



aktiv.

Harald Hårfagres gate 1B, 7041 TRONDHEIM

**Moderne og innholdsrik bolig over  
to plan | Utleiedel | Ingen  
dok.avgift | Parkeringsplass med  
elbillader**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

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

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 370 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 379 796,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 386,- pr mnd.  
**Selger:** Kristine Opland  
Bendik Haga Mo

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 113/118 kvm  
**Tomtstr.:** 4110.2 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 414, bnr. 535  
**Andelsnr.:** 13  
**Oppdragsnr.:** 1710260126

# Velkommen til Harald Hårfagres gate 1B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Harald Hårfagres gate 1B på Lade - en strøken og oppgradert bolig over to plan.

Boligen strekker seg over to etasjer med en innredet utleiedel, noe som gir fleksible bruksmuligheter og gode leieinntekter. Her får du lyse oppholdsrom, god takhøyde, solrik balkong og en gjennomgående romslig planløsning. Man har også kort vei til både Ladestien, Solsiden og sentrum.

Verdt å merke seg:

- Lagringsbod i kjeller på ca. 5 kvm
- Ingen dokumentavgift
- Leieinntekter pr. mnd. på kr 11 400,-
- Bad og kjøkken nylig oppgradert
- Parkeringsplass i P-kjeller med elbillader
- Gangavstand til Solsiden, NTNU og andre studiesteder
- Kabel-TV, varmtvann, internett og kommunale avgifter m.m. inkl. i felleskostnadene



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	47
Egenerklæring .....	50
Tilstandsrapport .....	56
Energiattest .....	73
Vedtekter .....	74
Husordensregler .....	98
Regnskap .....	101
Seksjoneringstegninger .....	110
Byggetegninger .....	121
Ferdigattest .....	126
Leiekontrakt .....	129
Reguleringskart .....	138
Reguleringsbestemmelser .....	142
Planoversikt .....	150
Budskjema .....	157

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 113 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 118 kvm

TBA: 7 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm - Bod.

1. etasje

BRA-i: 39 kvm - Stue, kjøkken, bad, entré med trapp, bod.

2. etasje

BRA-i: 74 kvm - Stue, kjøkken, to soverom, bad, entré og innredet rom.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 kvm - Balkong.

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 119 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4110.2 kvm

### Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på populære Lade, et område som i lang tid har vært blant Trondheims mest ettertraktede bydeler. Her bor du sentralt med kort vei både til sentrum og til et bredt utvalg av daglige servicefunksjoner. Like i nærheten finner du den kjente Ladestien, som strekker seg fra Ladehammerkaia til Grilstadfjæra

og byr på flotte turmuligheter året rundt. Badeplasser som Korsvika, Ringvebukta og Devlebukta ligger også i nærheten, eller du kan velge å nyte sjøutsikten med mat og drikke på sjarmerende Sponhuset.

### **Adkomst**

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

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har svært god kollektivdekning med hyppige bussavganger både til sentrum og videre ut av byen. Det er også kort vei til flere av byens studiesteder, deriblant NTNU Gløshaugen, BI Trondheim, Dronning Maud og St. Olavs. For en rolig og stemningsfull opplevelse i nærområdet kan du besøke Ringve botaniske hage, som byr på eksotiske planter, blomster, naturstier og små tjern - et sted perfekt for å hente nye sanseintrykk.

Fra boligen har du også kort vei til City Lade, som tilbyr et stort utvalg av butikker, spisesteder og shoppingmuligheter.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Jan Arve Ræder

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Jan Arve Ræder opplyser om følgende byggemåte: Leilighet oppført over to plan. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong tre og stål, og er utvendig kledd med fasadeplater og tegl. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Benkeplate med servant ble byttet på baderomsinnredning.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert ny benkeplate med servant og blandebatteri ifb. Ny kjøkkeninnredning i 2022. Samme gjelder ny benkeplate med servant på badet i 2025.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Fremstad & Rokseth AS. Beskrivelse av arbeidet: Montert 2 nye stikkontakter i trapperom.

Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Vintervoll AS.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert ladeboks på vår p-plass i kjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Trapp i trapperom ble delvis demontert, og det ble lagt gulv over med tilkomst via luke i gulv i 2024. Demontert del av trapp ligger i boden hvis noen skulle ønske å remontere den. Det foreligger sprinklerkontroll som dokumenterer tilfredsstillende sprinklerdekning ifb. ombygging. Ombygging er ikke omsøkt hos kommunen som bruksendring.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 1. Etasje brukes i dag som utleiedel. Egen inngang, kjøkken og bad. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er utført tilstandsvurdering ifb. Salg 2026.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Bygget spilevegg i stue. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Beskrivelse av arbeidet: Montert plassbygd skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Alle overflater malt. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av

arbeidet: Alle fronter på eksisterende kjøkken proffesjonelt lakkert. Montert ny

kjøkkenøy med innredning, ny benkeplate, servant og kum. Alt fra Aubo. Ufaglært

arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Montert lysskinner

i kjøkken/stue. Montert taklampe i resterende rom.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Benkeplate på bad har en lokal nedbøyning på ca. 7 mm over vaskemaskin. Dette vurderes å skyldes punktvis ekstra belastning over tid, trolig i forbindelse med bruk som stellesone for barn. Avviket er lite, fremstår som lite synlig ved normal bruk, og har ingen praktisk betydning for benkeplatens funksjon. Er det

gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Underside av benkeplate isolert og forsterket.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utleiedel leies i dag ut for kr. 11 400,- pr. mnd. Har vært utleid til samme person i hele vårt eierforhold. Leieavtale kan videreføres til ny kjøper om ønskelig.

## **Innhold**

### ANDRE ETASJE

#### ENTRÉ / GANG

Entréen gir et godt førsteinntrykk med en praktisk og ryddig løsning for oppbevaring av yttertøy og sko. Gulvet er flislagt i inngangspartiet, noe som er både slitesterkt og lettstelt. Videre inn i boligen er det gjennomgående parkett og lyse overflater som skaper en helhetlig overgang til øvrige rom.

#### STUE

Stuen fremstår som lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en åpen romfølelse. Rommet har en naturlig og god møbleringsløsning med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. En stilren spilevegg fra 2022 fungerer som et moderne blikkfang og skaper en naturlig inndeling i rommet, samtidig som den gir et lunt preg. Gjennomgående parkett og lyse overflater bidrar til et helhetlig og tidløst uttrykk.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en praktisk utforming med god arbeidsflyt. Innredningen ble oppgradert i 2022 med profesjonelt lakkerte fronter fra HTH, og fremstår moderne og helhetlig. Det er etablert en kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsflate og oppbevaring, samtidig som den fungerer som et naturlig samlingspunkt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har en stilren utførelse med lyse flater og sorte detaljer. Integrert vinskap fra 2022 med to temperatursoner gir en eksklusiv og praktisk løsning for vinoppbevaring.

#### SPISEPLASS

Det er satt av god plass til spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Området oppleves luftig og sosialt, med direkte utgang til balkongen som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet. Dette skaper en naturlig flyt mellom inne- og utearealer, perfekt for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

#### BALKONG

Balkongen fremstår som en forlengelse av stuen, med gode solforhold fra ca. kl. 11-20 i sommerhalvåret. Plassbygde møbler fra 2022 gir både sitteplasser og praktisk oppbevaring, samtidig som det skaper et helhetlig og gjennomført uttrykk. Balkongen

er delvis overbygget, noe som gir økt brukstid gjennom sesongen, og har plass til både sittegruppe og grill. Utsynet oppleves åpent og bidrar til en luftig følelse.

#### SOVEROM

Hovedsoverommet fremstår som rolig og innbydende med behagelige fargetoner og gode lysforhold fra vindu. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement, og oppleves luftig med en praktisk planløsning. Det er etablert en spesialbygd skyvedørgarderobe fra 2022 med speilfronter, som gir rikelig med oppbevaringsplass og samtidig bidrar til en romslig følelse. Gjennomgående parkett og lyse flater gir et helhetlig uttrykk.

Det andre soverommet fremstår som et rolig og skjermet rom med plass til seng og tilhørende møblement. Rommet har naturlig lysinnslipp fra vindu og egner seg godt som hovedsoverom, gjesterom eller barnerom, avhengig av behov

#### EKSTRA ROM

Rommet fremstår som et fleksibelt og anvendelig rom med plass til seng og enkel møblering. Dette rommet ble etablert i 2024 og benyttes i dag som soverom. Det egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor etter behov. Lyse overflater og vindu bidrar til en trivelig atmosfære. Her er det også adkomst til utleiedelen via en låst luke.

#### BAD

Badet har en moderne og praktisk utforming med flislagte overflater og god plass til både dusjsone og innredning. Det er etablert dusjhjørne med glassvegger, og rommet har en ryddig løsning med servantinnredning og speil. Det er opplegg for vaskemaskin under benkeplate, noe som gir en funksjonell og plassbesparende løsning. Ny benkeplate, vask og blandebatteri ble oppgradert i 2025, noe som gir et oppdatert og moderne preg.

#### FØRSTE ETASJE

##### ENTRÉ

Entréen i boligens første etasje gir et ryddig og praktisk førsteinntrykk med slitesterke fliser på gulv og gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Her er det plass til garderobeløsning, og trappeløpet videre opp i boligen er lett tilgjengelig. Lyse flater og en funksjonell planløsning gjør rommet både innbydende og praktisk i hverdagen.

##### STUE OG KJØKKEN

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse, noe som forlenger oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med gode arbeidsflater og

oppbevaringsmuligheter i både over- og underskap. Integreerte hvitevarer og en nøytral fargepalett gir et tidløst uttrykk som passer de fleste stiler.

#### BAD

Badet i denne etasjen har flislagte overflater på vegger og gulv. Det er etablert dusjsone med glassvegger, servant med underskap og speil, samt toalett. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin, noe som gjør rommet praktisk til daglig bruk.

#### TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en markterrasse som gir gode muligheter for utemøblering og hyggelige uteopphold. Terrassen ligger på bakkeplan og oppleves som en naturlig forlengelse av stuen. Her er det plass til både sittegruppe og grill, og området egner seg godt til både avslapning og sosiale sammenkomster.

#### BOD

Man har også tilgang til en praktisk bod på ca 2,5 kvm - ypperlig for ekstra oppbevaring.

#### **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:

##### BAD - OVERFLATER GULV

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Anbefalte tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Juli 2022: Spilevegg stue, plan 2.

Juli 2022: Plassbygd skyvedørsgarderobe montert på soverom.

September 2022: Påbygg kjøkken i plan 2, bygd ut kjøkkenøy. Alle fronter omlakkert.

Januar 2024: Trapp delvis fjernet, lagt gulv over trapperom. Ikke søkt bruksendring.

Februar 2024: Nye stikkontakter i trapperom plan 2.

April 2024: Elbil-lader montert på p-plass.

April 2025: Ny benkeplate på bad plan 2.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale i borettslaget.

### **Parkering**

Det medfølger fast parkeringplass med elbillader.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 3644533

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

#### **AREAL**

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

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens

bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

#### D-NUMMER

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

#### SALGSSUM

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

#### SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

#### GUA OG ALH

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad og i entré, ellers varmes leiligheten opp via fjernvarme.

## Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 370 000

### Omkostninger kjøper

6 370 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 379 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 388 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 391 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 656 000 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 624 000 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 4 891
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 672
- A konto fjernvarme: kr 823

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Drift og vedlikehold
- Kommunale avgifter
- Strøm i fellesareal
- Elektroniske fellesavtaler

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 386

**Andel fellesformue**

Kr 39 355

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Kirsebærtunet Borettslag

**Organisasjonsnummer**

813721392

**Andelsnummer**

13

**Om borettslaget**

Kirsebærtunet Borettslag ble stiftet i 02.05.2014 og ligger på Lade i Trondheim.

Borettslaget består av 73 leiligheter og 3 næringsseksjoner. Det er medlem av Boligsamvirkets fond mot husleietap og borettslaget er tilsluttet OBOS boligbyggelag.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207397660

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 59 816 287,00

Innfrielsesdato: 30.11.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og

risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av OBOS - forkjøpsrett. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

### **Regnskap/budsjett**

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 12 977 781,-
- Egenkapital: Kr 123 068 396,-
- Disponible midler: Kr 1 956 584,-
- Årets endring i disponible midler: Kr -118 832,-

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 414, bruksnummer 535 i Trondheim kommune. Andelsnr. 13 i Kirsebærtunet Borettslag med orgnr. 813721392

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

#### HEFTELSER

Det er ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

#### RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

#### GRUNNDATA

06.03.2014 - Dokumentnr: 189457 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 416/6361

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 5945/6361

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 11.10.2018 for tiltak for oppføring av to boligblokker med forretning i deler av 1.etasje. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger også ferdigattest for påbygg, datert 18.09.2024.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Trapp mellom etasjene er delvis fjernet og rommet i 2.etg benyttes som soverom, forholdet er ikke byggemeldt. Rommet tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold pga lysforhold. Rom i 1.etg er delvis ikke målbart pga trappen. Det foreligger dokumentasjon på utført sprinklerkontroll ifb. fjerning av trapp. Sprinklerdekning er tilfredsstillende iht. regelverk etter bygningsmessig endring.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.10.2018.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner****KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025, hvor eiendommen ligger i byggesone 2.

Boligen ligger i et område med arealformål fremtidig og nåværende sentrumsformål. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

**REGULERINGSPLAN**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9", med planID r20090011, datert 24.11.2011.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til bolig- og blokkbebyggelse, frisikt og kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

**REGULERING UNDER ARBEID**

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

PlanID: k20110088

Plannavn: Lade og Leangen

Formål: Hensikten med planarbeidet er å fastsette nye rammer for detaljplanlegging innenfor utbyggingsområdene på Lade og Leangen.

PlanID: r20210055

Plannavn: Ladebekken 56

Formål: Hensikten med planarbeidet er å regulere til boligformål, med tilhørende vei, gang- og sykkelvei og friområde.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid

**Adgang til utleie****GENERELLE REGLER**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

**KORTTIDSUTLEIE**

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i

opptil 30 døgn i løpet av året.

#### NÅVÆRENDE UTLEIE

Leieforholdet har en månedlig leie på kr 11 400.

Leien inkluderer strøm og oppvarming, TV og internett samt vann- og avløpsutgifter. Det er ikke opplyst om øvrige tilleggskostnader utover dette.

Leieavtalen er tidsubestemt og løper fra oppstartsdato 01.12.2018.

Avtalen kan sies opp av begge parter med en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder.

Leieforholdet medfølger handelen, med mindre annet avtales.

Husleiekontrakten kan ses i sin helhet i salgsoppgaven.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

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

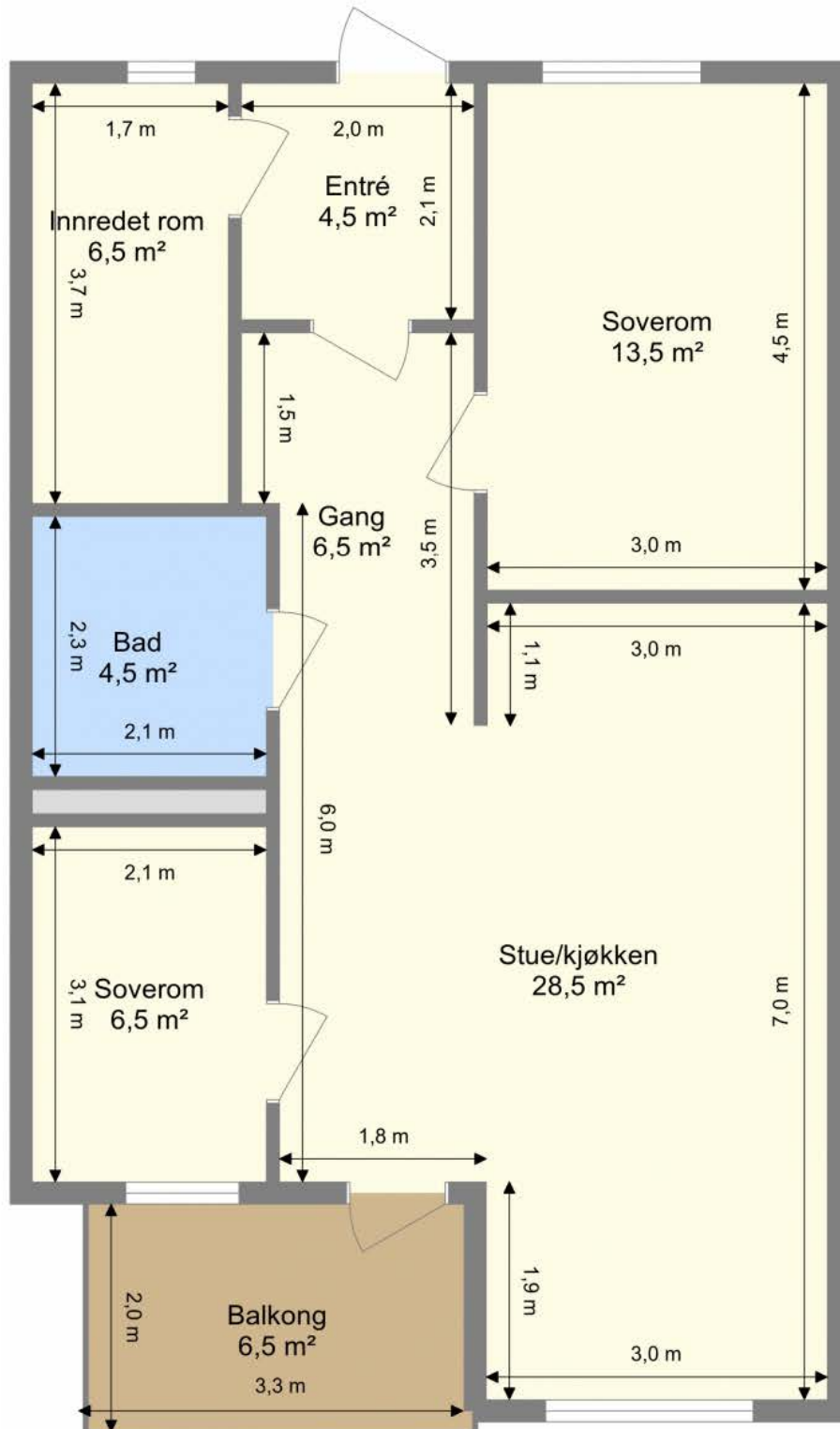
### **Salgsoppgavedato**

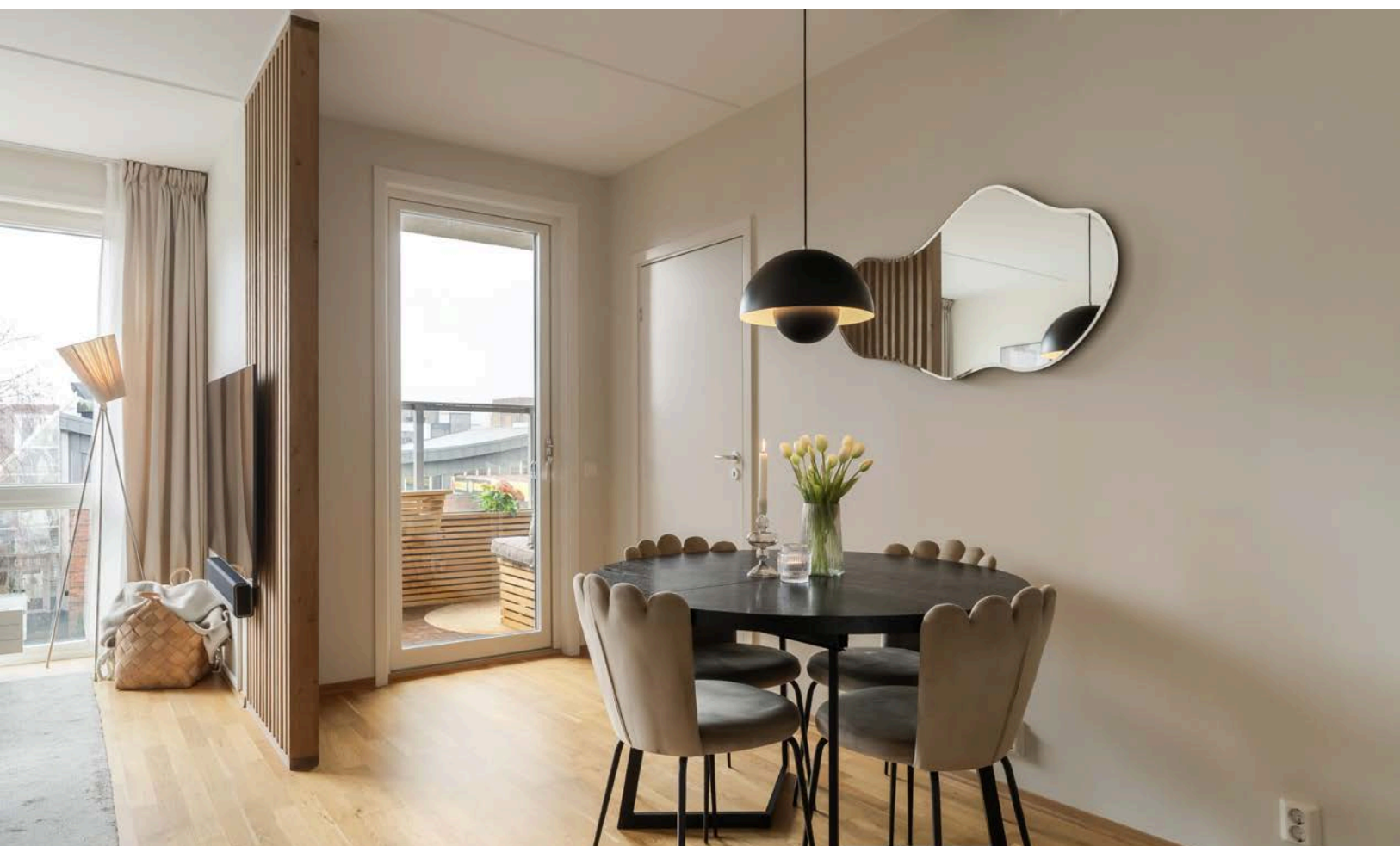
13.04.2026



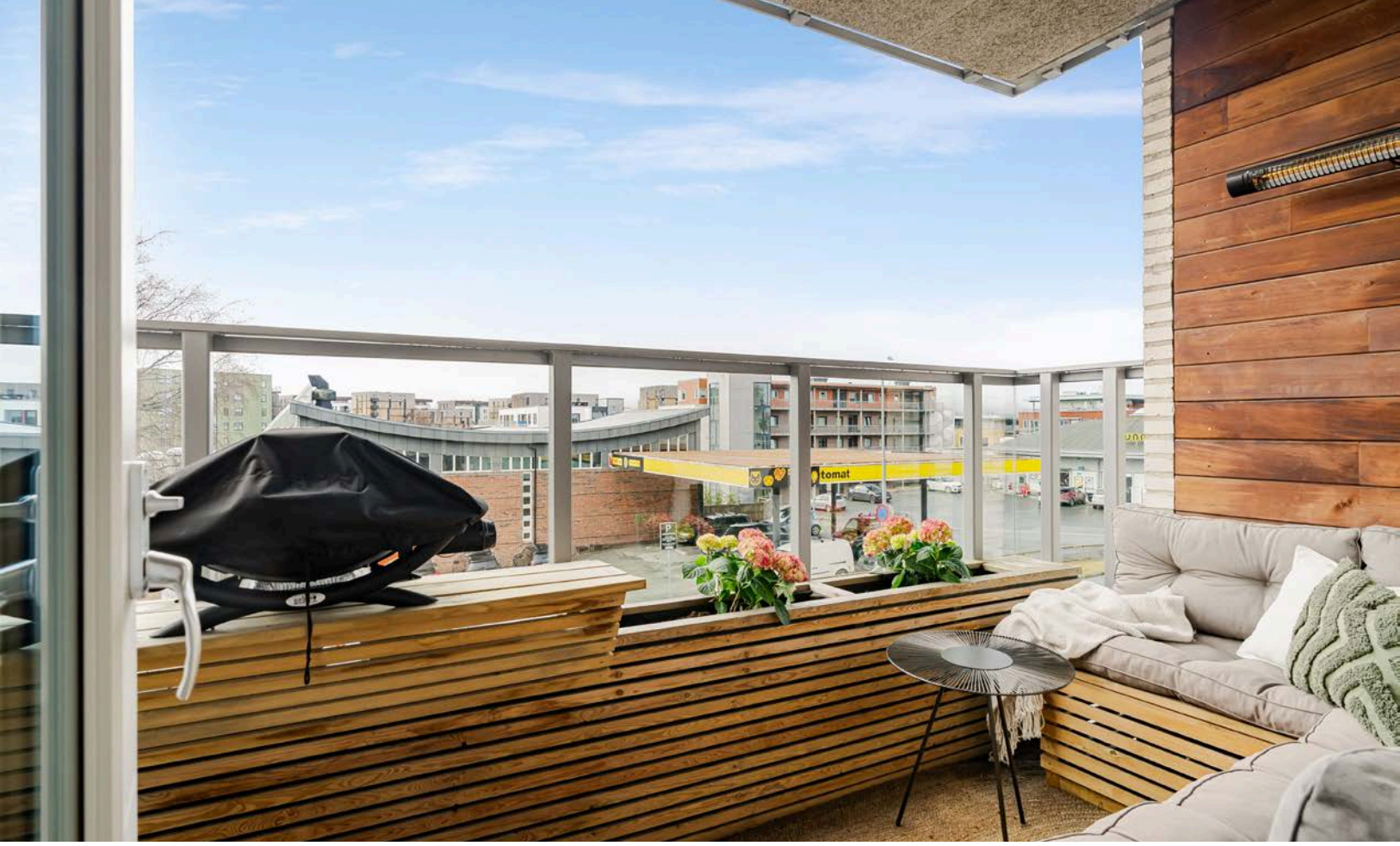
# Harald Hårfagres gate 1B

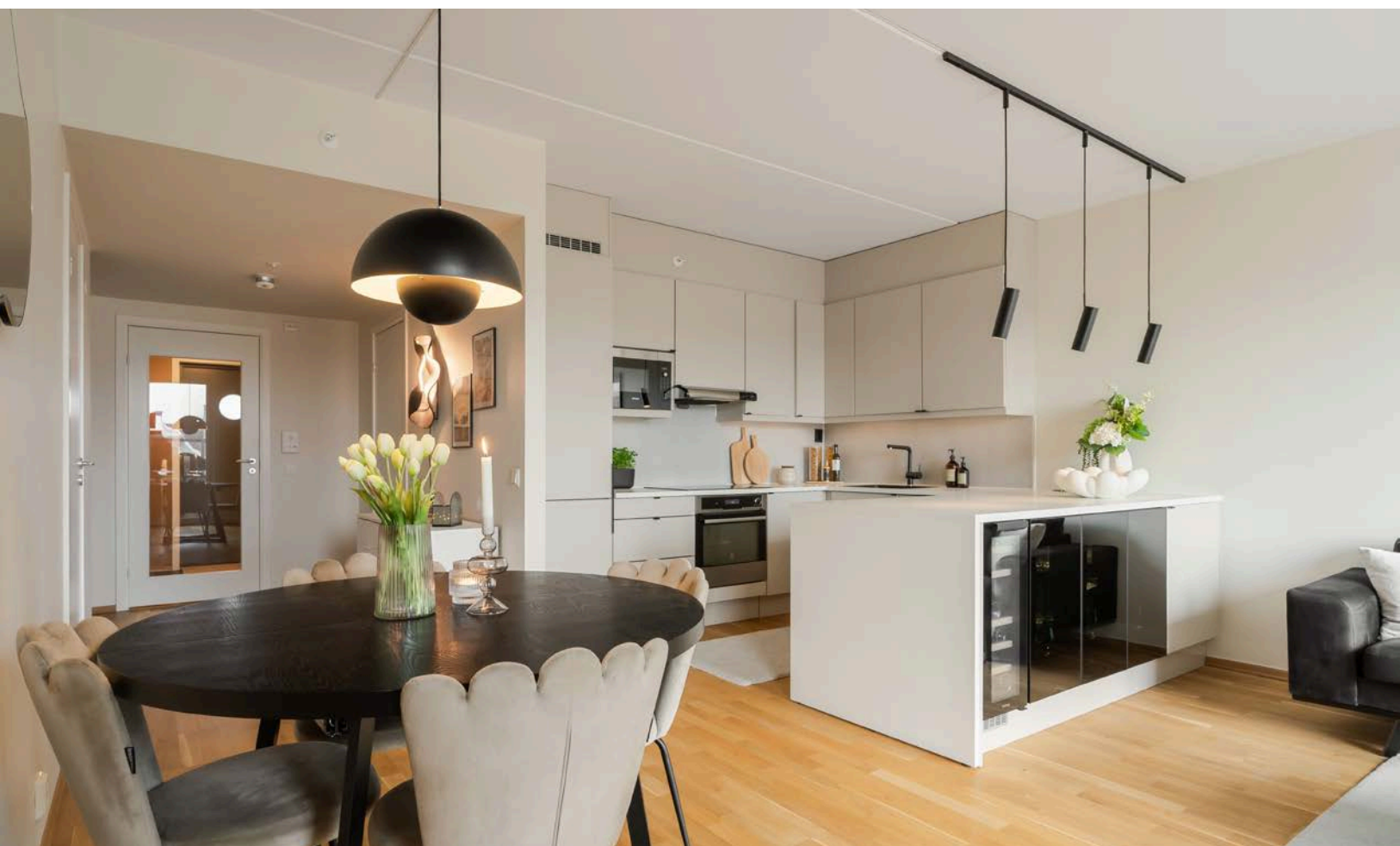
## 2. Etasje











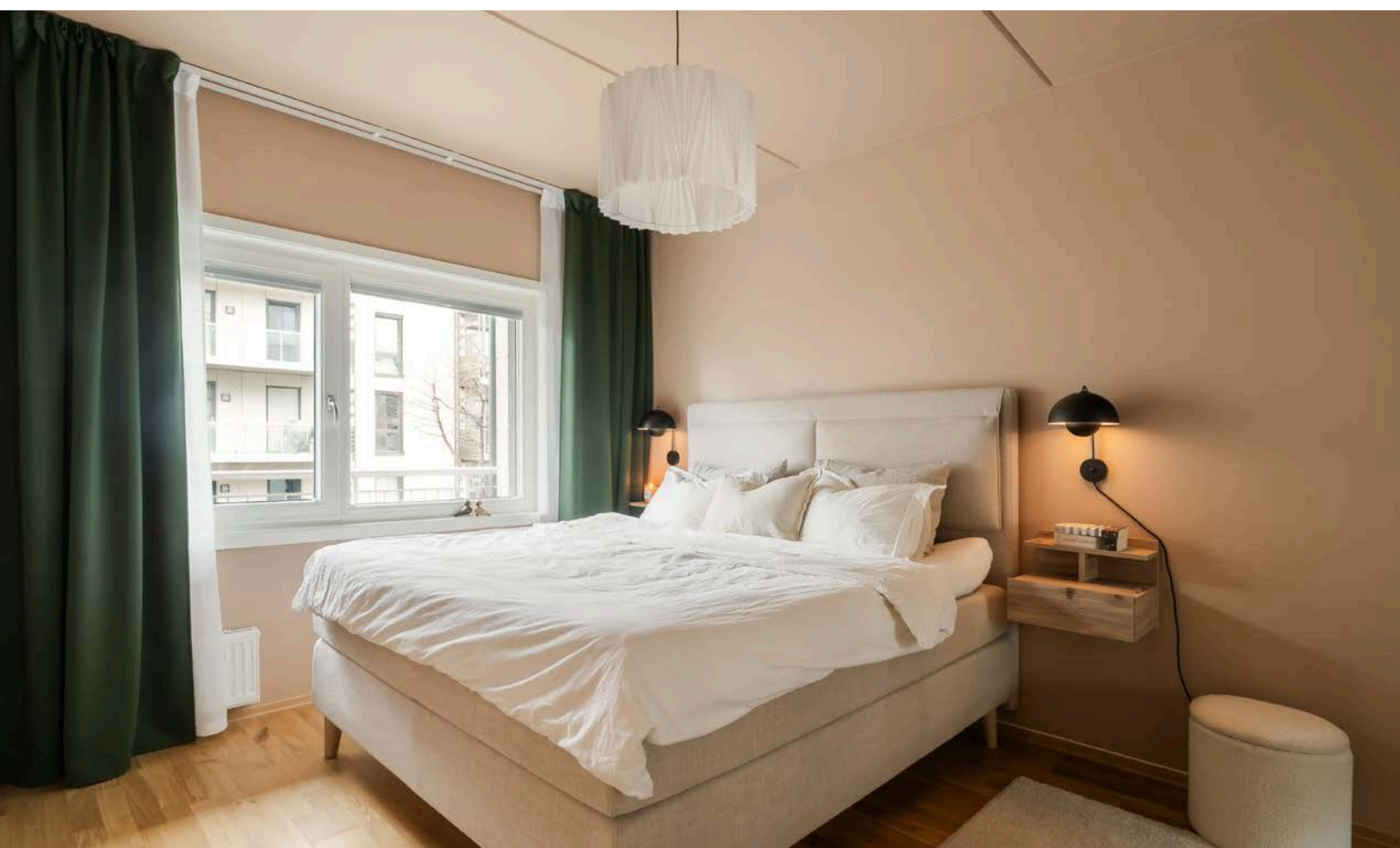


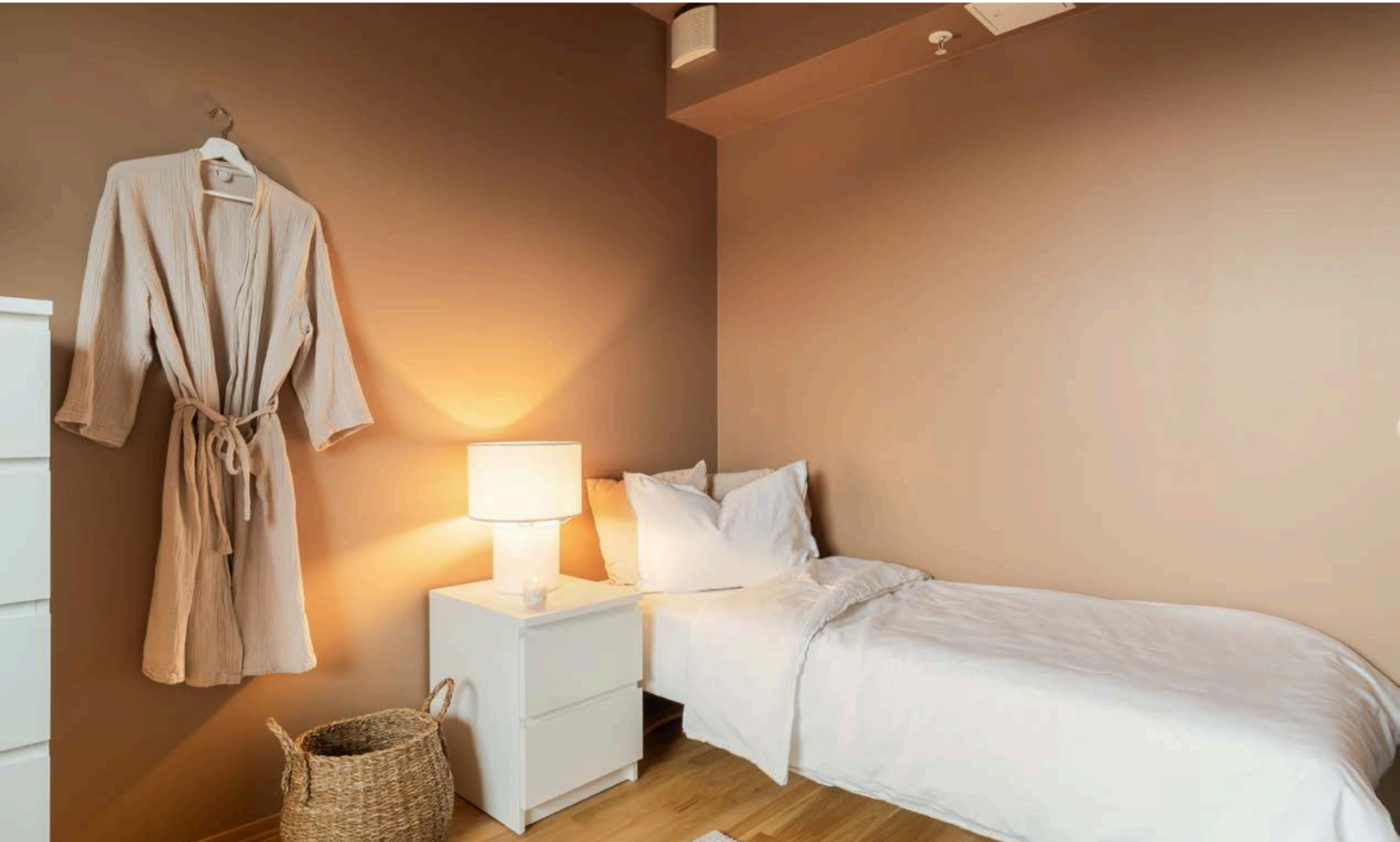


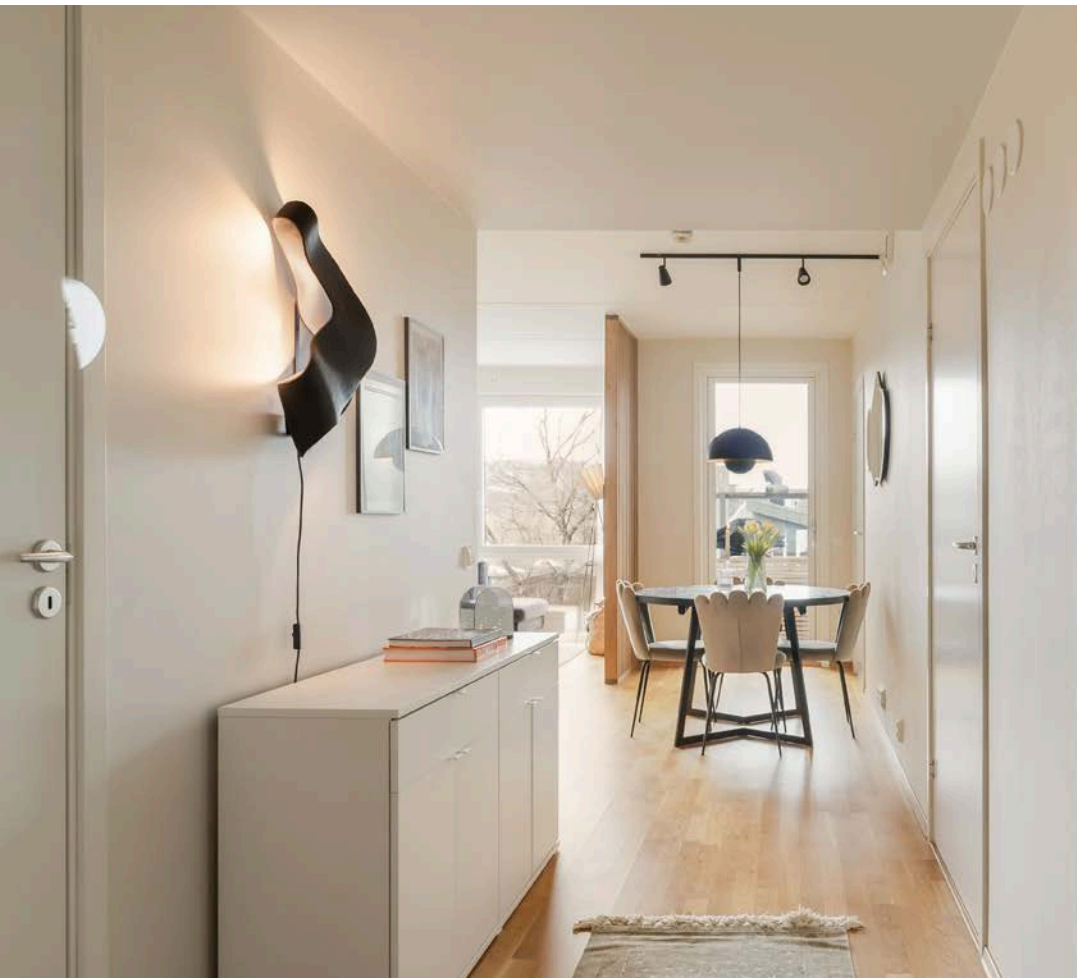


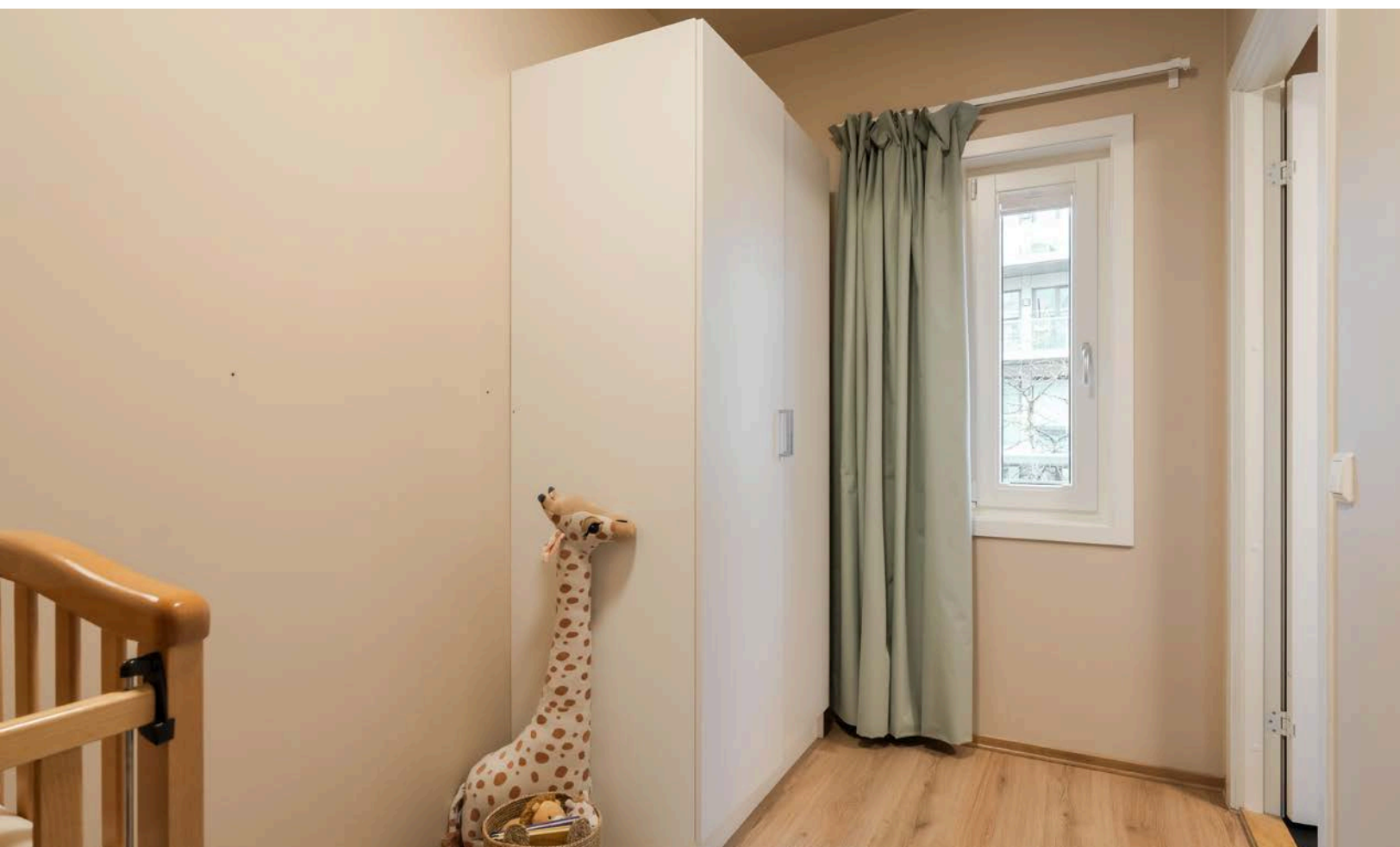
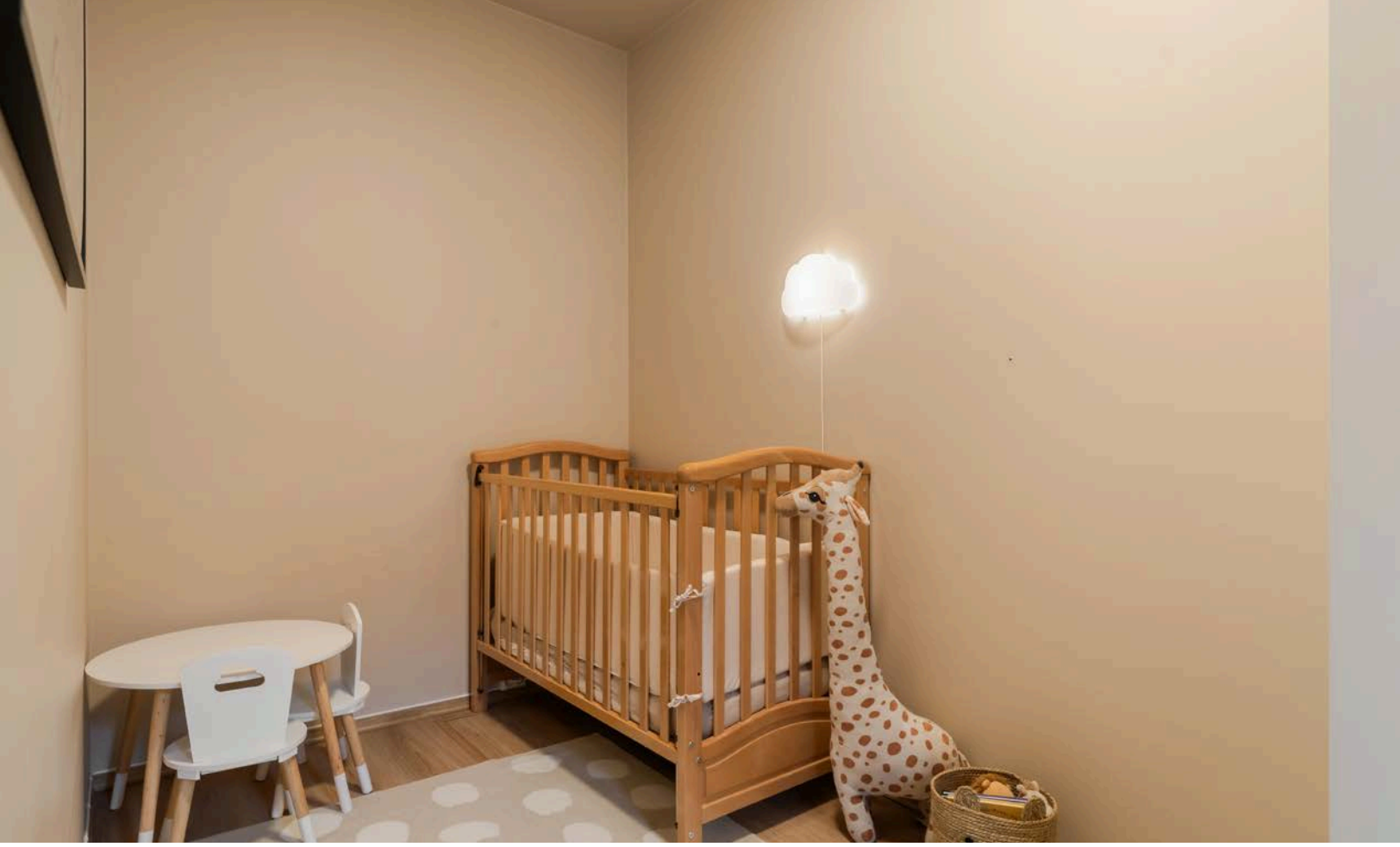


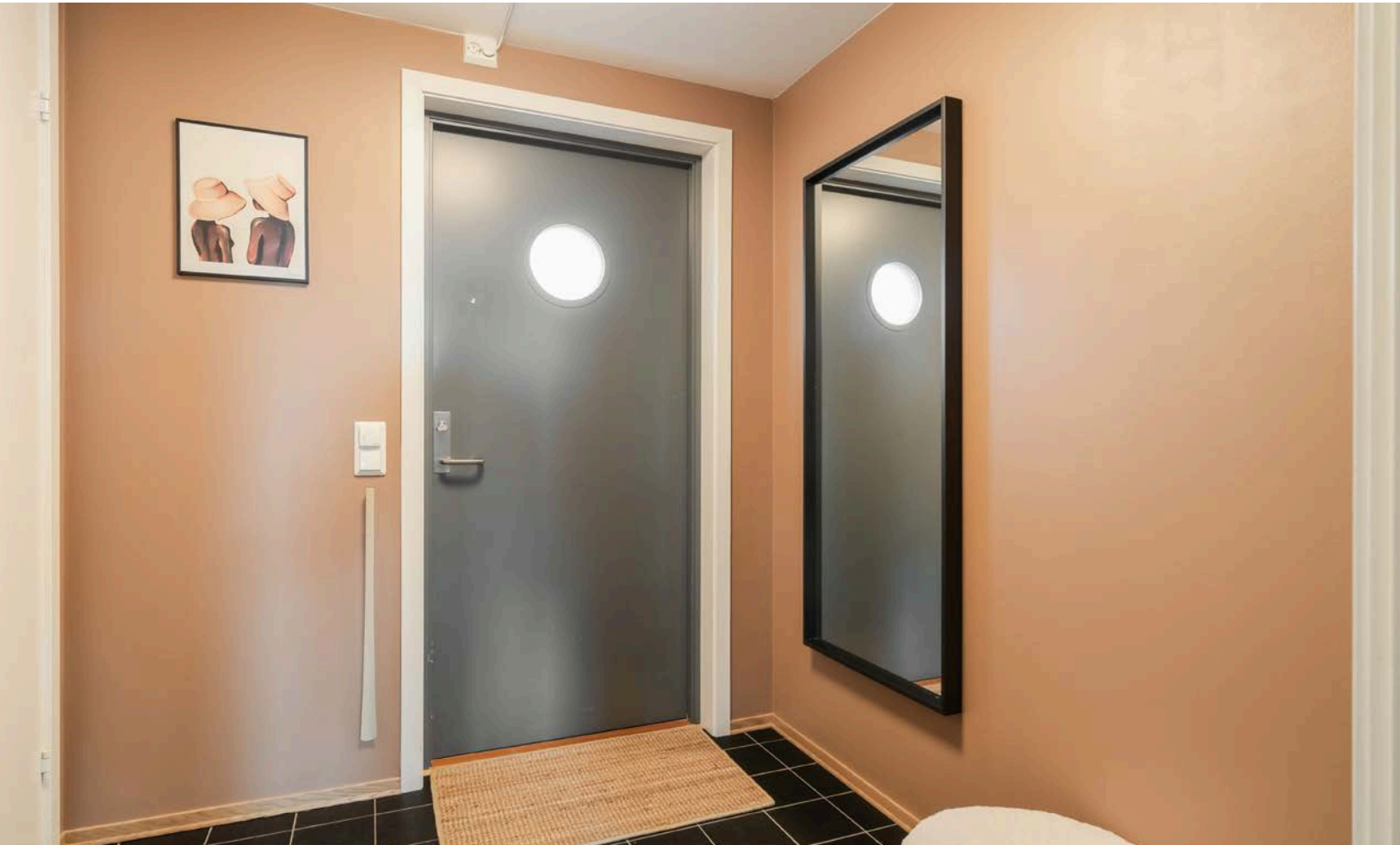






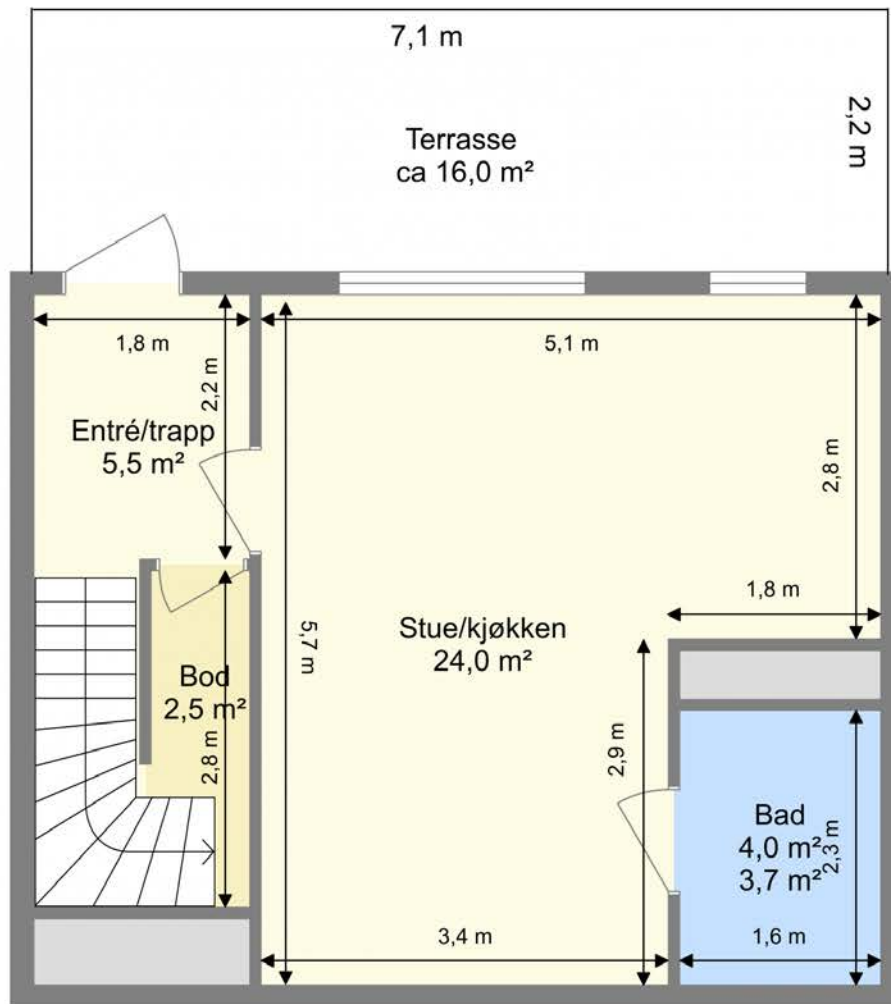




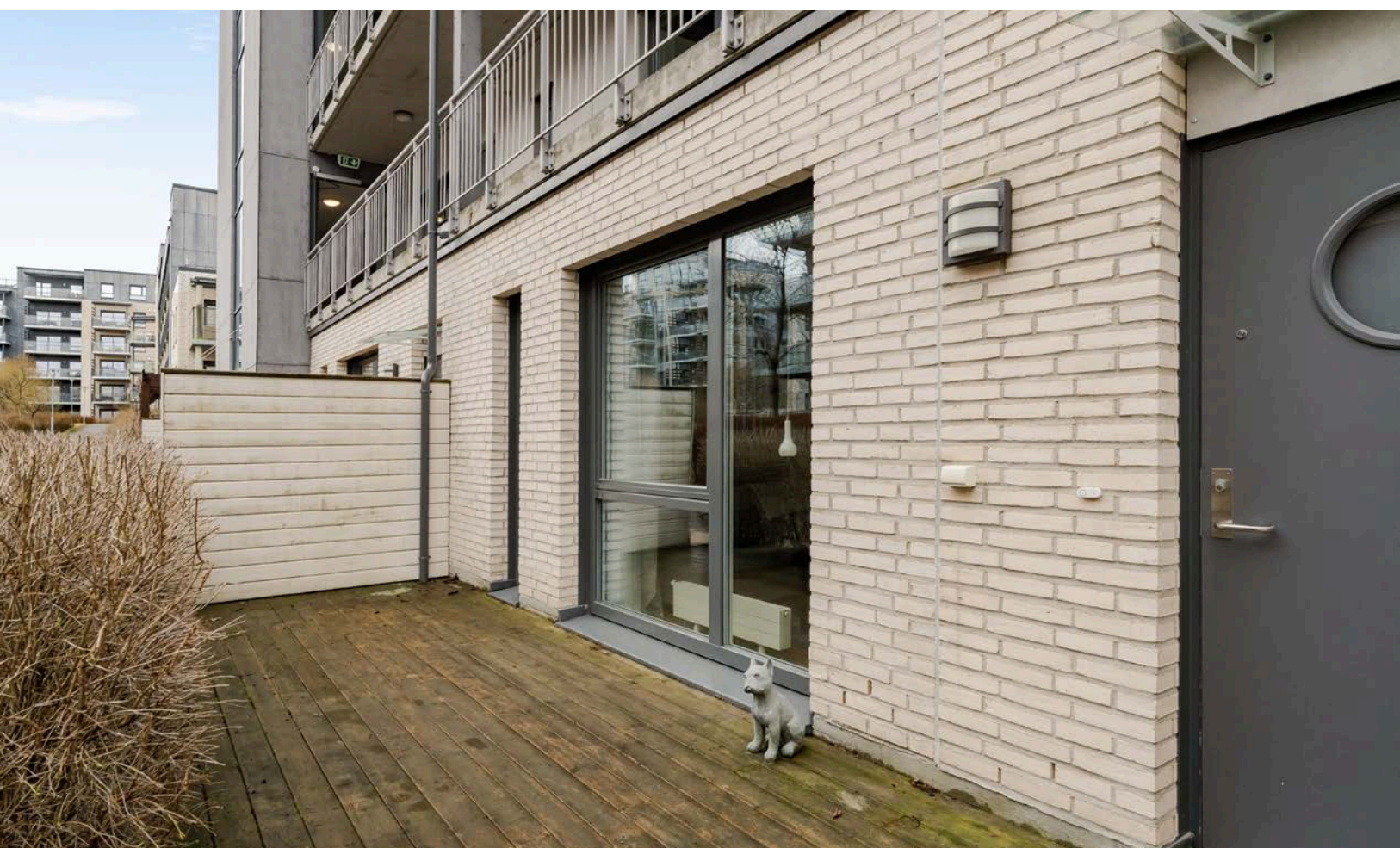


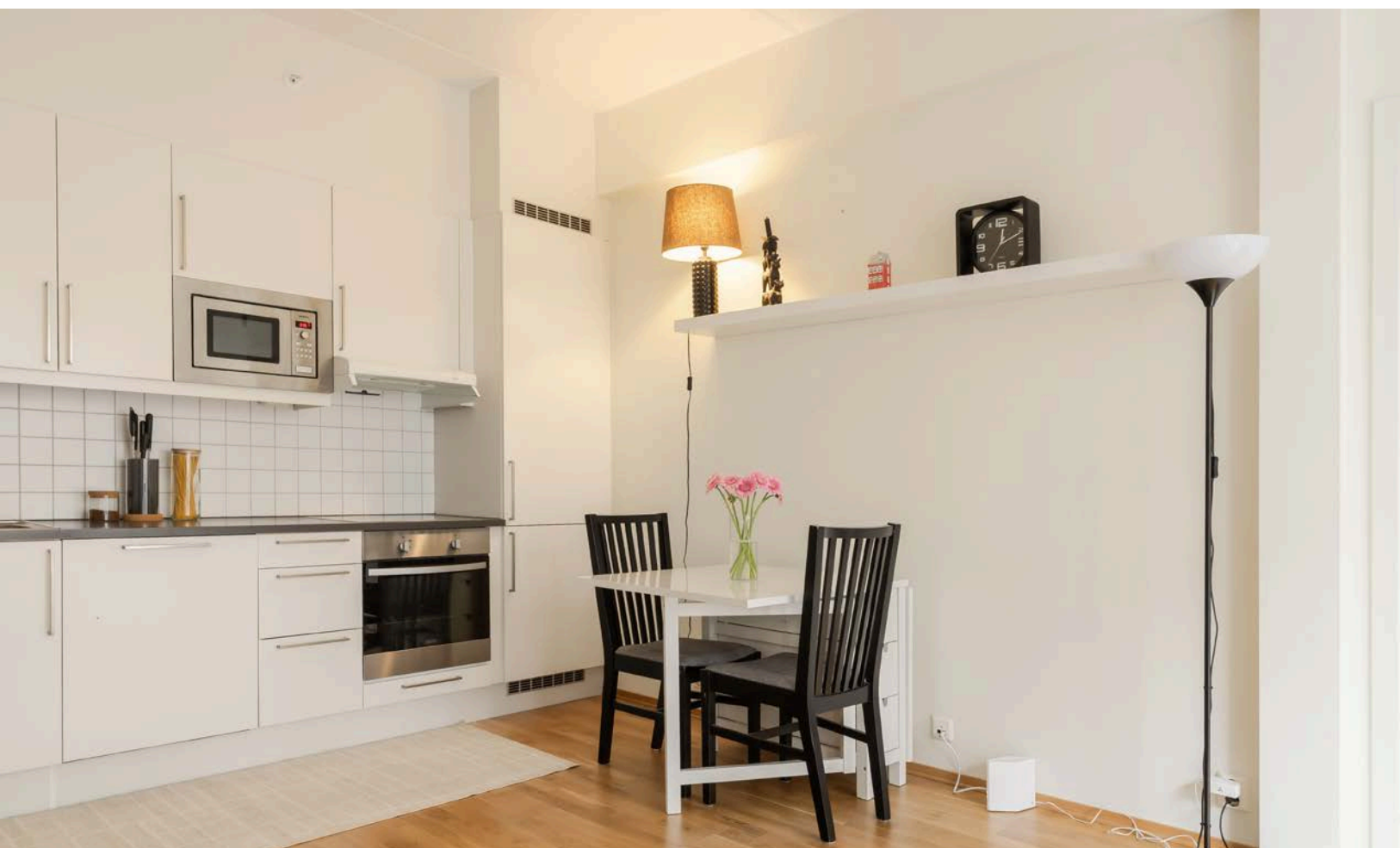
# Harald Hårfagres gate 1B

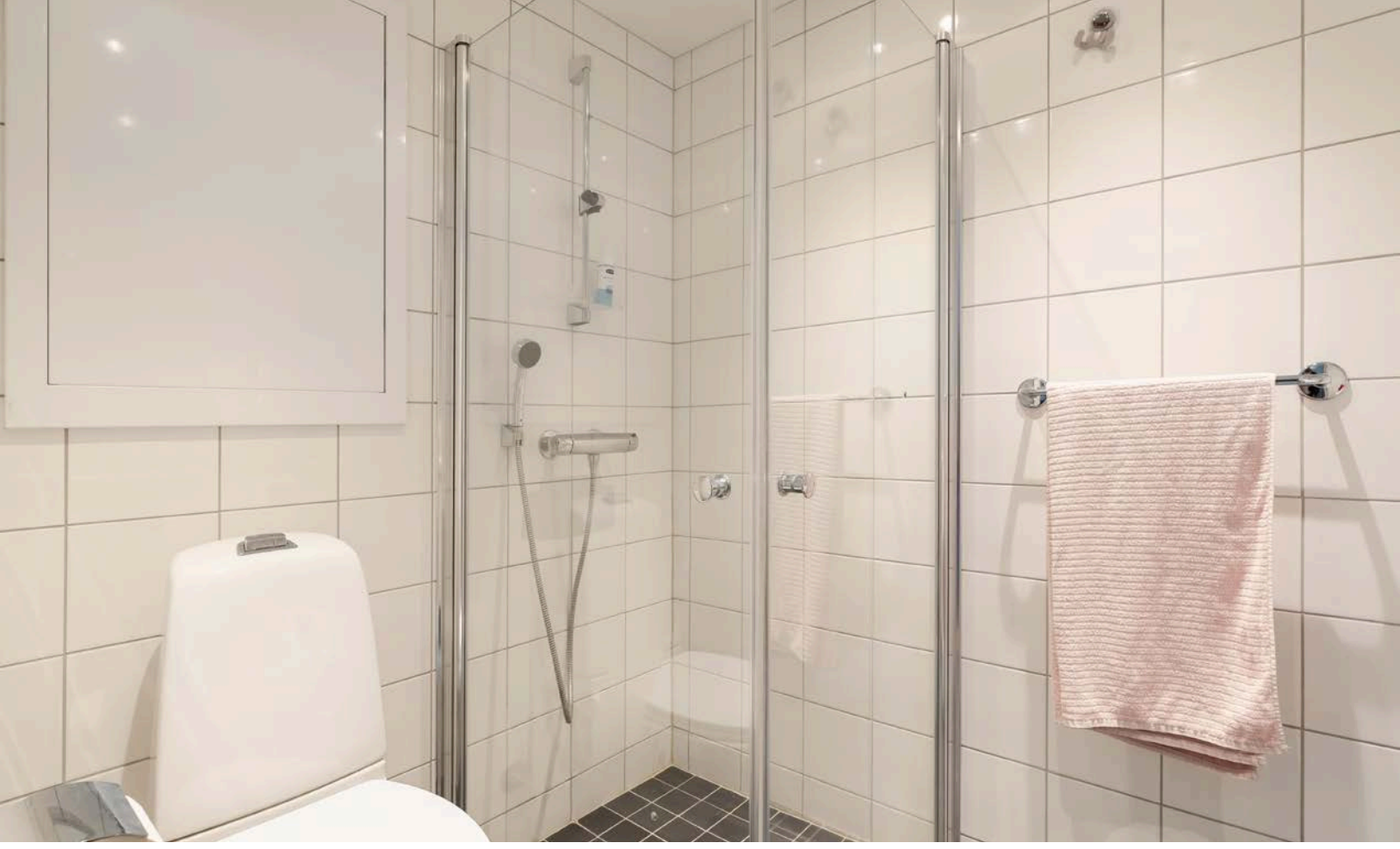
## 1. Etasje















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Harald Hårfagres gate 1B - Nabolaget Ladeporten - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Ingemann Torps vei Linje 2, 15	4 min 0.3 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	13 min 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 2.9 km
Dronningens gate 62 Linje 9	10 min 3.8 km
Trondheim Værnes	30 min

## Skoler

Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	7 min 0.6 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	13 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	6 min 2.8 km
Cissi Klein videregående skole	18 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 2.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

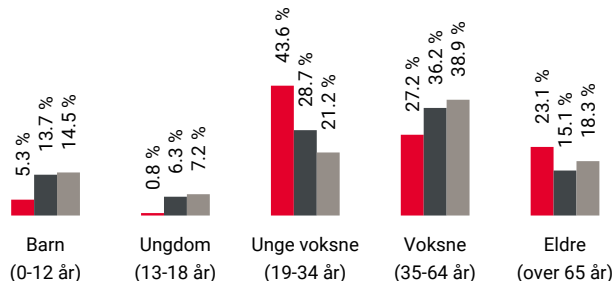
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ladeporten	979	701
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	8 min 0.7 km
Dronning Mauds Minne barnehage (1-5 ... 59 barn	10 min 0.9 km
Korsvika barnehage (0-2 år) 25 barn	11 min 0.9 km

## Dagligvare

Bunnpris Lade PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Ladetorget Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



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

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100



### Matvareutvalg

Stort mangfold 86/100



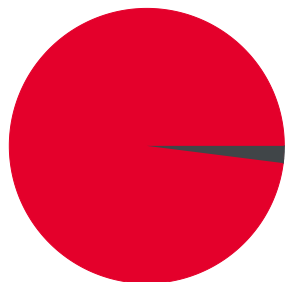
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

## Sport

🏃 Lade skole Aktivitetshall	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Ringvebanen, ballbane Fotball	8 min 🚶 0.6 km
🏊 Flex Gym	6 min 🚶
🏊 3T-Lade	7 min 🚶

## Boligmasse

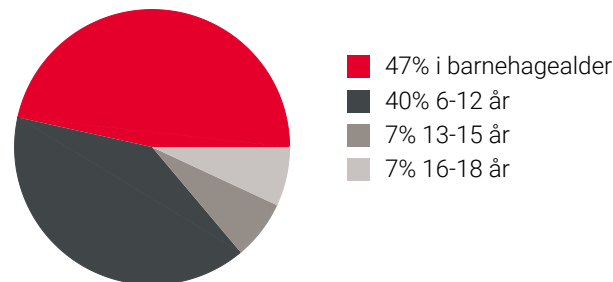


■ 98% blokk  
■ 2% annet

## Varer/Tjenester

📦 LadeTorget	6 min 🚶
📦 Boots apotek LadeTorget	6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

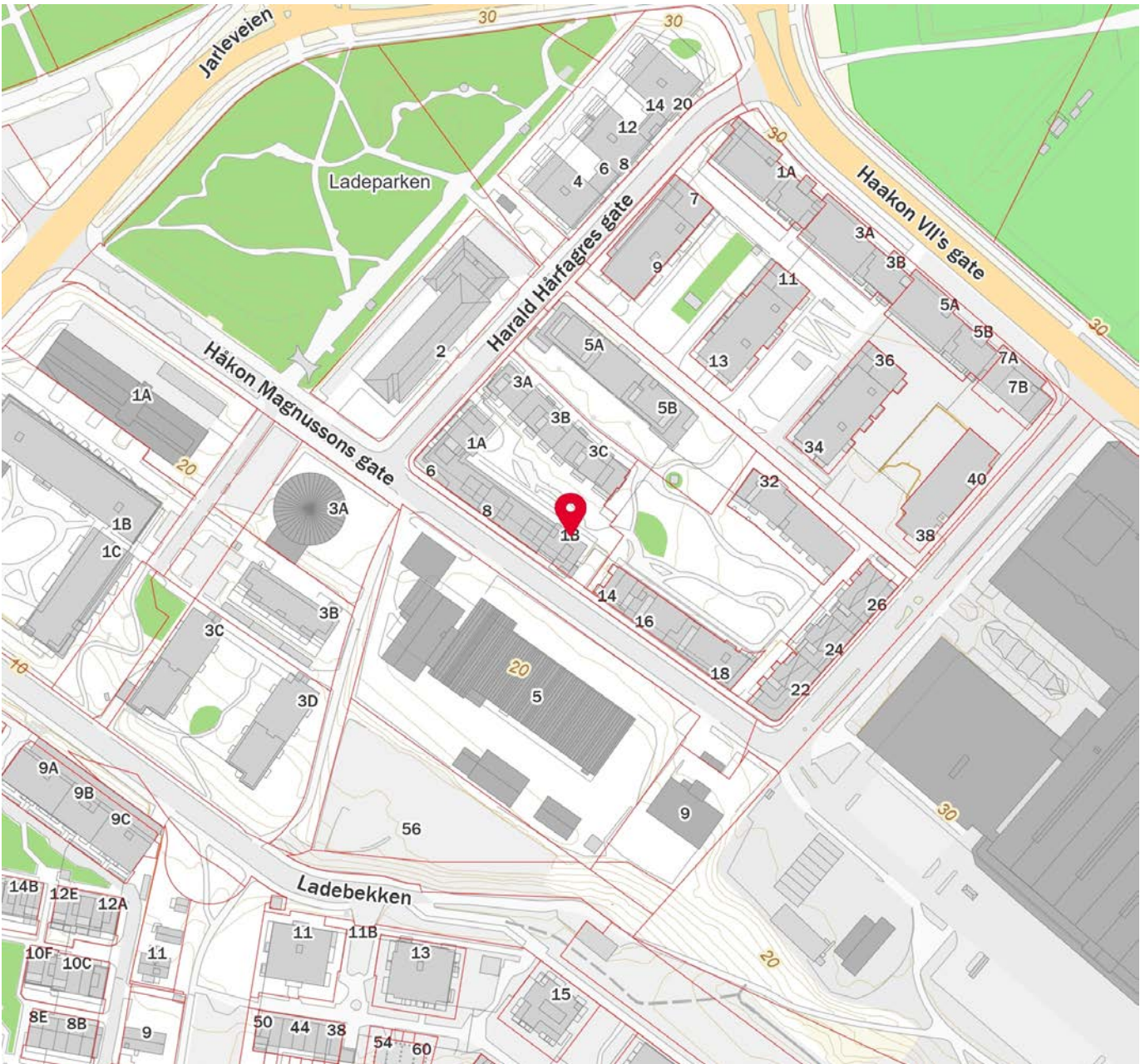
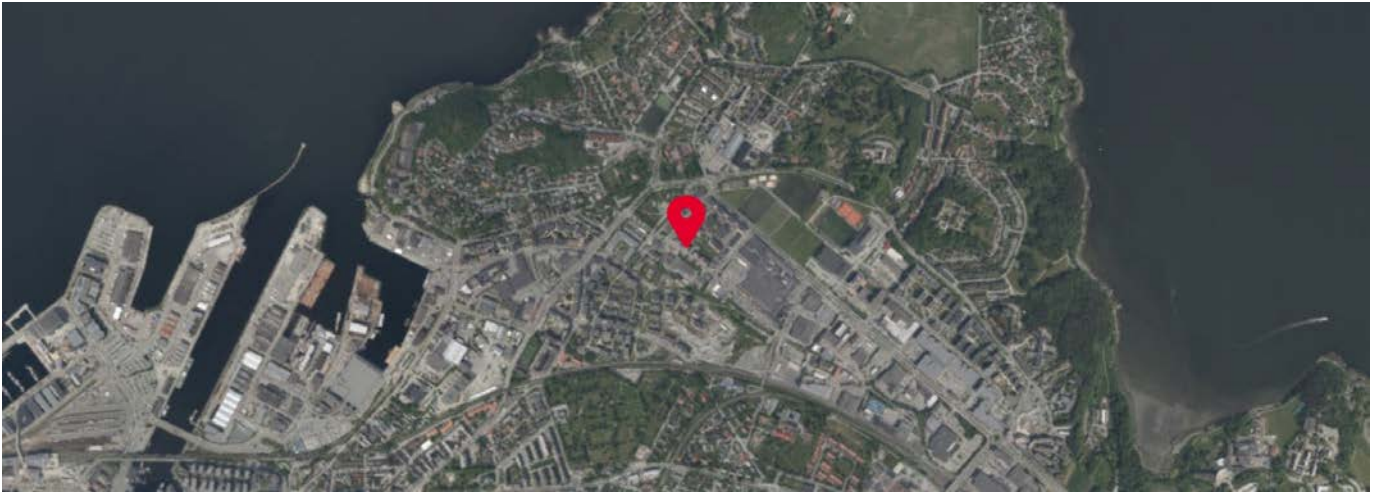



0% 54%

■ Ladeporten  
■ Trondheim  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Bendik Haga Mo

Kristine Opland

---

## Boligen

Harald Hårfagres gate 1B

7041 TRONDHEIM

5001-414/535/2/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Benkeplate med servant ble byttet på baderomsinnredning.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble montert ny benkeplate med servant og blandebatteri ifb. Ny kjøkkeninnredning i 2022. Samme gjelder ny benkeplate med servant på badet i 2025.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Fremstad & Rokseth AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert 2 nye stikkontakter i trapperom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Vintervoll AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble montert ladeboks på vår p-plass i kjeller.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Trapp i trapperom ble delvis demontert, og det ble lagt gulv over med tilkomst via luke i gulv i 2024. Demontert del av trapp ligger i boden hvis noen skulle ønske å remontere den.

Det foreligger sprinklerkontroll som dokumenterer tilfredsstillende sprinklerdekning ifb. ombygging. Ombygging er ikke omsøkt hos kommunen som bruksendring.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

1. Etasje brukes i dag som utleiedel. Egen inngang, kjøkken og bad.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er utført tilstandsvurdering ifb. Salg 2026.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget spilevegg i stue.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert plassbygd skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle overflater malt.

4.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle fronter på eksisterende kjøkken profesjonelt lakkert. Montert ny kjøkkenøy med innredning, ny benkeplate, servant og kum. Alt fra Aubo.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert lysskinner i kjøkken/stue. Montert taklampe i resterende rom.

---

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

♦ **Ja**

Benkeplate på bad har en lokal nedbøyning på ca. 7 mm over vaskemaskin. Dette vurderes å skyldes punktvis ekstra belastning over tid, trolig i forbindelse med bruk som stellesone for barn. Avviket er lite, fremstår som lite synlig ved normal bruk, og har ingen praktisk betydning for benkeplatens funksjon.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Underside av benkeplate isolert og forsterket.

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Utleiedel leies i dag ut for kr. 11 400,- pr. mnd. Har vært utleid til samme person i hele vårt eierforhold.

Leieavtale kan videreføres til ny kjøper om ønskelig.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring






Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Harald Hårfagres gate 1B , 7041 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 414, bnr. 535, fnr. 2
-  # Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 14241-1133

Referansenummer: TU1209

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

#### Rapportansvarlig



Jan Arve Ræder

jan.arve.reder@tft.no

400 04 461



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte subber i karm og det anbefales en justering.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Trappa er delvis demontert da den ikke er i bruk.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 2.etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er polyesterbelagt stålplate.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det er en prefabrikkert baderomskabin.

#### Bad 1.etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er polyesterbelagt stålplate.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det er en prefabrikkert baderomskabin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### 2.etg

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.  
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

#### 1.etg

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.  
Noe slitasje på fronter.  
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har balansert ventilasjon. Sentralbanken for hele bygget.  
Vannbåren varme via radiatorer.  
Skjult el-anlegg

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

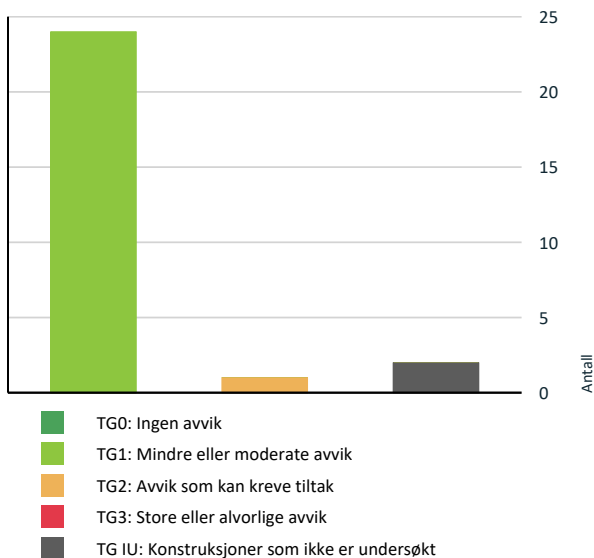
### Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Trapp mellom etasjene er delvis fjernet og rommet i 2.etg benyttes som soverom, forholdet er ikke byggemeldt.  
Rommet tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold pga lysforhold. Rom i 1.etg er delvis ikke målbart pga trappen.  
Det foreligger dokumentasjon på utført sprinklerkontroll ifb. fjerning av trapp. Sprinklerdekning er tilfredsstillende iht. regelverk etter bygningsmessig endring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2014

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

Leilighet oppført over to plan. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong tre og stål, og er utvendig kledd med fasadeplater og tegl. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Boligen har gjennomgående normal standard. Gulv med parkett, laminat og flislagt bad. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malt utførelse.

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

#### Våtrom

Bad har flislagte overflater og utstyrt med innfellbare dusjdører. baderomsinnredning, wc og opplegg for vaskemaskin.

#### Oppvarming og tekniske installasjoner

Oppvarming via elektriske varmekilder og radiatorer. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte subber i karm og det anbefales en justering.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.  
Trappa er delvis demontert da den ikke er i bruk.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 2.ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er polyesterbelagt stålplate.

### 2.ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

### 2.ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er en prefabrikkert baderomskabin.

## 1.ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er polyesterbelagt stålplate.

## 1.ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Høydeforskjellen er marginalt for liten, ca 2-3 mm for lite.

#### Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er bom i enkelte fliser ved dusjgrube.

Det er ikke behov for utbedringstiltak På fallforhold.

## 1.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1.ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er en prefabrikkert baderomskabin.

## KJØKKEN

## 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

## 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## 1.ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Noe slitasje på fronter.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

### 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Sentralbanken for hele bygget.

### 1 TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme via radiatorer.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Skjult el-anlegg

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2014**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

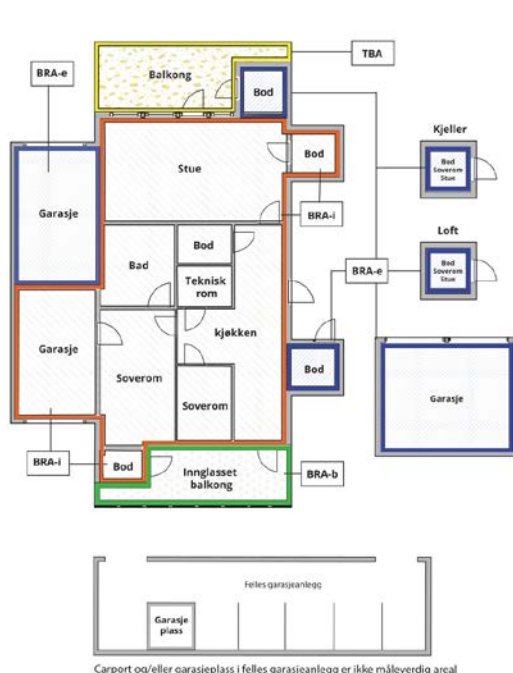
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	74			74	7		74
1.etasje	39			39		1	40
Kjeller		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>113</b>	<b>5</b>			<b>7</b>	<b>1</b>	<b>119</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>118</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, gang, soverom 2, entré, innredet-rom/trapp		
1.etasje	Stue, kjøkken, bad, entré med trapp, bod		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Påvist bod har adkomst via fellesareal.  
Areal av sjakter er tatt med i arealberegningen.  
Deler av arealet i 1.etg er ikke målbart pga trapp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Trapp mellom etasjene er delvis fjernet og rommet i 2.etg benyttes som soverom, forholdet er ikke byggemeldt. Rommet tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold pga lysforhold. Rom i 1.etg er delvis ikke målbart pga trappen.  
Det foreligger dokumentasjon på utført sprinklerkontroll ifb. fjerning av trapp. Sprinklerdekning er tilfredsstillende iht. regelverk etter bygningsmessig endring.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* September 2022: Påbygg kjøkken i plan 2, bygd ut kjøkkenøy. Alle fronter omlakkert.  
April 2025: Ny benkeplate på bad plan 2.  
Juli 2022: Spilevegg stue, plan 2.  
April 2024: Elbil-lader montert på p-plass.  
Januar 2024: Trapp delvis fjernet, lagt gulv over trapperom. Ikke søkt bruksendring.  
Juli 2022: Plassbygd skyvedørsgarderobe montert på soverom.  
Februar 2022: Nye stikkontakter i trapperom plan 2.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Jan Arve Ræder Bendik Haga Mo	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	414	535	2	0	4110 m <sup>2</sup>	Norkart	Ikke relevant

#### Adresse

Harald Hårfagres gate 1B

#### Hjemmelshaver

#### Kommentar

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
813721392			Mo Bendik Haga, Opland Kristine

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

13

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	
3	10.04.2026	
4	10.04.2026	
5	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

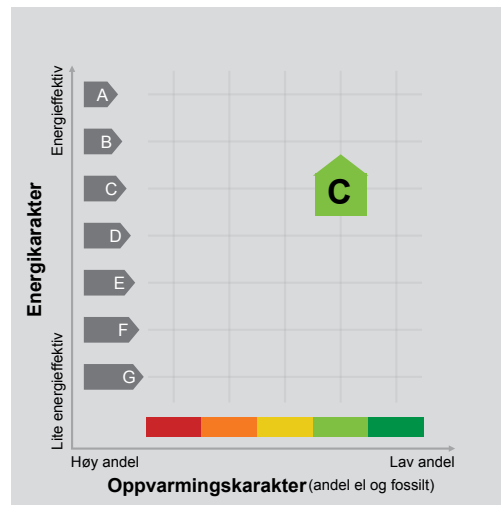
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	414
Bruksnummer	535
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300369768
Merkenummer	Energiattest-2025-219728
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedtekter

for Kirsebærtunet borettslag org nr 813 721 392 vedtatt i stiftelsesmøte den 02.05.2014.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

(1) Kirsebærtunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borettsrett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er en del av Kirsebærhagen Eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 73 boliger, består av tre næringsseksjoner.

(3) Borettslagets garasje plasser er organisert som tilleggsdeler til samleseksjonen for boligene, og er lokalisert i det nederste planet i Eierseksjonssameiets eiendom.

(4) Kirsebærtunet borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål, jf. borettslagsloven § 4 – 3, kan eie én – 1 – andel.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseiere i første etasje disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendig lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i garasjekjeller i Kirsebærhagen eierseksjonssameie. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Styret i borettslaget avgjør i hvert enkelt tilfelle om den konkrete saken også krever godkjenning/samtykke fra sameiets styre, og besørger i tilfelle innhenting av godkjenning/samtykke.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiere, med eget utomhusareal (jf pkt. 4-1 (4)), har ansvar for vedlikehold av arealet, herunder ansvar for gressklipping, vedlikehold av beplantning etc.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på terrasse, veranda, balkong og lignende. Andelseiere, som på sitt private uteareal har inspeksjonsluker, er ansvarlig for å føre tilsyn med disse. For plassering av lukene samt informasjon om vedlikeholdsoppgaver, se borettslagets FDV dokumenter.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt kan skje ved at arbeidet utføres i regi av sameiet, hvorefter kostnaden belastes borettslaget som felleskostnader i sameie.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens

§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

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

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minimum to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

Styret representerer borettslaget i eierseksjonssameie, herunder i sameiermøtet, og avgir stemme på vegne av hele borettslaget.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**VEDLEGG 1 KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG**  
**OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER**  
 à jour pr 25.04.2019

Leilnr:	Andelsnr	Bruksrett til garasje plass	Merknad	Bruksrett til bod	Merknad
A1001	1	37		1001	
A1002	2	39		1002	
A1003	3	40		1003	
A1004	4	21		1004	
A2001	5	38		2001	
A2002	6	36		2002	
A2003	7	35		2003	
A2004	8	34	Byttet til 1 HC	2004	
A2005	9	33		2005	
A2006	10	32		2006	
A2007	11	31		2007	
A2008	12	30		2008	
A2009	13	29		2009	
A2010	14	28		2010	
A2011	15	27		2011	
A2012	16	26		2012	
A3001	17	72	Byttet til 70	3001	
A3002	18	16	Byttet til 14	3002	
A3003	19	73	Byttet til 71	3003	
A3004	20	2	Byttet til 72	3004	
A3005	21	8	Byttet til 7	3005	
A3006	22	9	Byttet til 6	3006	
A3007	23	25		3006	
A3008	24	24		3008	
A3009	25	23		3009	
A3010	26	19		3010	
A3011	27	20		3011	
A3012	28	18		3012	
A4001	29	4	Byttet til 2	4001	
A4002	30	5	Byttet til 3	4002	
A4003	31	6	Byttet til 4	4003	
A4004	32	7	Byttet til 5	4004	
A4005	33	10	Byttet til 8	4005	
A4006	34	11	Byttet til 9	4006	
A4007	35	12	Byttet til 11	4007	
A4008	36	13	Byttet til 10	4008	
A4009	37	14	Byttet til 12	4009	
A4010	38	15	Byttet til 13	4010	

A4011	39	1	HC Byttet til 34	4011	
A4012	40	17	Byttet til 15	4012	
A5001	41	3	Byttet til 73	5001	
A5002	42	22	HC	5002	
B1005	43	56		1005	
B1006	44	55		1006	
B1007	45	54	Byttet til 58	1007	
B1008	46	53		1008	
B1009	47	52		1009	
B1010	48	42		1010	
B1011	49	41		1011	
B2013	50	62		2013	
B2014	51	63	HC	2014	
B2015	52	71	Byttet til 69	2015	
B2016	53	50	Byttet til 66	2016	Byttet til 4017
B2017	54	70	Byttet til 61	2017	
B2018	55	44		2018	
B2019	56	43		2019	
B3013	57	60	HC	3013	
B3014	58	61		3014	
B3015	59	67		3015	
B3016	60	68		3016	
B3017	61	51		3017	
B3018	62	46		3018	
B3019	63	45		3019	
B4013	64	57		4013	
B4014	65	58	Byttet til 54	4014	
B4015	66	64		4015	
B4016	67	65		4016	
B4017	68	66	Byttet til 50	4017	Byttet til 2016
B4018	69	48		4018	
B4019	70	47		4019	
B5003	71	59		5003	
B5004	72	69	Byttet til 17	5004	
B5005	73	49		5005	

## VEDTEKTER

for Kirsebærhagen eierseksjonssameie

Fastsatt i forbindelse med seksjonering. I medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

### § 1

#### **Eiendommen - formål**

Kirsebærhagen eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 414, bnr. 535 i Trondheim kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

### § 2

#### **Organisering av sameiet**

Sameiet består av 3 næringsseksjoner (heretter omtalt som "næring") og 1 samleseksjon bolig. (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

Bruksenhetene næring består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Bolig er en samleseksjon som består av hoveddel og flere tilleggsdeler, og omfatter blant annet alle leilighetene i eiendommen med tilhørende parkering og boder m.v. Oppdelingen fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsdeler) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes BRA areal, for bolig summen av BRA-arealene for alle leilighetene, eksklusive balkonger, utearealer og kjellerarealer.

### § 3

#### **Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantssettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i § 4.2.1 (vedlegg 2.1) som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

## **§ 4**

### **Rett til bruk**

#### 4.1 Bruksenheten

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin bruksenhet. Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Trondheim kommune til enhver tid.

#### 4.2 Fellesareal

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

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

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring, da dette er i samsvar med den bruk arealene er ment til. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2), jf. også pkt 4.2.1 og 4.2.2 under.

##### 4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utearealer foran sine respektive seksjoner ut til offentlig areal.

##### 4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for samleseksjon bolig

Samleseksjonen for bolig har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utenomhusarealer som naturlig betjener boligene (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 4.2.1). Videre vil alle innvendige fellesarealer (inngangspartier, trapperom, heiser, adkomstarealer i kjeller mv.) være til eksklusiv bruk for boligene, da næring kun har adkomst direkte fra gate.

## **§ 5**

### **Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for 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.

Næring har rett til reklame og markedsføringsutstyr på fasaden foran egne seksjoner i samsvar med skiltplan, vedlegg 3. Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring utover det som fremgår av skiltplanen skal godkjennes av styret. Det forutsettes at slike inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

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

Næringsseksjonen har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf § 4.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Bygningsmessige arbeider, som kun gjelder bolig, er også regulert av borettslagets vedtekter og kan behandles av styret i borettslaget. Styret i sameiet og styret i borettslaget kan seg imellom avklare en hensiktsmessig arbeidsdeling.

## **§ 7**

### **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som utelukkende gjelder bolig belastes samleseksjon bolig alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonene og fordeles mellom dem etter innbyrdes sameiebrøk.

Kostnader knyttet til den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jf § 8, er ikke en felleskostnad. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, skal således dekkes av de sameierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med energi, vann, avløp og renovasjon skal fordeles på bolig og næring etter faktiske kostnader/forbruk basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## **§ 8**

### **Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

For bolig vil sameiers vedlikeholdsplikt ligge til borettslaget, som i nødvendig grad fører disse plikter videre til sine andelseiere i samsvar med borettslagets vedtekter.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet, herunder utskifting av vinduer og ytterdører.

## **§ 9**

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

Tak, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like. Reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, inngår i Sameiets vedlikeholdsplikt.

Sameieren 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

## **§ 10**

### **Utbedringsansvar og erstatning**

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier. Det samme gjelder ved mislighold som fører til skade på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

## **§ 11**

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Ved mislighold innenfor bolig, skal borettslaget først gis anledning til å pålegge salg/fravikelse til sin(e) andelseier(e), før det kan gis pålegg og fravikelse/salg av samleseksjonen.

## **§ 12**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Det bør tilstrebes at både bolig og næring er representert i styret.

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

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.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Næring har rett til å møte og uttale seg i styremøter hvor det behandles saker som omhandler dem, i den grad de ikke er representert i styret.

### **§ 13** **Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Styret i borettslaget representerer bolig på sameiermøtet, og avgir samlet stemme på vegne av hele samleseksjonen.

### **§ 14** **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets 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 sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
  - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
  - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
  - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
  - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne 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. § 9.
  - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
  - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
  - Endring av § 4.2.1 og 4.2.2.
3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

## **§ 15**

### **Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41. Det bør tilstrebes at borettslaget og sameiet har samme forretningsfører.

## **§16**

### **Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

## **§17**

### **Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Da bolig er i absolutt flertall, er det særlig viktig at denne posisjonen ikke misbrukes til å fatte vedtak som på en urimelig måte rammer næring sin mulighet til ha en forsvarlig og konkurransedyktig virksomhet.. Å begrense den eksklusive bruken i § 4.2.1 uten samtykke fra næringsseksjonen vil være i strid med mindretallsvernet.

## **§ 18**

### **Endringer i vedtektene**

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

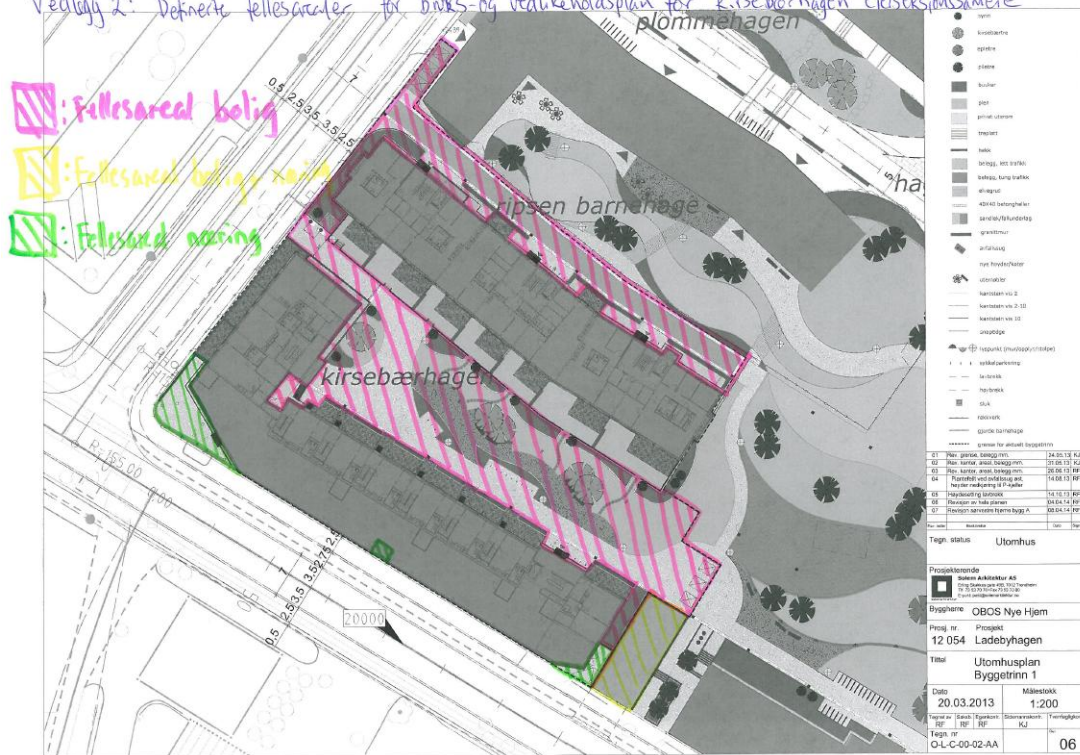
Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.2 og kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder, såfremt endringen ikke er nødvendig i forbindelse med særskilt behov for HC-plass for seksjonseier.

## **§ 19**

### **Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Vedlag 2: Definerede fællesarealer for brugs- og vedlikeholdsplan for Kirsebærhagen cirkseksjonsområde









## **HUSORDENSREGLER FOR KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG**

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt nabolag kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### **§ 1 Husordensreglene**

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### **§ 2 Ro**

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

### **§ 3 Bruk av balkongene**

Lufing og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

### **§ 4 Parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

### **§ 5 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor

borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

#### **§ 6 Antenner**

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

#### **§ 7 Sjøppel**

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

#### **§ 8 Fellesarealer**

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

#### **§ Solavskjerming**

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

#### **§ 9 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../ ..... Medieiers underskrift: .....

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....

**KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 813 721 392, KUNDENR. 683**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<hr/>			
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 075 416</b>	<b>1 723 609</b>
<hr/>			
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 977 781	6 772 912
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-891 482	-1 153 044
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-12 093 316	-5 182 407
Innsk. øremerk. bankkto		-4 255	-2 379
Økning egenkapital i fellesanlegg	14	-107 560	-83 275
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-118 832</b>	<b>351 807</b>
<hr/>			
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 956 584</b>	<b>2 075 416</b>
<hr/>			
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 111 131	2 992 950
Kortsiktig gjeld		-154 547	-917 534
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 956 584</b>	<b>2 075 416</b>
<hr/>			

**KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 813 721 392, KUNDENR. 683**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 828 766	4 748 238	0	4 334 388
Innkrevde felleskostnader	2	3 814 008	3 814 008	4 457 000	4 457 612
Andre inntekter	3	27 670	131 933	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 670 444</b>	<b>8 694 179</b>	<b>4 457 000</b>	<b>8 792 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-9 125	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-129 145	-122 645	-132 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-37 983	-108 030	-59 000	-60 000
Kontingenter		-14 600	-14 600	-14 600	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-334 758	-20 559	-400 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 157 727	-1 032 095	-1 125 500	-1 208 000
Kostnader sameie	14	-344 994	-363 995	-390 000	-390 000
Energi/fyring		-213 938	-200 187	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-489 921	-499 729	-505 000	-525 000
Andre driftskostnader	10	-1 047 820	-1 049 072	-982 600	-1 007 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 916 931</b>	<b>-3 556 958</b>	<b>-3 986 120</b>	<b>-4 321 920</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 753 513</b>	<b>5 137 221</b>	<b>470 880</b>	<b>4 470 080</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		12 093 316	5 182 407	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>16 846 829</b>	<b>10 319 628</b>	<b>470 880</b>	<b>4 470 080</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	68 738	48 607	0	0
Finanskostnader	12	-3 937 786	-3 595 323	0	-3 490 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 869 048</b>	<b>-3 546 716</b>	<b>0</b>	<b>-3 490 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>12 977 781</b>	<b>6 772 912</b>	<b>470 880</b>	<b>980 080</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 977 781	6 772 912		

**KIRSEBÆRTUNET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 813 721 392, KUNDENR. 683**

**BALANSE**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	268 650 000	268 650 000
Tomt		37 400 000	37 400 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	743 465	635 906
Andre varige driftsmidler	15	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		132 150	112 339
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>306 925 617</b>	<b>306 798 247</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	513
Forskuddsbetalte kostnader		42 106	42 046
Andre kortsiktige fordringer	16	15 304	23 021
Energiavregning	17	102 023	0
Driftskonto OBOS-banken		562 424	1 537 445
Sparekonto OBOS-banken		1 389 274	1 389 926
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 111 131</b>	<b>2 992 950</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>309 036 749</b>	<b>309 791 197</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 73 * 5 000		365 000	365 000
Annen egenkapital	18	122 703 396	109 725 616
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>123 068 396</b>	<b>110 090 616</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	63 268 681	76 253 479
Borettsinnskudd	20	122 420 000	122 420 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	125 124	109 568
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>185 813 805</b>	<b>198 783 047</b>



**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		135 705	413 308
Påløpte renter		18 842	361 377
Påløpte avdrag		0	84 335
Energiavregning	17	0	58 514

---

<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>154 547</b>	<b>917 534</b>
-----------------------------	--	----------------	----------------

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>309 036 749</b>	<b>309 791 197</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

---

Pantstillelse	22	306 050 000	306 050 000
Garantiansvar	14	221 921	128 582

Trondheim, 27.02.2025

Styret i Kirsebærtunet Borettslag

Roar Skauge /s/

Øivind Grønnesby /s/

Simen Arntsberg Grane /s/

Britt Inger Ileby /s/



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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	3 314 688
TV/bredbånd	499 320
Kapitalkostnader på IN-lån	4 831 332
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 566
Overført til kapitalkostnader	-4 828 766
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 814 008</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

El-bil-lading	27 670
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>27 670</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning/gaver for kr 7 785, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 360
Adi Rådgivning AS	-14 498
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-37 983</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-151 355
Drift/vedlikehold VVS	-4 329
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 878
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 297
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 400
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-334 758</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-578 487
Vann- og avløpsavgift	-317 077
Renovasjonsavgift	-262 163
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 157 727</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-31 559
Driftsmateriell	-6 779
Vaktmestertjenester, kvartalspris x 5.	-923 915
Renhold ved firmaer	-39 794
Andre fremmede tjenester	-15 081
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 002
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 785
Andre kontorkostnader	-11 668
Bank- og kortgebyr	-2 438
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 047 820</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 357
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 603
Andre renteinntekter	10 778
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>68 738</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 937 284
Renter på leverandørgjeld	-502
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 937 786</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2014	268 650 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>268 650 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2014

Gnr.414/bnr.535

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Selskapet eier 5945/6361 deler av Kirsebærhagen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 221 921

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet 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.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser			
Tilgang 2015	15 900		
Avskrevet tidligere	-15 899		
Avskrevet i år	0		
			1
Kameraanlegg			
Tilgang 2015	80 359		
Tilgang 2016	23 238		
Avskrevet tidligere	-103 596		
Avskrevet i år	0		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>2</b>
<b>SUM ARETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>0</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN		15 304
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>15 304</b>

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING 2024****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-643 200
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-643 200</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	745 223
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>745 223</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>102 023</b>
----------------------------	----------------

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: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 812 836
Egenkapital fra IN tidligere år	99 900 704
Egenkapital fra IN 2024	12 093 316
Reduksjon EK fra IN	-13 081 240
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>109 725 616</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-183 630 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 475 817
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	891 482
Nedbetalt tidligere, IN	99 900 704
Nedbetalt i år, IN	12 093 316
	-63 268 681
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-63 268 681</b>

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014	-122 420 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-122 420 000</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-125 124
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-125 124</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	122 420 000
Pantelån	63 268 681
Beregnete IN-forpliktelser	98 912 780
<b>TOTALT</b>	<b>284 601 461</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	268 650 000
Tomt	37 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>306 050 000</b>

## Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 601569095  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysning

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

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 990644241  
 Navn OBOS LADEBYHAGEN UTVIKLING AS  
 Bruksenhet  
 Adresse c/o Basale AS, Postboks 5666 Sluppen, 7484 TRONDHEIM

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1601  
 Gnr 414  
 Bnr 535

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1601	414	535	0	1	416 / 6361	Næringseksjon	Nei	Nei
1601	414	535	0	2	5945 / 6361	Samleseksjon bolig	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 189457 Tinglyst: 06.03.2014  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Retts utskrift/kopi bekreftes  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret  
 2/3-14

KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET  
 Postboks 2300 Sluppen

7004 TRONDHEIM

 Returneres til:  
 OBOS LADEBYHAGEN UTVIKLING AS  
 C/o Basale AS, PB 5666, Sluppen  
 7484 Trondheim

 Fødselsnr./Org.nr:  
 990644241

Ref.nr.

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- 
- Oppdeling i eierseksjoner
- 
- 
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	414	535		


2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
990644241	OBOS Ladebyhagen Utvkling AS	1/1

3. Begjæring												
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	
1	N	416		13				25				37
2	SB	5945	8	14				26				38
3				15				27				39
4				16				28				40
5				17				29				41
6				18				30				42
7				19				31				43
8				20				32				44
9				21				33				45
10				22				34				46
11				23				35				47
12				24				36				48

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

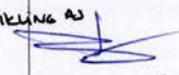

Sum tellere:	6361	= nevner:	6361
--------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
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
6/11-13	

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

SignForm 04/2005

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameierens 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)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	<input type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input checked="" type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 6/11-13 0805 LINDBYHAGEN UTVIKLING AS Daniel Kjørberg Siraj		
Kristoffer Eriksen		

 Rett utskrift/kopier bekreftes  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret  
 2/5-19

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>9)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
414	535			TRONDHEIM kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
Trondheim 3/3-14		TRONDHEIM KOMMUNE TK-org. 525000 Kart- og oppmålingskontoret Org.nr. 989 091 646		

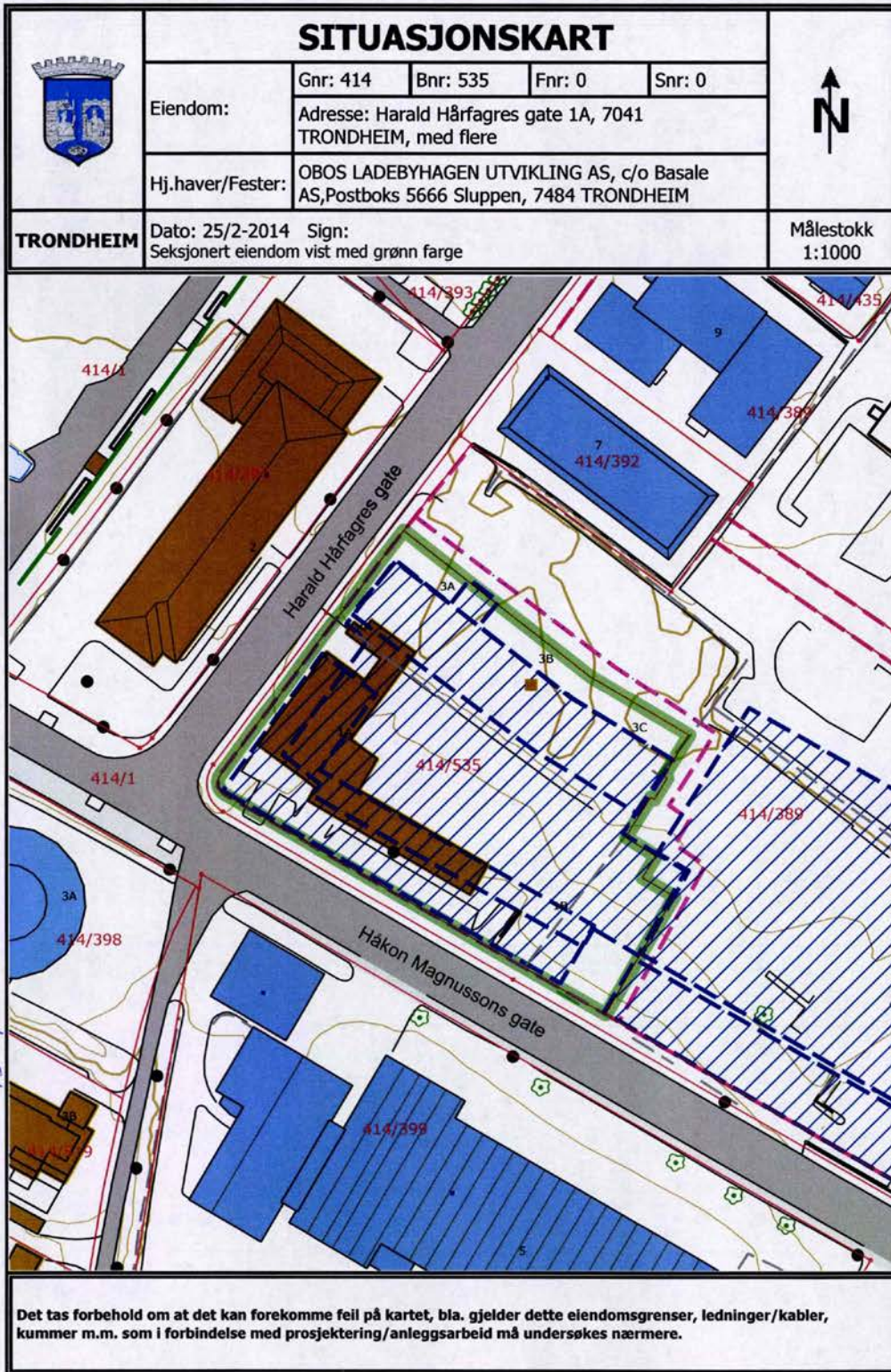
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

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

Dato	Partenes underskrift
6/11-13	

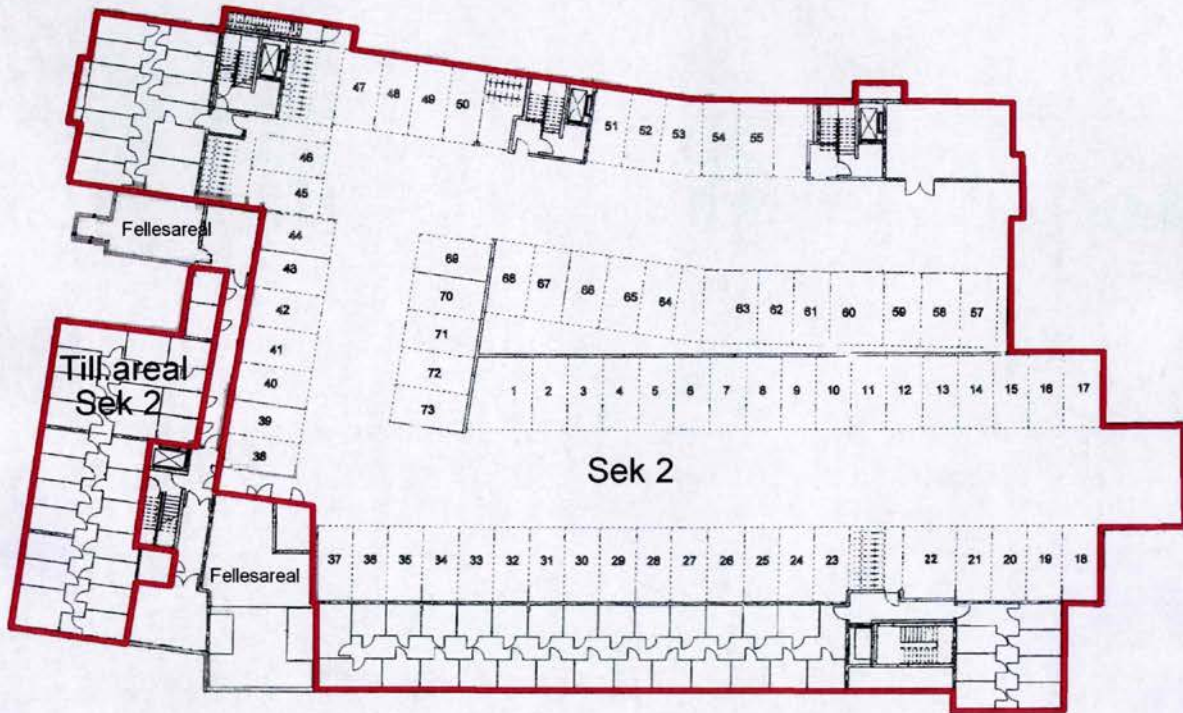
Utskrift

Side 1 av 1




Retts utskriftskopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og gatemalingskontoret

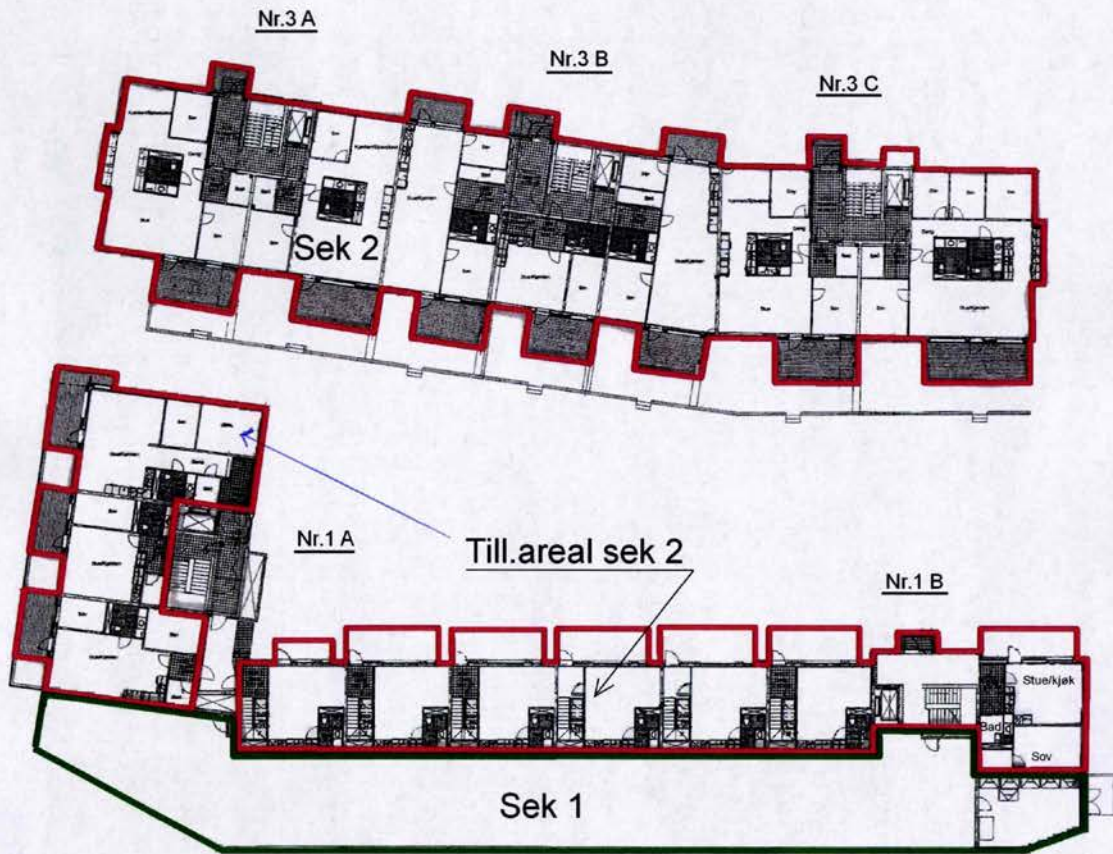
*side 1*



Plan kjeller


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

Eierseksjonering/ <del>re</del> seksjonering	
Gnr: 414 Bnr: 535	
Seksjon: <u>2</u>	
Felles	Side: 2



Plan 1. etg

Rett utskriftskopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingsseksjonen  
3/5-14

Eierseksjonering/ <del>seksjonering</del>	
Gnr: 414 Bnr: 535	
Seksjon: <u>1-2</u>	
Felles	Side: 3



Plan 2. etg

Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret  
33-14

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 414 Bnr: 535

Seksjon: 2

Felles



Side: 4



Plan 3. etg

Retts utskrift/kopi bekreftefjes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret  
23-14

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

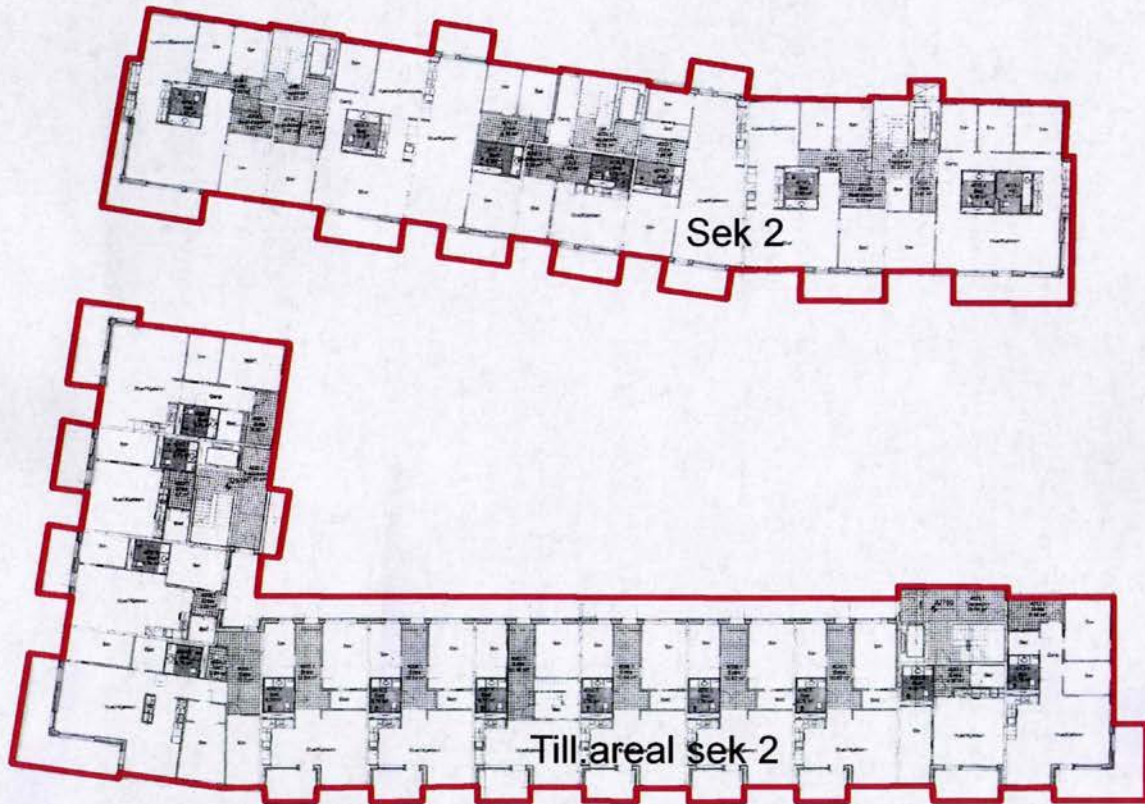
Gnr: 414 Bnr: 535

Seksjon: 2

Felles



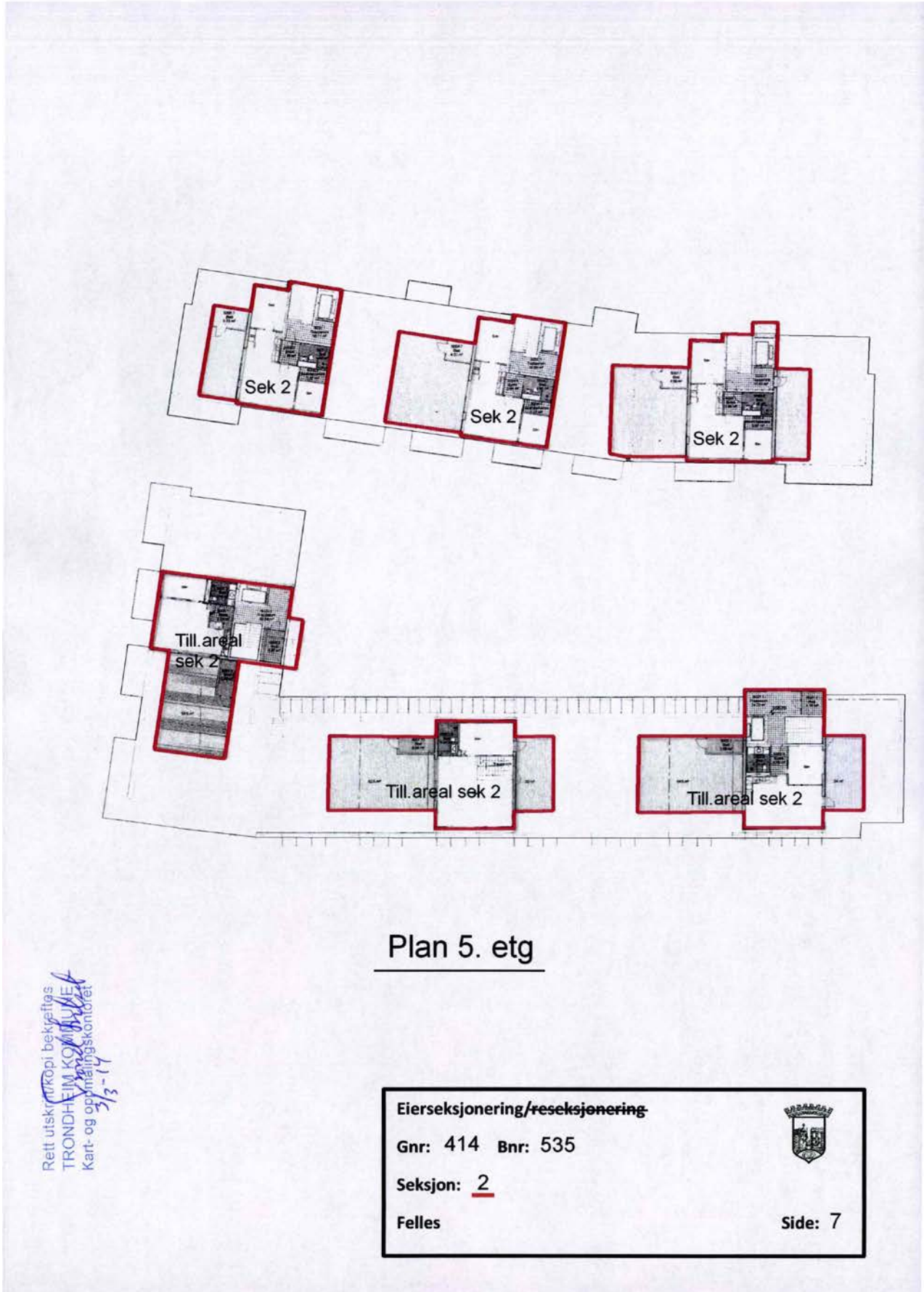
Side: 5



Plan 4. etg

Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret  
2/3-14

Eierseksjonering/ <del>raseksjonering</del>		
Gnr: 414	Bnr: 535	
Seksjon: <u>2</u>		
Felles		Side: 6





Vedlegg E15



fasade sør



fasade øst



fasade nord



fasade vest



fasade sør



fasade øst

Ladebyhagen  
Prosjektnr. 12021

Hus B, fasade mot sør og øst, 1:200

06. juli 2012

a r c  
h i t  
e c t  
u r e





# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VOLL ARKITEKTER AS

Verftsgata 4  
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Geir Hanssen	Saksnummer BYGG-17/80102 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Vibeke Kristoffersen	Dato 11.10.2018
-----------------------------------	---	---------------------------------------	--------------------

## Harald Hårfagres gate 1-5, ferdigattest for tiltak for oppføring av to bolig-blokker med forretning i deler av 1.etasje

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 389 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	VOLL ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen  
bygningssjef

Geir Hanssen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS

---

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkens gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
---	--	--------------------------	---

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

Dokumentnr.: BYGG-17/80102-2

---

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 05.06.2018.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i rammetillatelse for tiltaket 12.12.2012 i delegasjonssak nr. FBR RAM 3963/12, igangsettingstillatelse, trinn 1 12.03.2013 i delegasjonssak nr. FBR IGT 839/13, igangsettingstillatelse trinn 2 22.04.2013 i delegasjonssak nr. FBR IGT 1102/13, igangsettingstillatelse trinn 3 04.06.2013 i delegasjonssak nr. FBR IGT 1971/13, igangsettingstillatelse trinn 4 31.07.2013 i delegasjonssak nr. FBR IGT 2929/13, igangsettingstillatelse trinn 5 24.09.2013 i delegasjonssak nr. FBR IGT 3612/13 og igangsettingstillatelse trinn 6 02.01.2014 i delegasjonssak nr. FBR IGT 18/14.

Ny ansvarlig søker har redegjort for oppfyllelse av relevante rekkefølgekrav. Forhold omkring manglende avfallsdokumentasjon vurderes fulgt opp i egen tilsynssak.

**GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING****Gebyrer og avgifter**

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan dere klage til?**

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

**Klagefrist**

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

**Retten til å kreve begrunnelse**

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

**Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

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

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

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

**Kostnader ved klagesaken**

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



## Leiekontrakt for bolig

### 1. Om Eiendomen

Adresse

**Harald Hårfagres gate 1b**

Postnummer

**7041**

Poststed

**Trondheim**

Gårdsnummer (Gnr.)

**414**

Bruksnummer (Bnr.)

**535**

Seksjonsnummer (Snr.)

Leil nr.

**2009**

Kommune

**Trondheim**

## 2. Om Leieobjektet

Antall rom foruten kjøkken og bad

**1**

Primærrom

**33**

### Rom & Møblering

Bad

Eget  Delt

Kjøkken

Eget  Delt

Møblering

Møblert

Umøblert

### Inventar & Fasiliteter

Inventarliste

**GET TV-dekoder**

Fasiliteter

- **Umøblert**
- **Balkong/Terrasse**
- **Bredbåndstilknytning**
- **Kabel-TV**
- **Moderne**
- **Parkett**
- **Rolig**
- **Sentralt**
- **Vaktmester-/vektertjeneste**

### 3. Type leieforhold kontrakten gjelder

Lofts- eller sokkelleilighet i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus.

Lovens minstetid for tidsbestemte avtaler er her 1 år.

Ett enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig.

Det innebærer at leier har dårligere oppsigelsesvern.

Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.

Dette gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf. husleieloven § 11-4.

Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.

Dette gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf. husleieloven § 11-3.

Annen bolig enn nevnt ovenfor.

Ingen særbestemmelser knyttet til type leieobjekt.

### 4. Varighet - leieperiode

Leieperiode

Leieavtalen er tidsbestemt, og opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid.

Leieavtalen er tidsubestemt, og løper til den blir sagt opp av en av partene.

Leieforholdet starter

**01.12.2018**

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med oppsigelsesfrist.

Måneders oppsigelsesfrist

**3**

**Bindingstid**

Ja  Nei

## 5. Leiesum

Når husleien skal betales

Husleie per måned

**Forskuddsvis den 1. hver måned**

**9000**

Kontonummer for husleie



### **Strøm og oppvarming**

Er strøm og oppvarming inkludert?

- Inkludert i husleien
- Leier må tegne strømabonnement selv
- Betales i tillegg til husleien

### **TV & Internett**

Er TV-abonnement inkludert?

- Inkludert i husleien
- Leier må tegne TV-abonnement selv
- Betales i tillegg til husleien

Er internett inkludert?

- Inkludert i husleien
- Leier må tegne internett-abonnement selv
- Betales i tillegg til husleien

### Vann og avløp

Er vann og avløp inkludert?

Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien

Vann- og avløpsutgifter, etter målt forbruk, betales i tillegg til husleien

### Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen jfr husll. § 4-2. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

## 6. Sikkerhet

Leier stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen.

Sikkerhet må foreligge før leieforholdets startdato. Leier har ikke rett på nøkler eller tilgang til boligen før det er stilt depositum eller garanti etter avtalen.

Depositum  Garanti  Ingen sikkerhet

Depositum settes på særskilt konto i leiers navn, i samme bank som leie mottas, for utleiers kostnad. Renter tilfaller leier med mindre noe annet avtales.

Depositum - Beløp

**27000**

Depositumkonto (kontonummer)

## Nøkler

Spesifiser utleverte nøkler

**2 stk**

## 7. Andre forhold

Boligen leies ut som den er

At boligen leies ut som den er betyr at leier bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleiloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Er røyking tillatt?

Ja  Nei

Er dyrehold tillatt?

Ja  Nei

### Vedlikehold

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannkassetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og løst inventar i boligen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Annet vedlikehold og hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt, jfr husll. § 5-3.

### Leieforholdets opphør

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende, eiendomsmegler, mulige kjøpere av eiendommen og håndverkere adgang til å besiktige boligen. Tidspunkter osv skal skje etter avtale med leier.

Leier skal stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon og den dagen leieforholdet opphører.

- Boligen skal være ryddet og rengjort.
- Utleier og leier befarer boligen i fellesskap og kontrollerer rengjøring og eventuelle brekkasjer eller unormal slitasje/elde.
- Alle nøkler til boligen skal tilbakeleveres.

Andre ordensregler

**Ordinære husordensregler for kirsebærtunet borettslag, se vedlegg.**

Kjente skader

Andre opplysninger

### Forsikring

Leier må tegne egen innboforsikring. Dette sikrer både leier og utleier for økonomiske tap hvis noe skulle oppstå rundt eiendeler, ansvar eller rettshjelp. Hvis leier likevel ikke tegner egen innboforsikring må dette avtales eksplisitt.

### Ordensregler

Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med leieavtalen. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

### Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet følger av loven eller avtale.

### Fravikelsesklausul

Leier vedtar at utkastelse (fravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lovs § 13-2 tredje ledd bokstav a. Varsel kan tidligst sendes på forfallsdagen. Det skal fremgå at utkastelse vil bli begjært dersom boligen ikke fraflyttes, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før fullbyrdselsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse (fravikelse) kan kreves når leietiden er utløpt, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

## Utleier

Fødselsnummer

[Redacted]

Fornavn

[Redacted]

Etternavn

[Redacted]

E-post

[Redacted]

Mobilnummer

[Redacted]

Adresse

**Harald Hårfagres gate 1b**

Postnummer

**7041**

Poststed

**Trondheim**

## Leier

Fødselsnummer

[Redacted]

Fornavn

[Redacted]

Etternavn

[Redacted]

E-post

[Redacted]

Mobilnummer

[Redacted]

Adresse

**Jakobsgrenda, 20b**

Postnummer

**7059**

Poststed

**Jakobsli**

## Vedlegg

### Vedlegg 1

<b>Navn</b>	ordens regler
<b>Sti</b>	0683_HR_KirsebÅrtunet_Borettslag.pdf
<b>Fil-ID</b>	65d495eb89003e8d64099dee
<b>Beskrivelse</b>	husordensregler kirsebærtunet borettslag

Gå til [https://app.swiftcourt.com/#/app/contract\\_show/contract?id=NWqAZMryDisZySDTr](https://app.swiftcourt.com/#/app/contract_show/contract?id=NWqAZMryDisZySDTr) for å få tilgang til vedleggene..

## Signering

Denne kontrakten ble signert elektronisk gjennom Swiftcourts e-signeringstjeneste. Signaturen med detaljert informasjon er vedlagt i et separat signeringsbevis som er tilgjengelig for begge parter etter at kontrakten er signert.

Gå til <https://www.swiftcourt.com/no/signering> for å lese mer om Swiftcourts elektroniske signaturer.



## Signeringsbevis

Dette signeringsbeviset bekrefter den juridiske gyldigheten av de nevnte parterers signaturer for dokumentet nevnt herunder. Det originale dokumentet lagres digitalt hos Swiftcourt. Bekreftelsesnummer og referansekode nedenfor kan brukes for å bekrefte dokumentets originalstatus.



Dokumentets navn:	Leiekontrakt for bolig-NWqAZMrYDisZySDTr.pdf
Dokument opprettet:	lørdag 24. november 2018 kl. 21:49
Referansenummer:	NWqAZMrYDisZySDTr
Tilgang:	<a href="https://app.swiftcourt.com/#/contract_one?id=NWqAZMrYDisZySDTr">https://app.swiftcourt.com/#/contract_one?id=NWqAZMrYDisZySDTr</a>
Hashcode for kontrakten:	264b4670c52902172779c2c63c5b58c212e471991bf962284b508f4d8f69c4dfd41079e44f5515b76193603a302cf2e3dde4584e017e94d782b5ebe33361a944

### Parter/signaturer

Christian Kvikne Dotterud

Telefonnummer

E-post

Rolle

Ble signert:

Hashcode for signatur:

Utleier

søndag 25. november 2018 kl. 19:24

6a4617ea9776031653dc76e6b531a81f23f46a  
8e77e9bb82401548afedd98be3274f4914b085  
6acdf25eb901ab20f8aef9afee1ee840e0470a8  
5796f745f5c52

Irene Holstad

Telefonnummer

E-post

Rolle

Ble signert:

Hashcode for signatur:

Leier

lørdag 24. november 2018 kl. 22:31

ea5af2597c55726a4bb2eb72baa72d4935ab65  
bf68234b586b0557757f4ab2420a1b87d10bc4  
8d39a6d31ecf9cc5ab9346792ae979c23301615  
43d2201d3aca0



Swiftcourt tilbyr to parter en trygg og enkel digital kontrakt. Kontrakten signeres digitalt med de respektive parterers PC, nettbrett eller mobiltelefon.

Swiftcourt er en juridisk tjeneste, men skal ikke anses som en juridisk rådgiver. All juridisk innhold og den juridiske prosessen er godkjent av eksterne, juridiske samarbeidspartnere. Ved spørsmål, kontakt Swiftcourt på telefon +46 766 45 44 59.



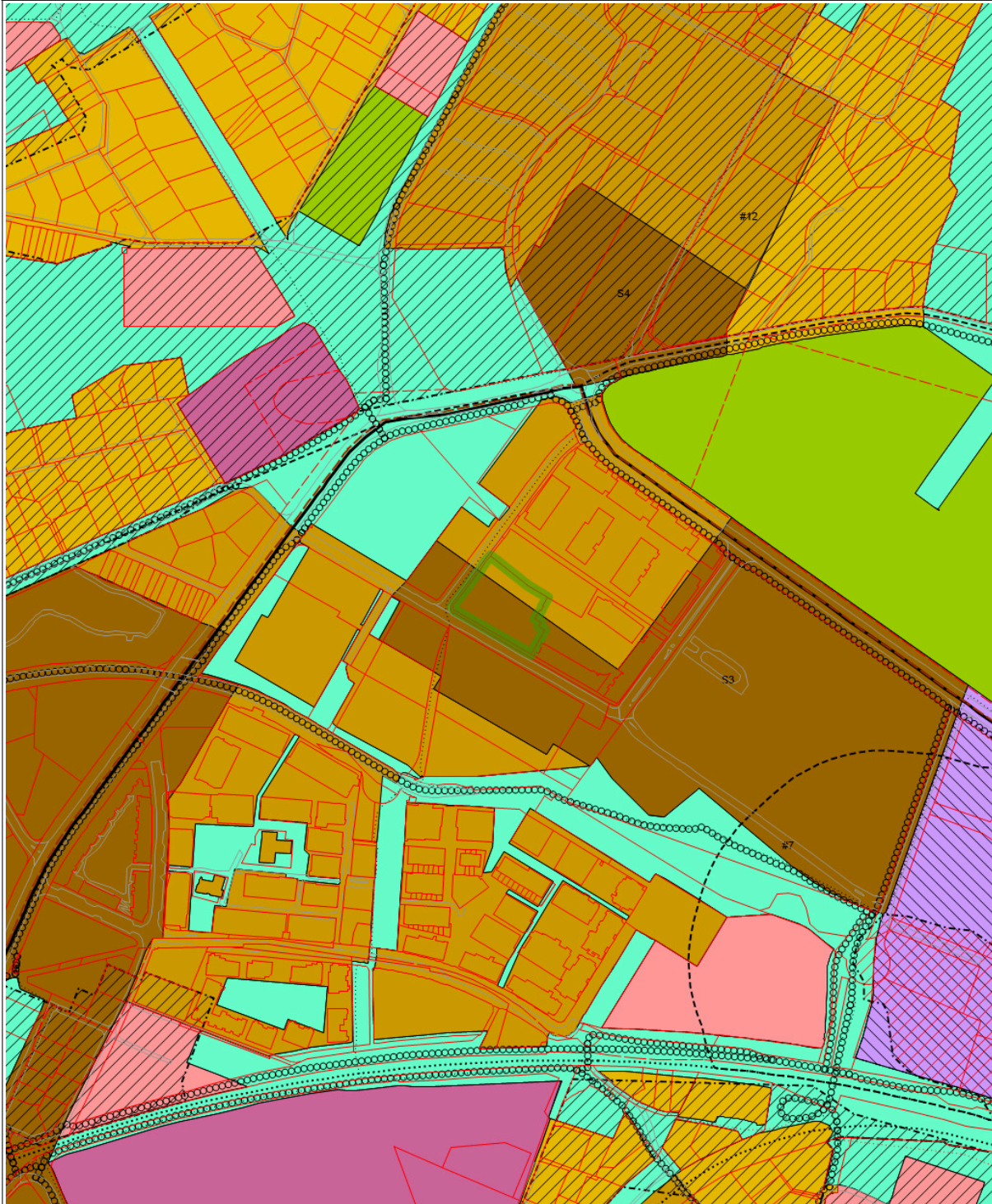
Trondheim

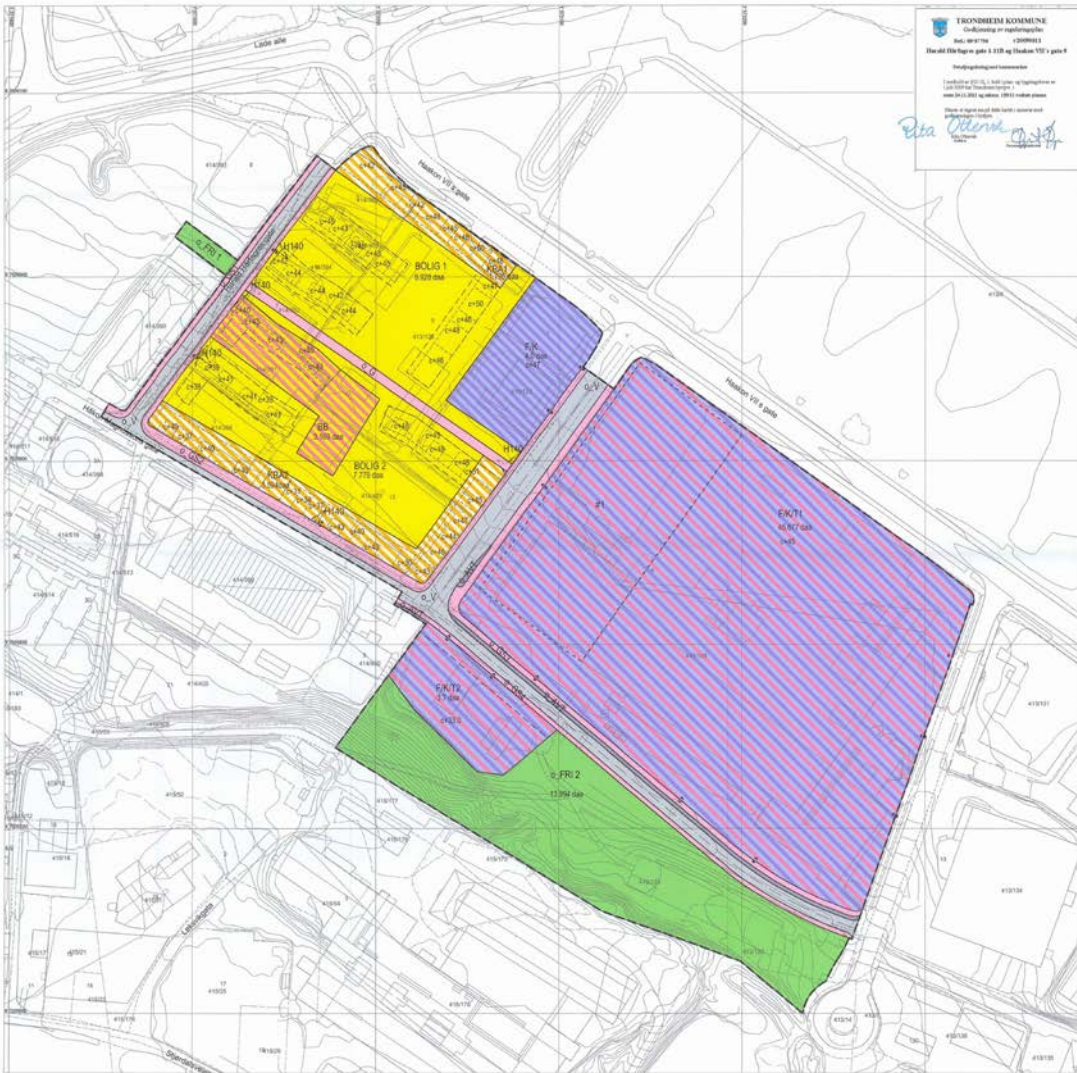
## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 535	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Harald Hårfagres gate 1B 7041 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000





TRONDHEIM KOMMUNE  
 Detaljregulering av reguleringsplan  
 Harald Hårfages gate 1-11B og Haakon VII's gate 9  
 Byggingenomsøkningsnummer  
 1. utarbeidet av TEGN3, 2. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 3. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 4. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 5. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 6. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 7. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 8. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 9. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 10. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 11. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 12. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 13. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 14. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 15. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 16. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 17. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 18. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 19. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 20. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 21. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 22. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 23. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 24. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 25. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 26. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 27. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 28. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 29. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 30. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 31. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 32. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 33. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 34. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 35. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 36. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 37. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 38. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 39. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 40. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 41. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 42. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 43. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 44. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 45. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 46. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 47. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 48. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 49. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 50. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 51. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 52. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 53. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 54. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 55. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 56. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 57. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 58. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 59. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 60. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 61. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 62. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 63. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 64. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 65. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 66. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 67. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 68. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 69. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 70. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 71. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 72. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 73. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 74. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 75. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 76. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 77. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 78. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 79. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 80. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 81. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 82. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 83. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 84. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 85. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 86. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 87. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 88. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 89. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 90. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 91. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 92. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 93. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 94. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 95. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 96. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 97. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 98. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 99. utarbeidet av OBOS TRONDOS  
 100. utarbeidet av OBOS TRONDOS

### TEGNFORKLARING

PBL av 2008

**§ 12-6, AREALFORMÅL**

**1. Bebyggelse og anlegg**

- Boligbebyggelse - boligbebyggelse (1113)
- Boligfellebebyggelse (1603)
- Farmstingkurber (1810)
- Farmstingkurber/bebyggelse (1811)
- homboret bebyggelse og anleggformål (1800)
- homboret bebyggelse og anleggformål (1800)

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Veg (2010)
- Gangstrekning (2015)
- Gangare (2018)
- Annere veggrunn - tekniske anlegg (2014)

**3. Grønnstruktur**

- Frisønde (2043)

**Juridiske linjer og symboler**

- Filerens begrensning
- Forningsgrense
- Eierdemsgrense som skal oppbevares
- Byggingrense
- Fruktdekk
- Regulert særrettet veg
- Regulert høyde
- Grense kommuner
- Grense bedriftsstruktur
- Anlegg

Plan nr. 2011/1111  
 Kartet er utarbeidet av TEGN3 og OBOS TRONDOS

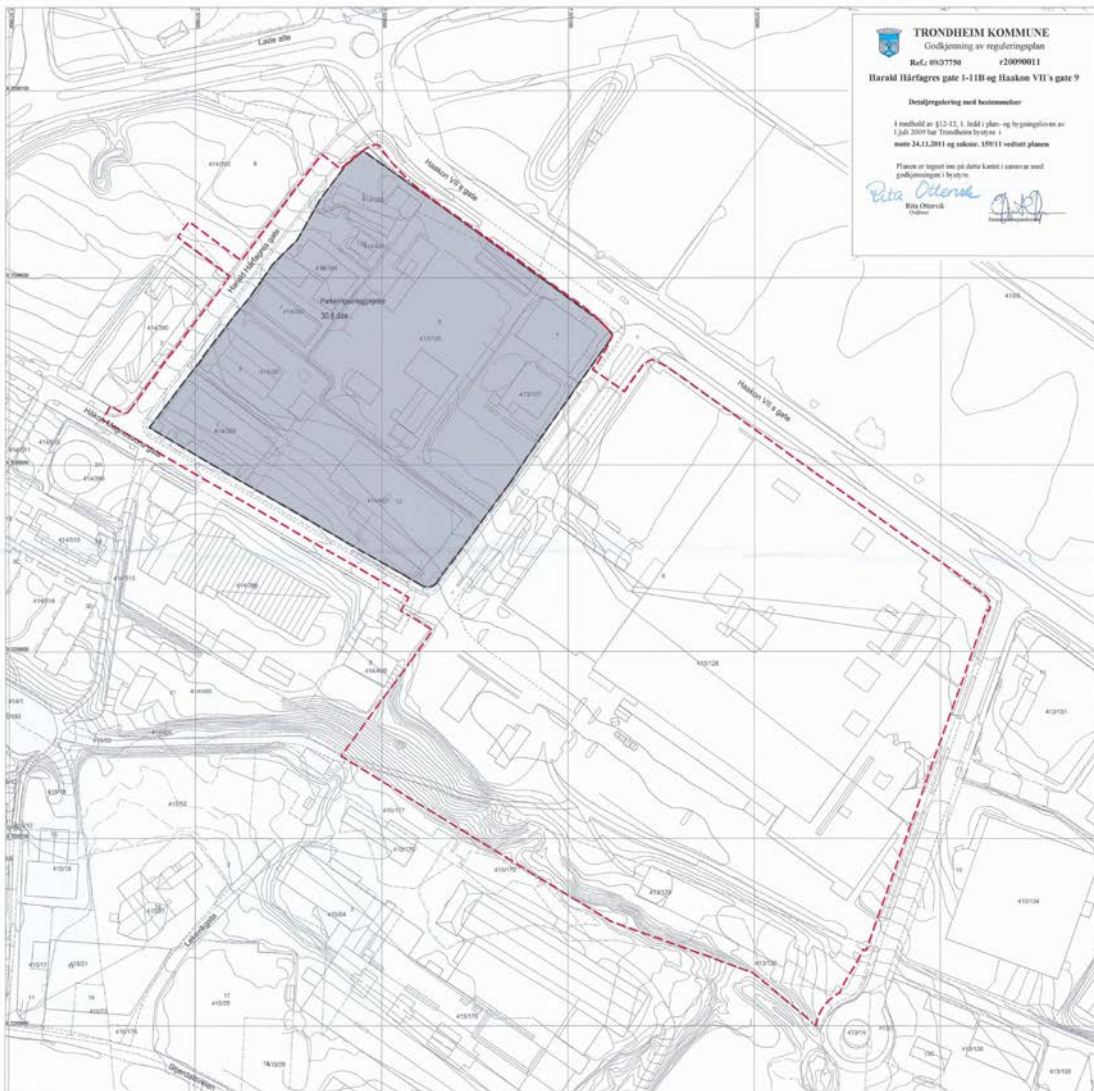
TRONDHEIM KOMMUNE  
 Detaljregulering av  
**Harald Hårfages gate 1-11B og  
 Haakon VII's gate 9**  
 Plankart 1 av 2 - regulering på grunnen

MALESTOKK: 1:1000 (A1)

REVISJONER	DATE	SIK	REVISJONER	DATE	SIK
Formål bebyggelsestypen er ferdig	15.08.11		Til sluttforvaldet	10.07.11	Jan
Formål bebyggelsestypen er ferdig	15.08.11		Til ny utarbeidning	28.09.11	Jan
Løst med tilførsel M og innsett B i S	15.08.11				
Formål fra i-pålegg er løst	15.08.11				
Byggingen og tilknyttede er ansett	15.08.11				

SARBEIDSHANDLING I.F.L. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIK
Planlagt utarbeidelse reguleringsplan	08.08.2010	
Behandlet i byggingrådetsutvalget	09.09.2010	
Behandlet i byggingrådetsutvalget	22.09.2011	
Offentlig utlysning	31.08.2011 - 12.08.2011	
Behandlet i byggingrådetsutvalget	30.09.2011	
Behandlet i byggingrådetsutvalget	30.09.2011	
Behandlet i byggingrådetsutvalget	04.10.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	05.11.2011	
Godkjent byplan	24.11.2011	

Planen er utarbeidet av: **TEGN3**  
 Planen er finansiert av: **OBOS TRONDOS**  
 Reguleringsplan nr.: **r20090011**  
 Kommunens saksnr.: **09/37750**  
 DATE: 04.11.2010



**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjenning av reguleringsplan  
 Ref.: 09/37750 r20090011  
**Harald Hårfages gate 1-11B og Haakon VII's gate 9**

Detalregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheims bystyre i møte 24.1.2011 og saknr. 100/11 vedtatt planen.

Planen er tegnet av på dette kartet i samsvar med vedtatt planens bydel.

*Bjørn Olsen*  
 Rita Olsen  
 Urban

**TEGNFORKLARING** PBL av 2008  
 § 12-5, AREALFORMÅL

- 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Parkeringsanlegg (2083)
- Juridiske linjer og symboler
- Planens begrensning
  - Fornilåprens



Koordinatsystem: UTM zone32 east 98 Kartstokk nr. 38.02.2011  
 Høydeferanse: Trondheim skil Kilde: Trondheim kommune Elev. 0,5m

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Detalregulering av  
**Harald Hårfages gate 1-11B og Haakon VII's gate 9**  
 Plankart 2 av 2 - regulering under grunnen

MÅLESTOKK: 1:1000 (A1)

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Til utarbeidelse	10.07.11	ben/TN			
Til ny sluttbehandling	29.08.11	ben/TN			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	08.01.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.05.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	22.03.2011	
Offentlig ettersyn	31.03.2011 - 12.05.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.05.2011	usatt
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	20.06.2011	usatt
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.10.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	03.11.2011	
Godkjent bystyret	24.11.2011	

Planen er utarbeidet av: **TEGN<sup>3</sup>**  
 DATO: 04.11.2010

Planen er fremmet av: **OBOS TRONDOS**

Reguleringsplan nr.: **r20090011**  
 Kommunens saknr.: **09/37750**





# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20090011

Arkivsak:11/47600

Planident: r20090011

Arkivsak: 11/47600

## Detaljregulering av Harald Hårfagres gate 1-11b og Håkon VII's gate 9 (City Lade og Ladebyhagen)

### Reguleringsbestemmelser

Planforslag er datert:	04.11.2010
Dato for siste revisjon av plankart 1 og 2:	29.09.2011
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	28.10.2011
Dato for godkjenning:	

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1-2 merket Tegn3 AS og datert 04.11.2010, sist revidert 10.07.2011, sist endret 29.09.2011

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BOLIG1, BOLIG2
- Kombinerte formål, bebyggelse/tjenesteyting BB
- Kombinerte formål, forretning/kontor, F/K
- Kombinerte formål, Forretning/kontor/tjenesteyting, F/KT1
- Kombinerte formål, Forretning/kontor/tjenesteyting,- bensinstasjon, F/KT2
- Kombinert formål, Bebyggelse og anleggsformål KBA1, KBA2

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Gang-/ sykkelveg o\_GS1, o\_GS2, o\_GS3, o\_GS4, o\_G
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Parkeringshus/-anlegg

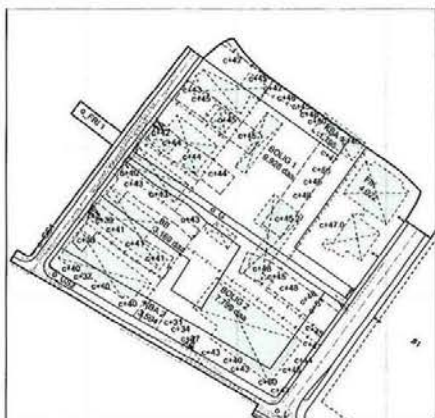
#### GRØNNSTRUKTUR

- Frømråde o\_FRI1, o\_FRI2

#### HENSYNSSONER

- Sikringssone - frisikt

BEBYGGELSE SOM SKAL RIVES MARKERT MED KRYSS:



### §3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, skal det legges ved detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen for hvert delfelt i målestokk 1:500.

#### § 3.2 Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bymessige områder og til viktige landskapskvaliteter. Det skal redørgjøres for materialer og farger for bebyggelsen.

#### § 3.3 Grad av utnytting

Formål	Grad av utnytting
BOLIG1, BOLIG2, BB, KBA1, KBA2	Totalt BRA= 40.500 m <sup>2</sup>
BB	Maks BRA= 1000m <sup>2</sup> barnehage
KBA1, KBA2	Maks BRA= 3750m <sup>2</sup> forretning
F/K	Totalt BRA=15.000m <sup>2</sup>
F/K/T1	Totalt BRA =70.000m <sup>2</sup>
F/KT2	Totalt BRA=2.000m <sup>2</sup>

Arealer under terreng, med maksimum høyde på himling inntil 1,5 meter over gjennomsnitt planert terreng unntas fra beregningsgrunnlaget. Arealer på tak unntas fra beregningsgrunnlaget.

#### § 3.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overskride de kotehøydene som er påført plankartet. Minimum kotehøyde gesims er 36 moh med unntak av lavere kotehøyder som er vist på plankartet. Lavere kotehøyde kan tillates for mindre deler av bygningsmassen for ivaretagelse av variasjon i deler av bygningsmasse, mot tilgrensende gater.

Det tillates trapp og heismaskinrom og tekniske installasjoner på taket over regulert gesimshøyde tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Maks 20% av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

Takene kan benyttes til takterrasser/takhøyer, med tilhørende bygningsmessig volum for adkomst/trapp/bod tilhørende takterrasse. Rekkverk kan ha høyde inntil 1,2 meter over regulert gesimshøyde og skal være inntrukket minimum 2 meter fra hovedfasade mot gater.

#### § 3.5 Bebyggelsens plassering

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

#### § 3.6 Parkeringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende

utbyggingstrinnet, som redegjør for parkeringsdekningen for biler og sykler over og under bakkenivå. Parkeringskjellere tillates også bygget under gårdsrommene og felles gangveg og inntil formålsgrense mot omkringliggende veier, gang/sykkelveger.

### § 3.7 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet, og skal i hovedsak plasseres som vist.

### § 3.8 Urbant jordskifte

Arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet fordeles etter prinsipp Urbant jordskifte, jf. Jordskifteloven § 2 bokstav h.

### § 3.9 Forretning

Innenfor planområdet tillates det til sammen 21.000 m<sup>2</sup> nytt forretningsareal, som fordeles slik:

- 3.750 m<sup>2</sup> for F/K, KBA1 og KBA2 totalt.

- 17.250 m<sup>2</sup> for F/K/T/1

Realiseringen av nytt og riving av eksisterende forretningsareal (6.000 m<sup>2</sup>) i planområdet skal skje i en slik rekkefølge at det totale BRA til nytt forretningsformål, dvs 21.000m<sup>2</sup>, ikke overskrides.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Felles for Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BOLIG1, BOLIG2, BB, KBA1, KBA2

Områdene skal benyttes til boliger og i kombinasjon med andre formål med tilhørende anlegg over og under bakken.

#### § 4.1.1 Plassering av bebyggelsen

Mot Haakon Vlls gate og Håkon Magnussons gate skal minst halvparten av fasadelivet plasseres i formålsgrense mot veg.

Bebyggelsen kan ha en husbredde på inntil 12 meter. Utover dette tillates karnapper, balkonger og andre bygningsmessige utspring med dybde inntil 2 meter på inntil 50% av de samlede fasadenes lengde.

#### § 4.1.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting skal ikke overskride BRA = 40.500 m<sup>2</sup>. inkludert overbygde balkonger.

#### § 4.1.3 Bebyggelsens høyde

Høyder og etasjer på bygg er tilpasset siktlinjer mellom kulturminner og horisont. Mindre justering/avvik, dvs 1-2 meter, kan tillates dersom kravet om ivaretagelse av innbyrdes siktlinjer mellom kulturminner ivaretas. Ivaretagelsen dokumenteres og avklares i byggesøknad.

#### § 4.1.4 Boligkvalitet

Boligbebyggelsen skal plasseres og utformes slik at flest mulig boenheter får utsikt til grøntarealer. Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord eller nordøst eller mot Haakon VII's gate. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse eller forhage. Privat uteareal kan unntaksvis erstattes av tilrettelagt felles uteareal som for eksempel takterrasse.

#### § 4.1.5 Boligtyper

Området skal ha en variert boligsammensetning. Det tillates ikke ettroms leiligheter. Maks 20 % av boligene innenfor planområdet skal være 2-roms leiligheter. Minimum 20 % av boligene skal være 4-roms eller større.

#### § 4.1.6 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal dels være private forhager for 1. etasje i leilighetene, balkonger, takterrasser og dels felles oppholdsarealer for beboerne i hvert enkelt delområde.

#### § 4.1.7 Parkering

Parkeringsbehovet for boliger skal i all hovedsak dekkes i parkeringskjellere innenfor feltene BOLIG1,

BOLIG2, BB, KBA1 og KBA2 og o\_G. Besøksparkering kan også dekkes i parkeringskjeller under F\_F/K. Maks. 1/3 del av sykkelparkering for boligene kan tillates etablert på bakken.

Parkering ved hente/bringesituasjon i barnehagen skal være fra Harald Hårfagres gate.

#### **§ 4.1.8 Avfallshåndtering**

Det skal etableres stasjonært avfallssug i tilknytning til boligene. Sentral for avfallssug skal plasseres i kjeller innenfor formål KBA2/Bolig2 og BB. Avfallssug skal være etablert før det gisferdigattest for byggetiltak i KBA1, KBA2, Bolig 1 og Bolig 2.

Det kan tillates etablering av felles sentral med andre boligområder utenfor planområdet. Dette må være avklart før utbygging av byggetrinn innenfor KBA2/Bolig 2 og BB, som berøres av den planlagte sentralen for avfallssuget i kjeller. Avfallssug skal være etablert før det gisferdigattest for byggetiltak i KBA1, KBA2, Bolig 1 og Bolig 2.

#### **§ 4.2 Kombinert formål, bebyggelse/tjenesteyting, BB**

Området skal benyttes til boliger og barnehage med tilhørende anlegg over og under bakken.

##### **§ 4.2.1 Barnehagen**

I boligbebyggelsen skal det etableres barnehage, som vist på plankartet. Barnehagen skal være minimumen 3-avdelings barnehage og skal lokaliseres i 1. og evt i 2 etg.

##### **§ 4.2.2 Uterom**

Barnehagens tilhørende uteoppholdsarealer skal være i samsvar med gjeldende norm, og de regulerte grenser for uterom viser maks uterom for barnehage. Hele uteoppholdsarealet er tilgjengelig for boligområdet utenom barnehagens åpningstider. 50 % av uteoppholdsarealet til barnehagen er ø del av felles uteoppholdsarealer for boligområdet, utenom barnehagens åpningstider.

#### **§ 4.3 Kombinert formål, forretning/kontor, F/K**

Området skal brukes til forretning og kontor. Beverting tillates. Allmennyttig formål som kulturvirksomhet og lignende kan også tillates. Lydnivå (dBa) utenfor boliger i nærheten på natt (kl.2307) og på søn- og helligdager skal ikke overskride Ln 50 og 70 L5AF.

##### **§ 4.3.1 Plassering av bebyggelsen**

Mot Haakon VII's gate og Håkon Magnussons gate skal hoveddelen av fasadelive minimum 70 % plasseres i formålsgrense mot veg. Parkeringskjeller tillates bygget under felles gangveg og offentlig vegareal.

##### **§ 4.3.2 Grad av utnytting**

Av maks BRA skal bruksareal for forretning ikke overstige BRA= 3750 m<sup>2</sup> innenfor F/K, KBA1 og KBA2 til sammen.

##### **§ 4.3.3 Utforming av bebyggelsen**

Fasadene mot Haakon VII's gt og Håkon Magnussons gate skal ha et tilstrekkelig innslag av glass, som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Fasaden mot uterommene skal brytes opp og utformes med grønne elementer, for å få en mykere overgang mot boligområdet. Innvendig belysning skal utformes og styres slik at boligene ikke sjeneres på kvelds- og nattestid mellom kl 23-07 og på søn- og helligdager.

##### **§ 4.3.4 Parkering**

Parkeringsbehovet skal hovedsakelig dekkes i parkeringskjeller under F/K. Det tillates at parkeringskjeller til F/K bygges sammen med parkeringskjeller til felt F/KT1 med forbindelse under offentlig veg.

#### **§ 4.4 Kombinerte formål, forretning/kontor/tjenesteyting, F/K/T1**

Området skal brukes til forretning, kontor og tjenesteyting. Det tillates etablert kjøpesenter inklusive forretninger for varegrupper med noe større arealbehov (møbler, hvitevarer og lignende). Beverting tillates. Allmennyttige formål som kulturvirksomhet og lignende kan også tillates.

#### **§ 4.4.1 Plassering av bebyggelsen**

Før det tillates tiltak etter plan- og bygningsloven i City Lade sitt nordøstre hjørne, må det dokumenteres at det er sikret tilstrekkelig stort areal til framtidig kulvert under Haakon VII's gate

#### **§ 4.4.2 Grad av utnytting**

Bruksareal i ny bebyggelse skal ikke overstige T-BRA=21.000 m<sup>2</sup> BRA, av dette tillates maks. 17.250 m<sup>2</sup> forretning.

#### **§ 4.4.3 Bebyggelsens høyde**

Bebyggelsen skal ha minimum kotehøyde gesims 36 moh og maks kotehøyde gesims 45 moh.

#### **§ 4.4.4 Parkering**

Det tillates 1000 parkeringsplasser for bil innenfor området F/K/T1. I forbindelse med søknad om tiltak for ny bebyggelse tillates det etablert 190 nye parkeringsplasser for bil under terreng. Det skal anlegges sykkelparkingsplasser og parkeringsplasser for bevegelsehemmede, iht gjeldende norm for Trondheim kommune. Det tillates at parkeringskjeller til F/K/T1 bygges sammen med parkeringskjeller til felt F\_F/K med en forbindelse under offentlig veg.

#### **§ 4.5 Kombinerte formål, forretning/kontor/tjenesteyting - bensinstasjon, F/K/T2**

Området kan benyttes til kombinerte formål forretning/kontor/tjenesteyting. Det tillates i tillegg bensinstasjon og miljøstasjon i bygninger og på uteareal.

#### **§ 4.5.1 Bebyggelsens høyde**

Bebyggelsen skal ha minimum kotehøyde gesims 30 moh og maks kotehøyde gesims 33 moh.

#### **§ 4.6. Kombinert formål, bebyggelse og anlegg, KBA1, KBA2**

Områdene skal benyttes til boliger, forretning samt service og produksjon tjenesteyting, kontorvirksomhet og bevertning med tilhørende anlegg over og under bakken. Service og produksjon, tjenesteyting, kontorvirksomhet og bevertning inngår ikke i arealbegrensning for forretningsformålet. Det tillates ikke boliger i første etasje ut mot Haakon VII's gate og Håkon Magnussons gate.

#### **§ 4.6.1 Forretning**

Forretning skal i hovedsak lokaliseres i 1. etg ut mot Haakon VII's gate og Håkon Magnussons gate.

#### **§ 4.6.2 Grad av utnytting**

Bruksareal for forretning skal ikke overstige m<sup>2</sup> BRA= 3750 m<sup>2</sup> BRA innenfor KBA1, KBA2 og F/K til sammen. Utover dette kan det i tillegg tillates etablering av service og produksjon, tjenesteyting, kontorvirksomhet og bevertning.

#### **§ 4.6.3 Parkeringsdekning**

Parkeringsbehovet skal i all hovedsak dekkes i parkeringskjellere innenfor feltene BOLIG1, BOLIG2, BB, KBA1, KBA2 og F/K og 0\_G. Besøksparkering kan også dekkes i parkeringskjeller under F/K.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Veger, gang-/sykkelveger, felles gangareal og annen veggrunn**

Offentlige kjøreveger, gang- og sykkelveger o\_GS1, o\_GS2, o\_GS3, o\_GS4, o\_G og annenveggrunn skal opparbeides som vist på plankartet. Offentlig gangveg o\_G opparbeides som vist på plankartet og ferdigstilles ved ferdigstilling av BOLIG2.

Ny bebyggelse innenfor F/K/T1 kan ikke tas i bruk før Håkon Magnussons gate sin forlengelse sør for City Lade er opparbeidet.

#### **§ 5.2 Opparbeidelsesplan**

Det skal utarbeides en detaljert plan for de offentlige trafikkarealene som avklarer plassering og utforming av gangfelt, skilting, eventuelle andre trafikkregulerende tiltak og trafikksikringstiltak. Detaljplanen skal videre vise øvrig utforming og materialbruk, trebeplantning og møblering.

De offentlige gangveger skal utformes med en bymessig standard med høy og robust kvalitet på utforming og materialbruk. Arealene skal benyttes både som fotgjengeareal og oppholdsareal, evt. også som del av overvannsanlegget/ fordrøyningsystem.

### **§ 5.3 Parkeringshus/-anlegg**

Parkeringshus/-anlegg skal opparbeides som vist på plankart 2. Mindre justeringer/endringer tas i byggesøknad. Anlegget skal benyttes til p-kjeller/ oppbevaring for bolig/næringsformål. Kjeller skal plasseres innenfor eller fram til byggelinje/grense i reguleringskartet.

#### **§ 5.3.1 Trappehus og utluftingsrør**

Det skal etableres trappehus og utluftingsrør i tilknytning til p-kjellerne. Endelig plassering og antall tas i forbindelse med byggesøknaden. Støy fra vifter i utluftingsrør skal ikke overstige grenseverdier i T1442.

#### **§ 5.3.2 Nedkjøringsramper**

Nedkjøringsramper skal utformes som en integrert del av tilhørende gate/plass. Det tillates ikke takkonstruksjoner over innkjøringsramper. Det skal etableres gjerder rundt rampene.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR, FRIOMRÅDE, o\_FRI1, o\_FRI2**

### **§ 6.1 Friområde o-FRI1**

Friområdet skal seinest opparbeides samtidig som o\_G opparbeides og ferdigstilles.

### **§ 6.2 Friområde o\_FRI2**

Detaljert utforming av friområdet skal godkjennes av Trondheim kommune. Dagens Pplasser for ansatte opprettholdes inntil F/K/T1 er ferdig utbygd og når OBS bygg og bakeriet har flyttet ut av sine lokaler.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **§ 7.1 Hensynssone frisikt**

I frisiktsoner ved vegkryss og utkjøring av p-kjeller, skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 8.1 Felles**

#### **§ 8.1.1 Krav om opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Bebyggelse i det enkelte felt/kvartal i senterområder og næringsområder kan ikke tas i bruk før tilgrensende lokalgatenett til feltet/kvartalet er opparbeidet i samsvar med retningslinjene i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

#### **§ 8.1.2 Oppgradering av Haakon VII's gate**

Bebyggelse innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før Haakon VII's gate, på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, er avkjørselsfri og oppgradert med lysregulerte kryss og tosidig gang og sykkeltrasé i samsvar med retningslinjene i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

#### **§ 8.1.3 Ny tverrforbindelse for gang- og sykkeltrafikk/turveg**

Bebyggelse innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før gang- og sykkeltrasé fra Haakon VII's gate, over jernbanen til Innherredsvegen er sikret etablert.

#### **§ 8.1.4 Turveger**

Bebyggelsen innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken, langs nordsiden av område N2 og gjennom område S1-A er opparbeidet. Bebyggelsen innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken langs vestsiden av område N2 og gjennom N2 til jernbanen, er opparbeidet.

### **§ 8.1.5 Ferdigstillelse av uteareal**

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetrinn gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for det respektive byggetrinn gis. Midlertidig brukstillatelse kan gis dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong.

### **§ 8.1.6 Ferdigstillelse av parkeringsanlegg**

Parkeringsplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for det aktuelle tiltaket skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

### **§ 8.1.7 Midlertidig brukstillatelse**

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene skal kjøreveger, uteoppholdsarealer, felles gangareal og gang- og sykkelveger til det gjeldende byggetrinn være opparbeidet. Ferdigstillelse av uteoppholdsarealer med mer vil først skje når de bygg som naturlig tilhører/grenser til kjøreveger, uteoppholdsarealer, akse; gangvegen i planområdet er ferdigstilt.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene, skal vann og avløpsnettet være opparbeidet og i samsvar med godkjent rammeplan for VA.

### **§ 8.1.8 Forurenset grunn**

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal forurensninger i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forureningsmyndighetene. Opprydding skal skje samtidig med utbygging av området.

### **§ 8.1.9 Anleggsvirksomhet**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping støyreducerende tiltak og driftstider. Gjeldende retningslinjer og bestemmelser ved byggestart skal ligge til grunn for planen. Avbøtende tiltak for å tilfredsstille bestemmelsene skal beskrives. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

### **§ 8.1.10 Geoteknikk**

Med søknad om tiltak skal det foreligge geoteknikk vurdering/prosjektering. Rapport med detaljert geoteknikk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknikk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **§ 8.1.11 Nettstasjon**

Eventuell nettstasjon skal utformes i samsvar med bygningsmassens form og materialbruk. Dersom det er mulig bør nettstasjon/ene integreres i bygningsmassen.

## **§ 8.2 Boliger**

### **§ 8.2.1 Trygg atkomst til bydelsparker**

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker gangatkomst til Ladeparken (F1).

### **§ 8.2.2 Skolekapasitet**

Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet i området.

### **§ 8.2.3 Etablering av nye barnehager**

Nye barnehager skal bygges ut i takt med boligutbyggingen. Før utbygging av nye boliger kan igangsettes skal det være avklart at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.

### **§ 8.2.4 Trygg skoleveg**

Brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis for boliger før det er etablert trafiksikker kryssing av Jarlevegen,

opparbeidet i samråd med Trondheim kommune.

#### § 8.2.5 Støytiltak

Fasader som vender ut mot støyutsatte gater skal støyisoleres iht. til anbefalinger i støyrapport utarbeidet av Reinertsen Engineering AS, sist revidert datert 15.06.2011.

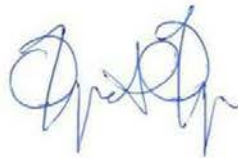
Det kan tillates støyfølsom bebyggelse i områder som har utendørs støynivå mellom 55 Lden og 70 Ld med følgende forutsetninger:

- Bygninger må ha konstruksjon som sikrer maksimalt innvendig støynivå på LAekv. ≤ 30dBa.
- Bygninger må etableres med balansert ventilasjon.
- Ved etappevis utbygging av området skal nødvendig midlertidig støyskjerming av bolger og utearealer ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse for boliger kan gis.
- Intrukne balkonger mot Håkon Magnussons gate skal opparbeides med rekkverk på 1,5 meter i kombinasjon med lydabsorberende mineralullplate med tykkelse 40mm.

#### § 8.2.6 Forurenset grunn

Etter ferdigstillelse av tiltak skal tilstandsklassen i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene som framkommer av veileder TA 2553/2009. Dette skal dokumenteres gjennom en miljøteknisk undersøkelse.

Pita Ottervik





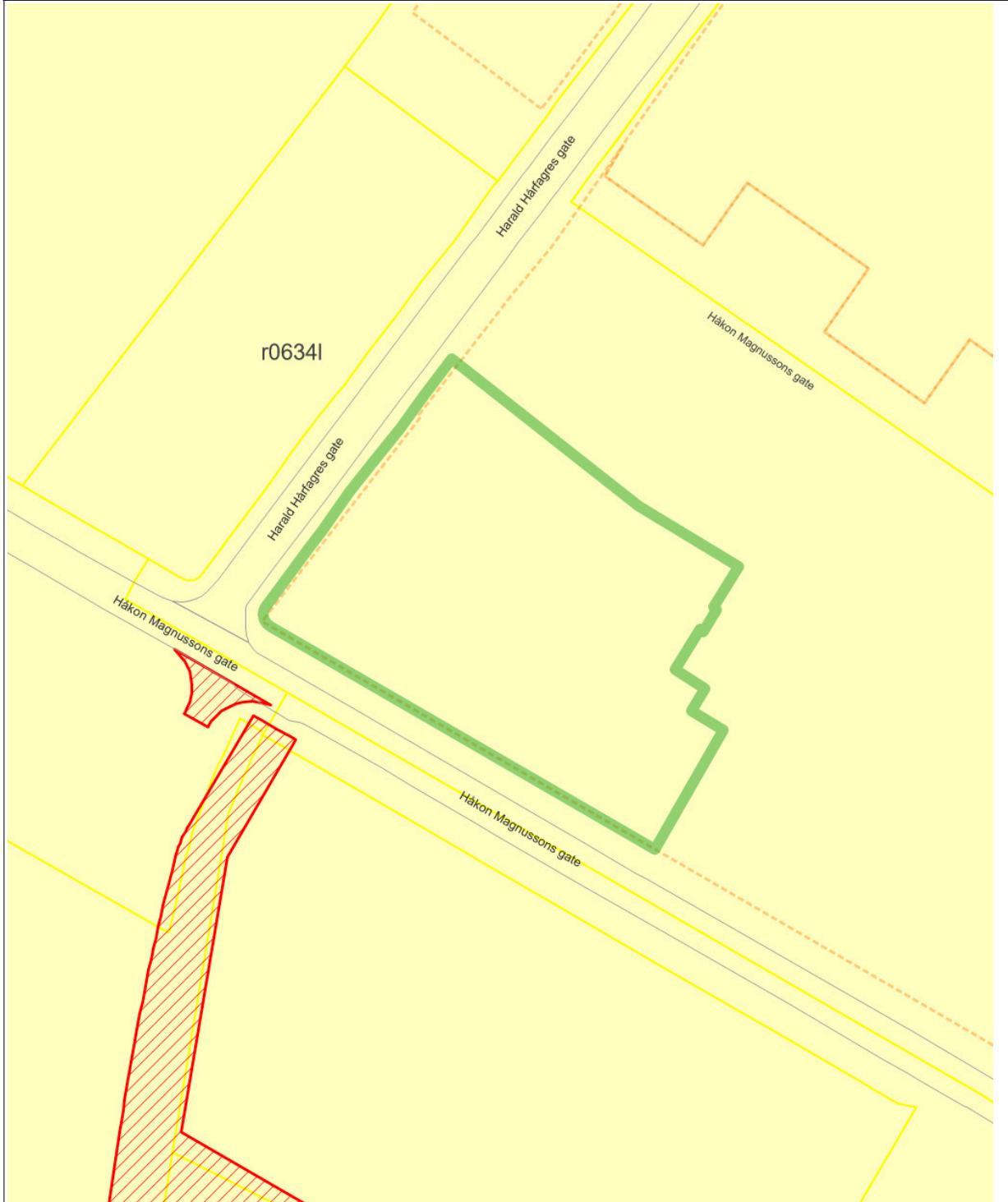
Trondheim

# PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 535	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Harald Hårfagres gate 1B 7041 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Harald Hårfagres gate 1B  
7041 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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre