UTBYGGINGSSKAP AS	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO	

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	91	31

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	91	31	0	1	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	2	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	3	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	4	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	5	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	6	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	7	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	8	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	9	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	10	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	11	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	12	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	13	125 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	14	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	15	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	16	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	17	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	18	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	19	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 247194 Tinglyst: 25.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM

M. Nielsen

20.03.2013 14.36

Side 1 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	91	31	0	20	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	21	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	22	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	23	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	24	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	25	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	26	125 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	27	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	28	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	29	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	30	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	31	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	32	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	33	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	34	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	35	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	36	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	37	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	38	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	39	125 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	40	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	41	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	42	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	43	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	44	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	45	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	46	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	47	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	48	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	49	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	50	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	51	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	52	125 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei

20.03.2013 14:36

Side 2 av 3

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	91	31	0	53	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	54	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	55	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	56	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	57	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	58	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	59	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	60	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	61	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	62	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	63	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	64	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	65	125 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

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

Fødselsnr./Org.nr:
989678396
Ref.nr. 30814/6603

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	TRONDHEIM	91	31		

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	52	B	13	B	125	B	25	B	52	B	37	B	65	B	49	B	65	B
2	B	65	B	14	B	52	B	26	B	125	B	38	B	52	B	50	B	65	B
3	B	65	B	15	B	65	B	27	B	52	B	39	B	125	B	51	B	52	B
4	B	52	B	16	B	65	B	28	B	65	B	40	B	52	B	52	B	125	B
5	B	52	B	17	B	52	B	29	B	65	B	41	B	65	B	53	B	52	B
6	B	65	B	18	B	52	B	30	B	52	B	42	B	65	B	54	B	65	B
7	B	65	B	19	B	65	B	31	B	52	B	43	B	52	B	55	B	65	B
8	B	52	B	20	B	65	B	32	B	65	B	44	B	52	B	56	B	52	B
9	B	52	B	21	B	52	B	33	B	65	B	45	B	65	B	57	B	52	B
10	B	65	B	22	B	52	B	34	B	52	B	46	B	65	B	58	B	65	B
11	B	65	B	23	B	65	B	35	B	52	B	47	B	52	B	59	B	65	B
12	B	52	B	24	B	65	B	36	B	65	B	48	B	52	B	60	B	52	B

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

Sum tellere: 3776 = nevner: 4135

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Dato: 12/12-12
Partenes underskrift: Jan A. Gellert, Eivind Ørre Høyh

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

Fødselsnr./Org.nr.
989678396
Ref.nr. 30814/6603

Begjæring¹⁾ om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	TRONDHEIM	91	31		

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

3. Begjæring															
S.-nr	Formål ⁽¹⁾	Bøk (teller) ⁽²⁾	Tilleggs-areal ⁽³⁾	S.-nr	Formål ⁽¹⁾	Bøk (teller) ⁽²⁾	Tilleggs-areal ⁽³⁾	S.-nr	Formål ⁽¹⁾	Bøk (teller) ⁽²⁾	Tilleggs-areal ⁽³⁾	S.-nr	Formål ⁽¹⁾	Bøk (teller) ⁽²⁾	Tilleggs-areal ⁽³⁾
61	B	52	B	:				:							
62	B	65	B	:				:							
63	B	65	B	:				:							
64	B	52	B	:				:							
65	B	125	B	:				:							

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

Sum tellere:	359	= nevner:	4135
--------------	-----	-----------	------

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Partenes underskrift
12-12-12	Jar A. Sultem <i>Shirag Breen Haygi</i>

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 on 4

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kard- og oppmålingskontoret

SignForm 04/2005

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato

12-12-12
Trondheim

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

HORNBERG UTBYGGINGSKMP AS

V/FULLMÆKT TIL

JAN ANDERS SYLTEN

OG

SOLVEIG S O HAUGLI

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendmøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
91	31			TRONDHEIM kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
TRONDHEIM 20.03.2013		TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM		

Noter:

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

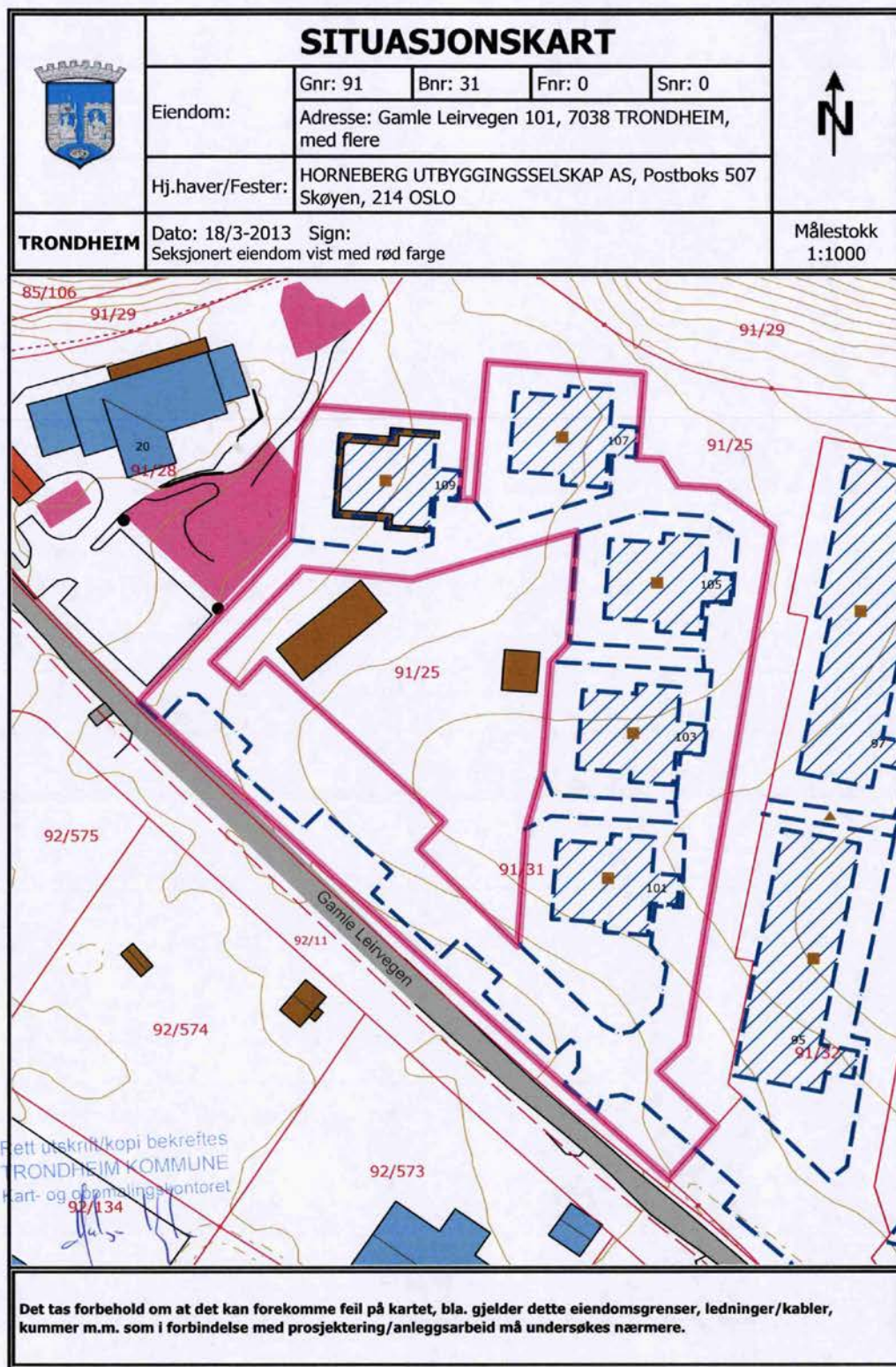
Rett utskrift/kopi bekräftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Dato	Partenes underskrift
12-12-12	Jan A. Syltén
	Stig Sørensen

SF0217 Elektronisk utgave

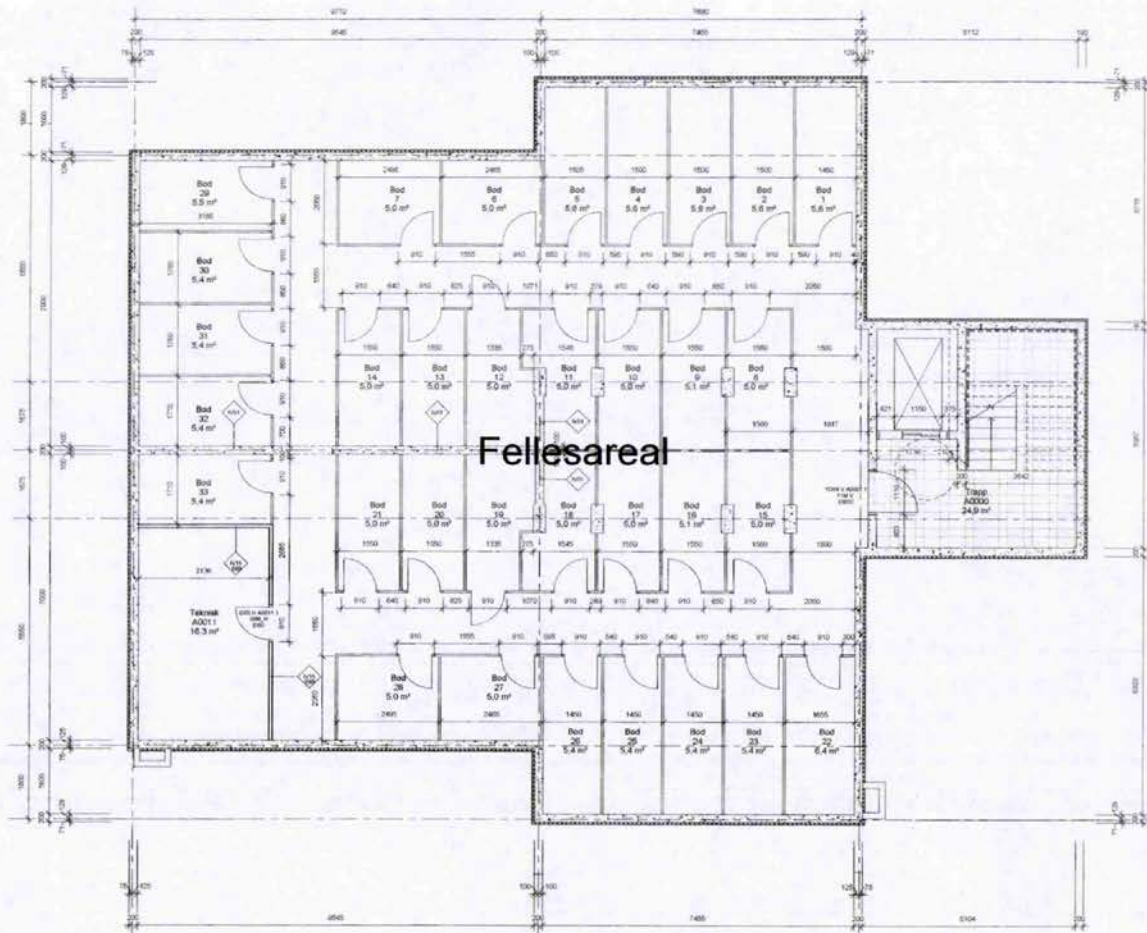
Utskrift

Side 1 av 1



side 1

Nr. 109



Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

Eierseksjonering/reseksjonering

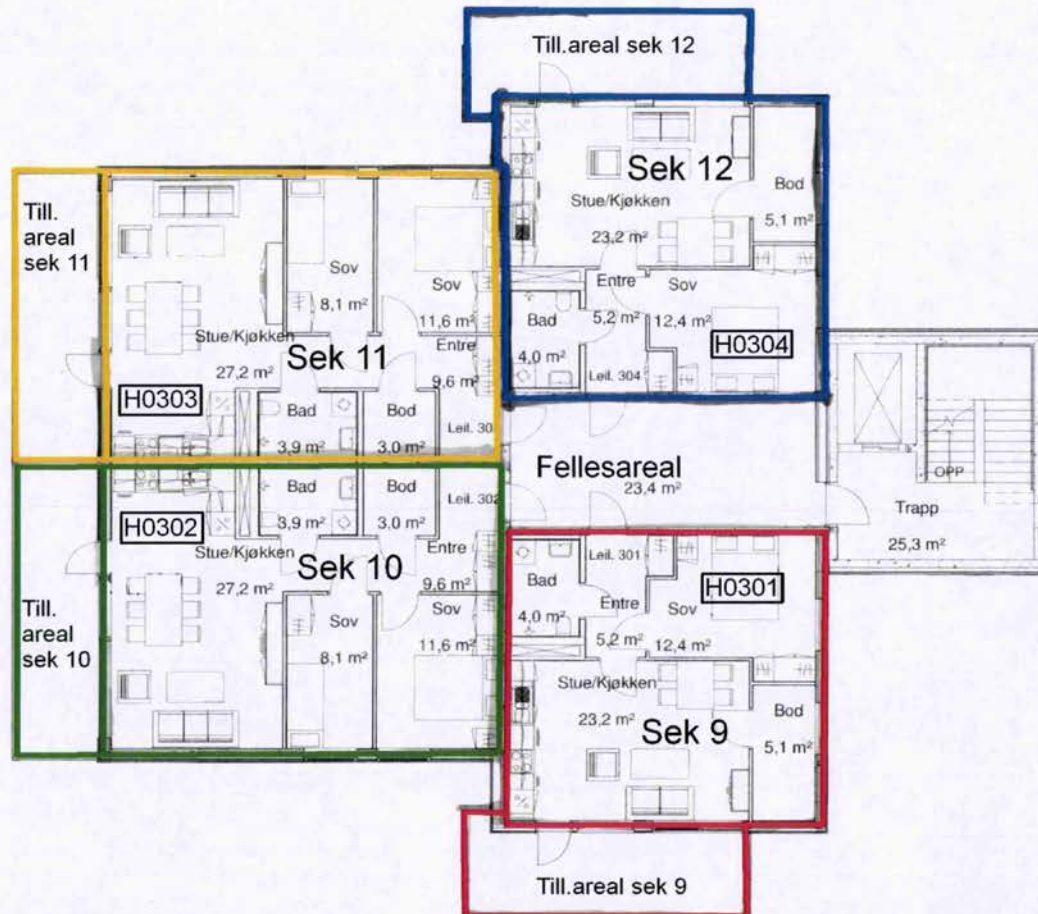
Gnr: 91 Bnr: 31

Seksjon:

Felles



Side: 2

Nr. 109Plan 3. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

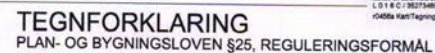
Gnr: 91 Bnr: 31

Seksjon: 9-10-11-12

Felles



Side: 5



FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)

SPELALOMRÅDER (600)
(Pbl. \$25, 1.ledd nr.6)

-  Felles avkjørsel (710)
-  Felles gangareal (720)
-  Felles parkeringsplass (730)
-  Felles lekeareal (750)
-  Felles grøntanlegg (780)
-  Annet fellesareal, avfallshåndtering (790)

- - - - Planens begrensning (1201) □ Omriss av planlagt bebyggelse
 ——— Formålsgrænse (1202) ↕ Anvisning av avkjørsle
 ——— Reguleret tomtegrense (1203)
 - - - - Byggegrense (1211) - - - - Begrensning p-kjeller
 - - - - Reguleret senterlinje veg (1221) - - - - Planlagte koter
 - - - - Reguleret kant kjørebane (1223)
 - - - - Reguleret parkeringsfelt (1225)
 - - - - Reguleret sløyskjerm (1227)



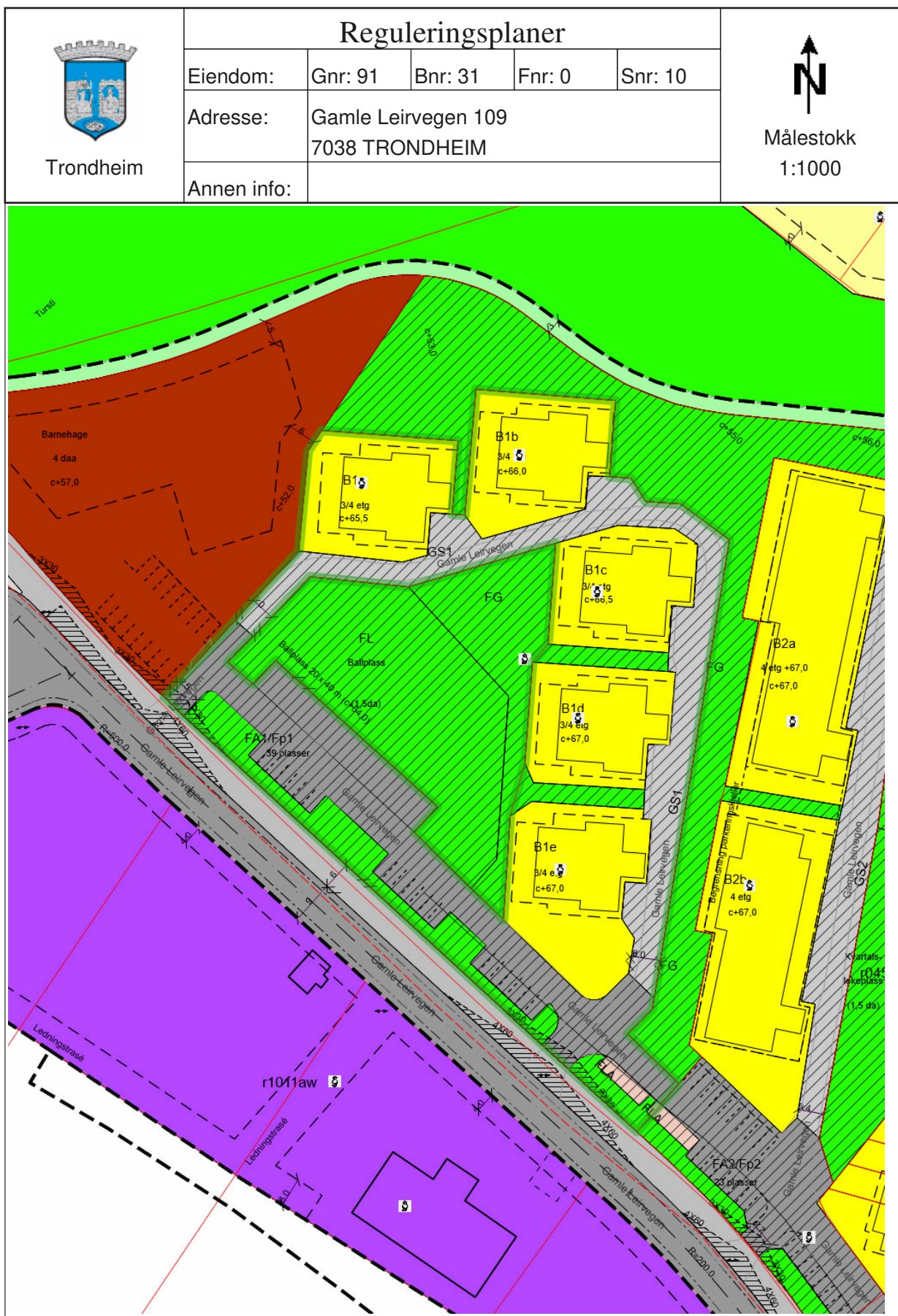
Bebyggelsesplan med bestemmelser for
Hornebergvegen, Fossegrenda
Del av Foldal Gnr 91 Bnr 25

MALESTOK:
1:1000 (A2-format)
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
C. Plasser felt FA1/Sp1 redusert	10.12.07	JF		
B. Endret leasing avtaleforholdet	13.11.07	JF		
A. Brev til Trondheim kommune, del. 01.06.07	07.06.07	JF	D. Redusert antall p-glasser i FA1/Sp1	11.01.08

Planen er utarbeidet av:	Solem Hartmann as
Planen er fremmet av:	Homeberg Utbyggingsselskap as
DATO: 20.04.2007	KOMMUNENS SAKSNR.: 06/18293

TEGNET	REGULERINGSPÅN NR
<i>J</i>	r0456a
SAKSBEH.	ARKIVNR.





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 456a

Arkivsak:06/18293

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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED BEBYGGELSESPLANEN

Området reguleres til formål med feltangivelse som vist på plankartet:

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Høyder

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

3.2 Utomhusplan

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542721

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

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

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

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

3.3 Støy

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

3.4 Fjernvarme

Bygninger innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Område for boliger

4.1.1 Arealbruk

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

4.1.2 *Utnyttelse, plassering og høyder*

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

4.1.3 *Leilighetssammensetning og utforming*

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

4.1.4 *Universell utforming*

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

4.1.5 *Område B1*

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

4.1.6 *Område B2*

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

4.1.7 Område B3

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

4.1.8 Parkering

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

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

4.1.9 Leke- og uteoppholdsareal

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

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

4.2 Område for allmenntilrettelegging, barnehage**4.2.1 Arealbruk**

Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg.

4.2.2 Plassering og høyder

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

4.2.3 Terrengebearbeiding

Terrenget skal bearbeides slik at utearealet får universell utforming.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER**5.1 Område for kjørevege**

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

5.2 Område for gang- og sykkelveg

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

5.3 Kabelføringer

Ingen kabelføringer i tilknytning til offentlige trafikkområder skal være luftspenn.

§ 6 FAREOMRÅDER**6.1 Nettstasjon**

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

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

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

7.1.2 Fellesavkjørsel FA2/Fp2

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

7.1.3 Fellesavkjørsel FA3/Fp3

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

7.2 Felles gangareal**7.2.1 Felles gangareal GS1**

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

7.2.2 Felles gangareal GS2

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

7.2.3 Felles gangareal GS3

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

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

7.3 Felles lekeareal

Felles lekeareal er felles for områdene B1- B3.

7.4 Felles grøntanlegg

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

7.5 Etablering av parkmessig vegetasjon

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

Felles grøntanlegg langs Fossegrenda skal gis en parkmessig utforming.

7.6 Annen fellesareal, avfallshåndtering

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

7.7 Forstøtningsmur

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

§ 8 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

8.1 Turveg

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

§ 9 SPESIALOMRÅDER

9.1 Frisiktsone ved veg

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

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Opparbeidelse av offentlig trafikkareal

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

10.2 Opparbeidelse av felles gangareal og parkering

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

10.3 Opparbeidelse av fortau, gang- og sykkelveg

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

10.4 Opparbeidelse av opphøyd gangfelt

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

10.5 Opparbeidelse av turveg

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

10.6 Etablering av barnehage, ball- og kvartalslekeplass

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

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

10.7 Opparbeidelse av vegetasjon

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

10.8 Etablering av støyskjerm

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

Støyskjermen skal etableres med panel bestående av vertikale spiler.

10.9 Høyspentlinje

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

10.10 Vann og avløp

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

10.11 Anleggsperioden

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

10.12 Geoteknikk

Sammen med igangsettingssøknad for hvert delfelt skal det dokumenteres at geotekniske forhold er ivarettatt.

Bygningsrådets vedtak av 12.02.08 er som følger:
VEDTAK:

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

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

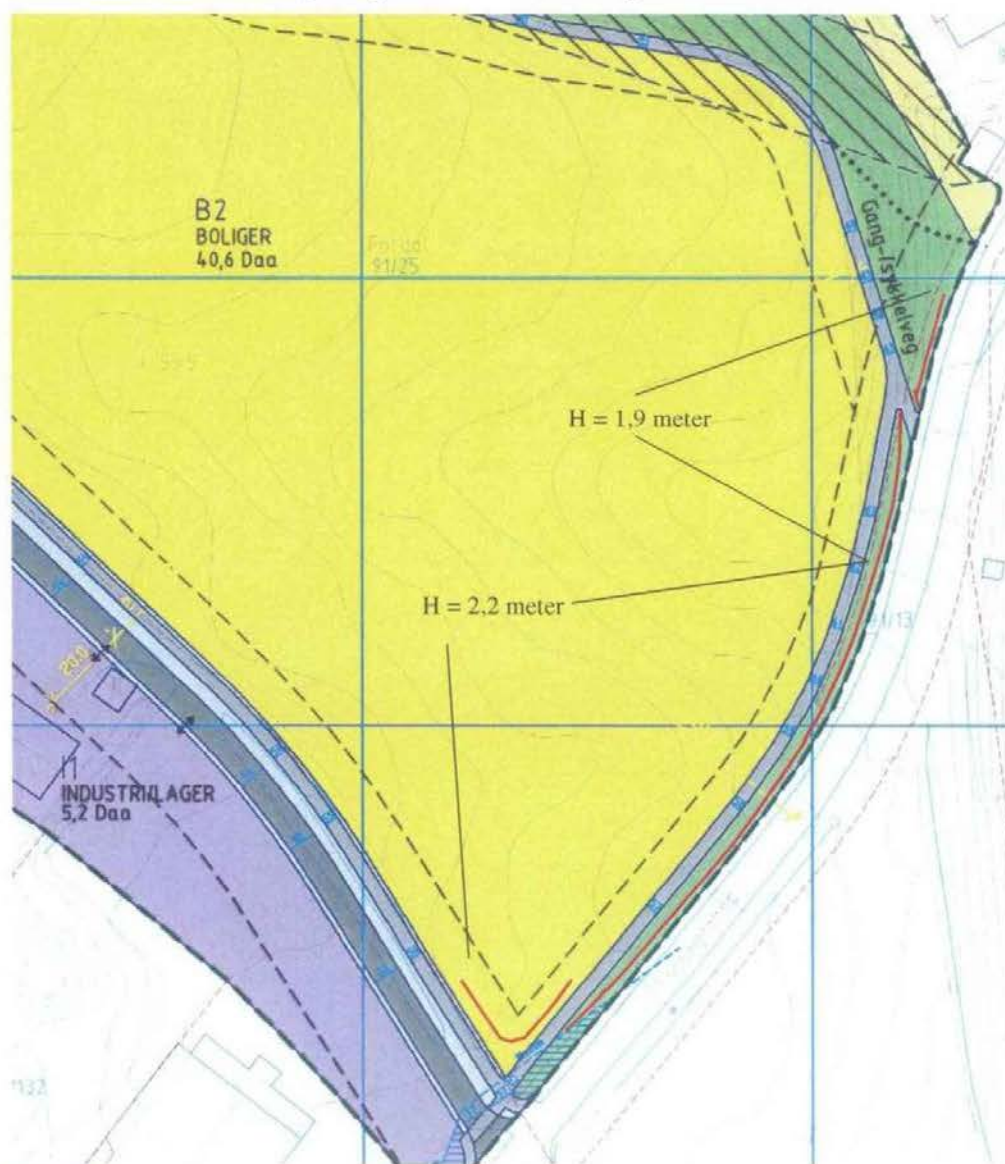
TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og bygningsenheten		
Saksbeh.:	Kopi til:	
17 SEPT. 2004		
Saksnr.:	Dok.nr.:	Løpnr.:
Vidnes, H.	Arkivkode:	Utdr. 5

5. STØYREDUSERENDE TILTAK

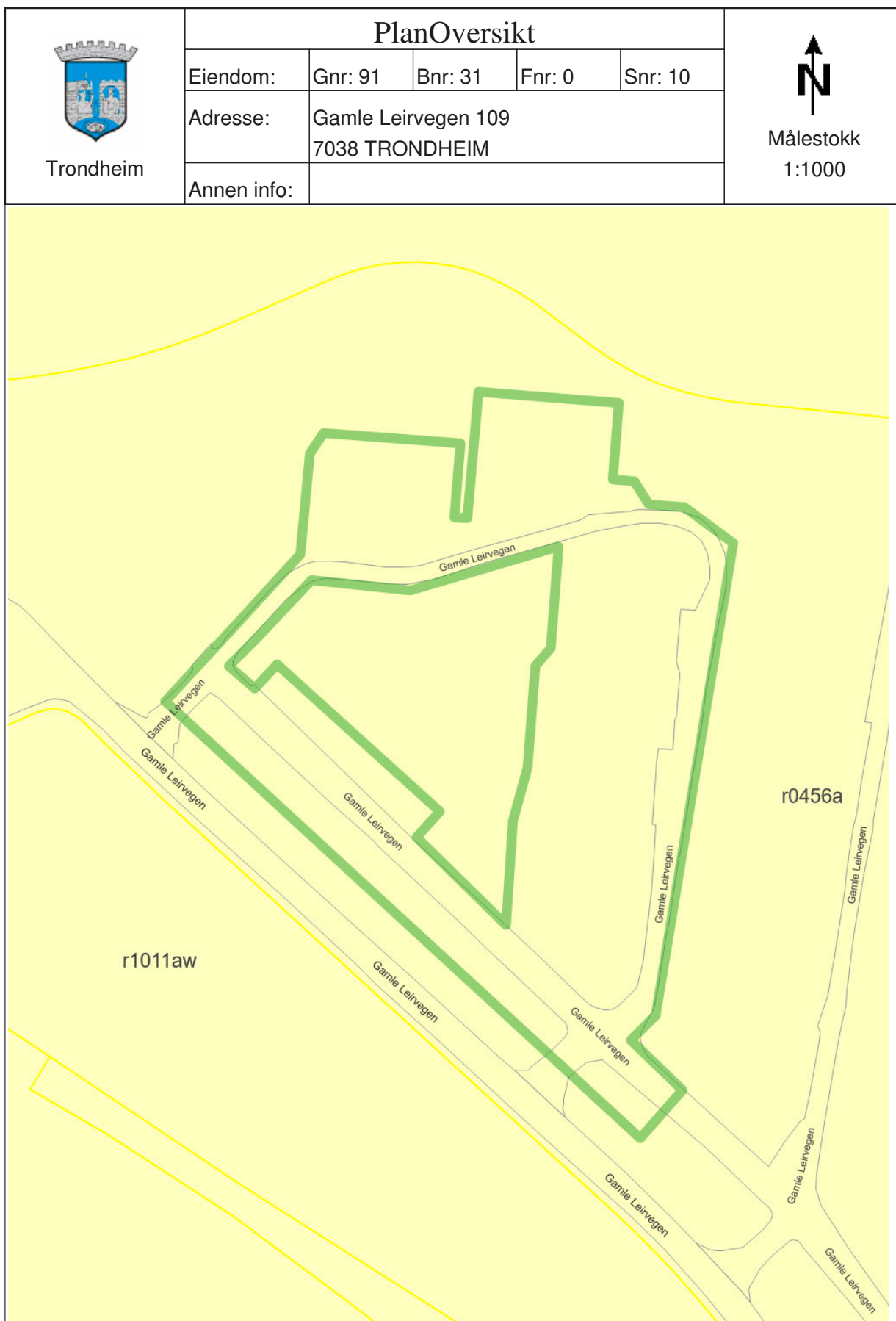
5.1 Skjerming langs Fossegrenda

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

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



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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. 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 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Leirvegen 109
7038 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre