

A modern living room with a grey sofa, a wooden coffee table, and a large window with black curtains. A unique circular pendant light hangs from the ceiling. To the right, there is a white media console with a large TV on top. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Hårstad Mindes veg 14, 7091 TILLER

**Moderne 2-roms
borettslagsleilighet fra 2022 |
Nybyggsgaranti frem til 2028
Parkering i p-kjeller**



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 804 615,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 905 965,-
Felleskostn.: Kr 10 723,-
Selger: Markus Bakken

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 42/48 kvm
Tomtstr.: 2823 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 324, bnr. 202
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1710250284

Velkommen til Hårstad Mindes veg 14!

Aktiv Eiendomsmegling ved Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Hårstad Mindes veg 14!

En fin boretsslagsleilighet fra 2022 beliggende i et rolig og nyetablert område på Tiller. Her bor du med gå-avstand til "alt" du trenger i hverdagen. Boligen har felleskostnader som inkl. parkering, fjernvarme, kommunale avgifter, eiendomsskatt, betjening av fellesgjeld, drift av borettslaget, kabel-tv og Internett.

Verdt å merke seg:

- Sørvendt terrasse
- Godt kollektivtilbud
- Skjermet beliggenhet
- Nærhet til Tillermarka
- Ingen forkjøpsrett og lave omkostninger
- Fast parkeringsplass i oppvarmet p-kjeller
- Byggeår 2022 og nybyggsgaranti til og med 2027
- Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	26
Egenerklæring	29
Tilstandsrapport	34
Energiattest	47
Vedtekter	48
Regnskap 2024	58
Byggetegninger	66
Midlertidig brukstillatelse	69
Kommuneplankart	75
Reguleringskart	78
Reguleringsplan	82
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA -e: 6m²

BRA totalt: 48 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 6 m² Bod i kjeller.

1. etasje:

BRA-i: 42 m² Stue, kjøkken, soverom, bad, gang og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

9 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller på 5,5m² avrundet til 6m² i rapport er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2823 m²

Beliggenhet

Hårstad Mindes veg ligger i et nyetablert boligfelt på Tiller. Her har man en fin boligmiks med leiligheter, eneboliger og rekkehus.

Tiller er en bydel sørøst i Trondheim. Med sin nærhet til Trondheim sentrum, et rikt tilbud av servicefunksjoner, kultur- og aktivitetstilbud, skole og barnehager har Tiller blitt et meget populært boligområde for personer i alle aldre. Tiller fremstår som et rolig- og barnevennlig område der de fleste gatene har internveier som gir trygge oppvekstsvilkår for barn og unge.

De seneste årene har boligmarkedet på Tiller vært meget bra. Nyutvikling og prisvekst har gjort at flere har fått opp øynene for området. I tillegg bidrar det til en positiv utvikling av bydelen Tiller med flere nye butikker, rekreasjonsområder og lekeplasser.

Av skoletilbud på Tiller finnes Tonstad barne- og ungdomsskole, Rosten barne- og ungdomsskole, samt Hårstad barneskole. For videregående opplæring ligger Tiller videregående skole og KVT på Østre Rosten, like ved City Syd. Det finnes flere barnehager i området, blant annet Porsmyra, Moltmyra, Romemyra, Tonstad, Rognbudalen, Hårstad og Gnist barnehage.

Tiller byr på et rikt tilbud av butikker og kjøpesenter. Hos kjøpesentrene City Syd, StorM og TillerTorget finner man alt man trenger i det daglige, og litt mer. I nærområdet finnes det kjente varehus som bl.a. Elkjøp, Staples, XXL, Jula og Biltema. Av dagligvarebutikker finnes det Coop Obs på City Syd, Rema 1000, Bunnpris, Meny og Kiwi. I tillegg finnes det servicetjenester som bilverksted, bilforhandlere, legesenter, tannlege og mye mer.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager i nærområdet, alle med kort avstand fra boligen. For skolebarn ligger Hårstad skole, Tonstad skole og Rosten skole innen komfortabel gang- og sykkelavstand. Det er også kort vei til både ungdomsskole, videregående skole og idrettsskole.

Området tilbyr et bredt fritidstilbud med ballplasser, idrettsanlegg og treningssentre rett i nærheten. Tillerparken aktivitetsområde ligger kun en kort spasertur fra boligen og byr på blant annet ballbaner, sandvolleyball og treningsfasiliteter. For innendørstrening ligger flere treningssentre i umiddelbar nærhet.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området er meget godt. Nærmeste bussholdeplass ligger kun få minutters gange fra boligen, med flere busslinjer som gir hyppige avganger mot både sentrum, Heimdal og øvrige bydeler. Reisetiden til Trondheim sentrum er kort, og områdets knutepunkter, som Heimdal stasjon og Trondheim sentralstasjon, nås enkelt med buss eller tog. Det er også god forbindelse videre ut av byen, og Trondheim lufthavn Værnes kan nås på rundt en halvtime.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte: Leilighet i første etasje i en boligblokk oppført i fire etasjer pluss kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad og gang.

Sekundærrom: 2 boder.

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:

- Ventilasjon:

Ved inspeksjon av ventilasjonsanlegget registreres det mye støv i filter. Service på ventilasjonsanlegget samt filterbyte anbefales.

Forhold som har fått TG3:

- Vannledninger:

Fordelerskap er plassert på bad. Ved inspeksjon i fordelerskap ble det registrert at dreneringsrør for lekkasjevann i skapet ikke er forsvarlig tilkoblet. Det kan føre til at eventuelt lekkasjevann ikke synliggjøres. Det anbefales å etablere god og sikker avrenning fra fordelerskap.

Utbedringskostnader: under kr 10 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA.

Parkering

Det medfølger egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

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.

FORETAKETS SAMARBEIDSPARTNERE

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Fjernvarme.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 627 697

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 510 786

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, energi/fyring, kommunale avgifter og Tv-anlegg/bredbånd.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnad renter IN: 7 733,-

Fjernvarme: 352,-

Felleskostnad driftsdel: 2 038,-

Elektroniske fellesavtaler: 400,-

Velforeningskontingent: 200,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 723

Andel Fellesgjeld

Kr 1 804 615

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

02.10.2025

Kommentar fellesgjeld

Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med

utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hårstad Minde Borettslag 2

Organisasjonsnummer

927883090

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Hårstad Minde Borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98208051253, OBOS Banken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 448

Saldo per 02.10.2025: 119 865 550

Andel av saldo: 1 804 615

Første termin: 30.01.2025Neste avdrag: 01.01.2033 (siste termin 30.01.2063)

Flytende rente

Avdragsfrihet til 2033

Inngått avtale om IN-ordning

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er

stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -345 818,-
- Egenkapital: Kr 2 632 239,-
- Disponible midler: Kr -167 761,-
- Årets endring i disponible midler: Kr -345 818,-

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. Dokumenter følger vedlagt i salgsopgaven. Megler har ikke mottatt husordensregler.

Dyrehold

Megler har ikke fått opplyst at husdyrehold ikke er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 324, bruksnummer 202 i Trondheim kommune. Andelsnr. 1 i Hårstad
Minde Borettslag 2 med orgnr. 927883090

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

16.03.2018 Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Gjelder også spillvann og overvann

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 324 BNR: 177

16.03.2018 Erklæring/avtale

Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Rett til å legge nye ledninger/omlegging/utskifting
av avfallssug, samt nedgravde containere og/eller
nedkast

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 324 BNR: 177

16.03.2018 Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 324 BNR: 5

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 324 BNR: 177

RETTIGHETER

18.07.2019 Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 324 BNR: 177

Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

18.07.2019 Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 324 BNR: 177

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 08.11.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025, hvor eiendommen ligger i byggesone 3.

Boligen ligger i et område med arealformål fremtidig bebyggelse og anlegg.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Hårstad Mindes veg, gnr/bnr 324/177, 324/5 og 325/220 med planID r20160002, datert 01.03.2018.

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

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 100 000 (Prisantydning)

1 804 615 (Andel av fellesgjeld)

2 904 615 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 905 965 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 913 865 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 916 665 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 104,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

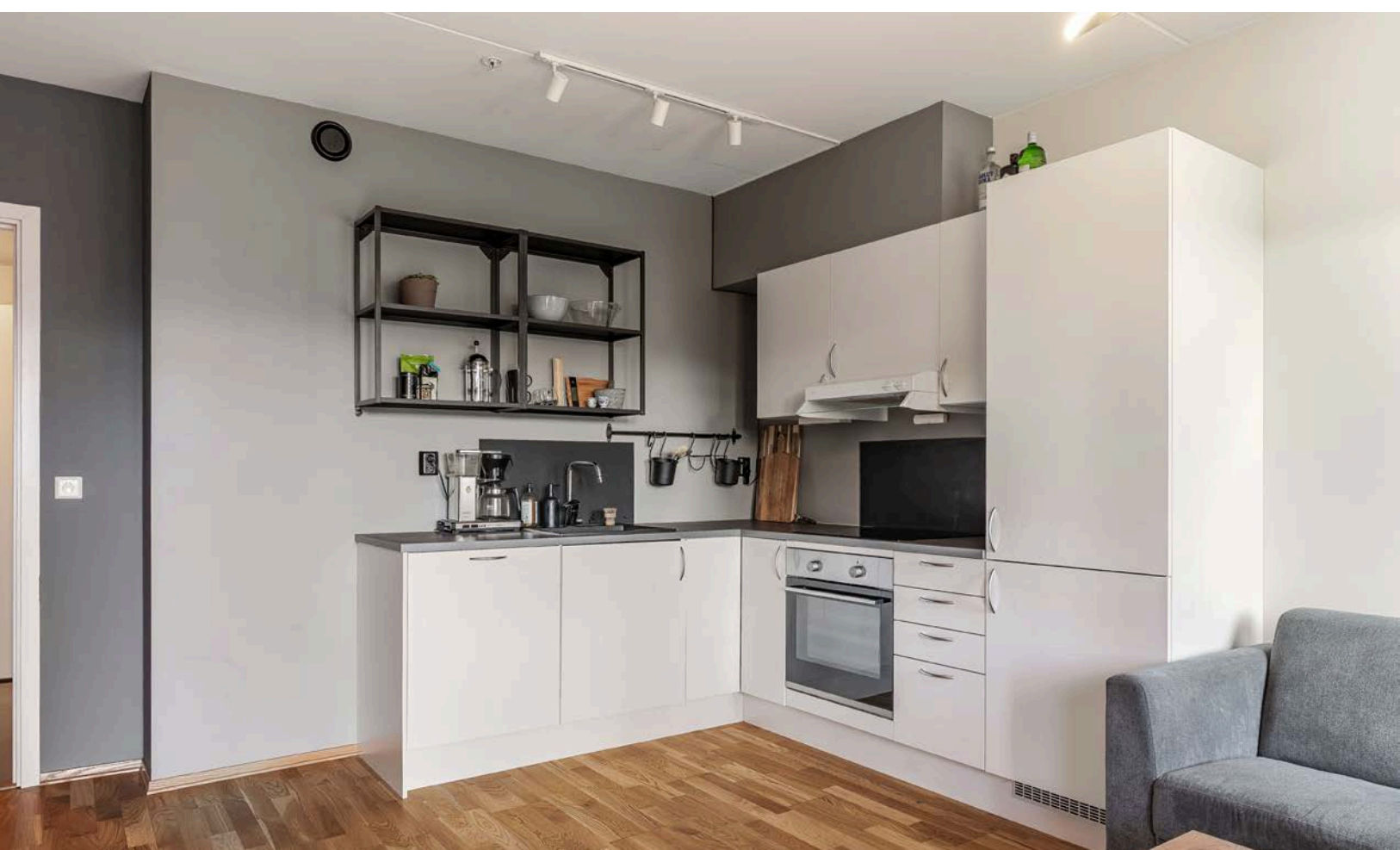
Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

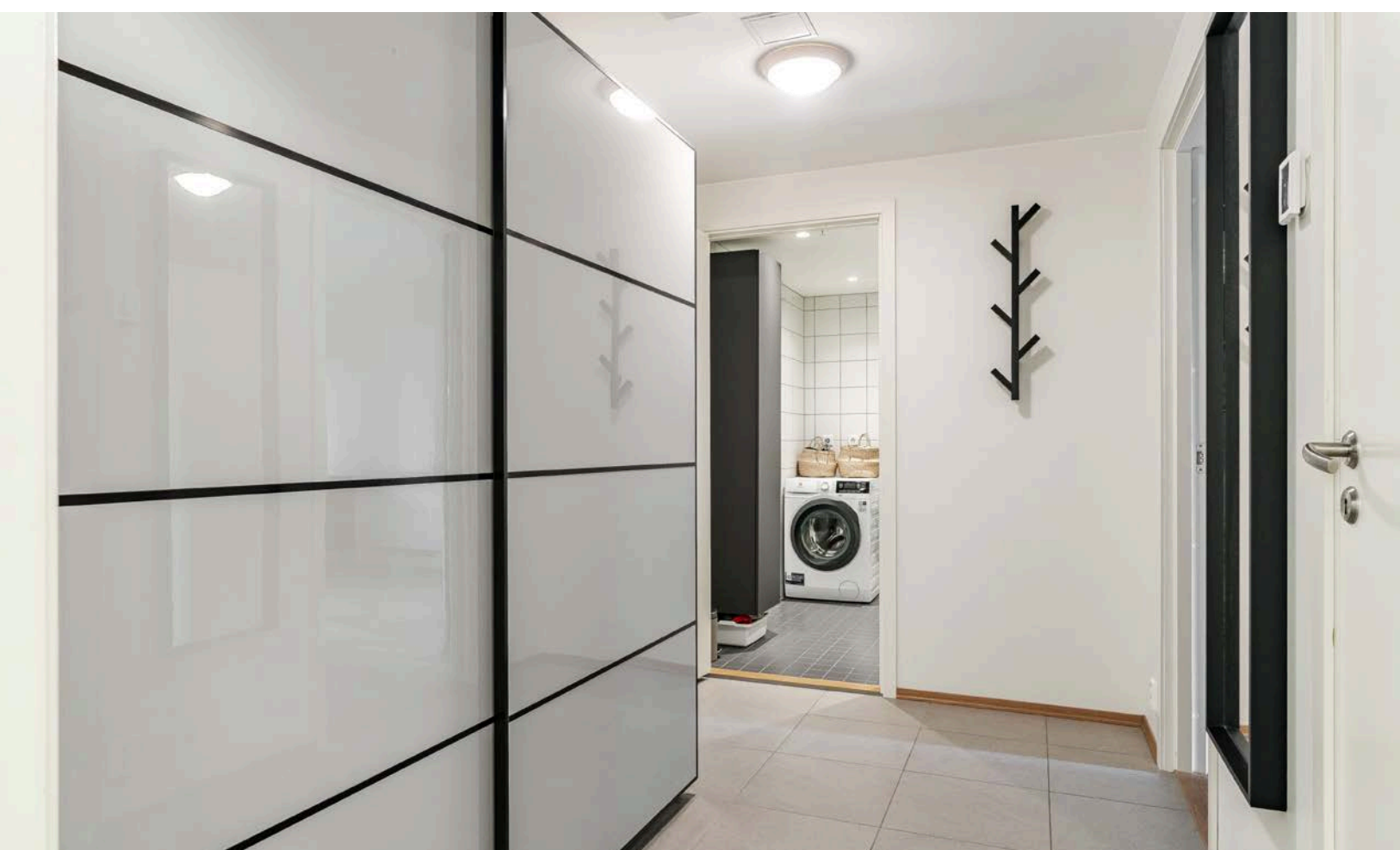
05.11.2025

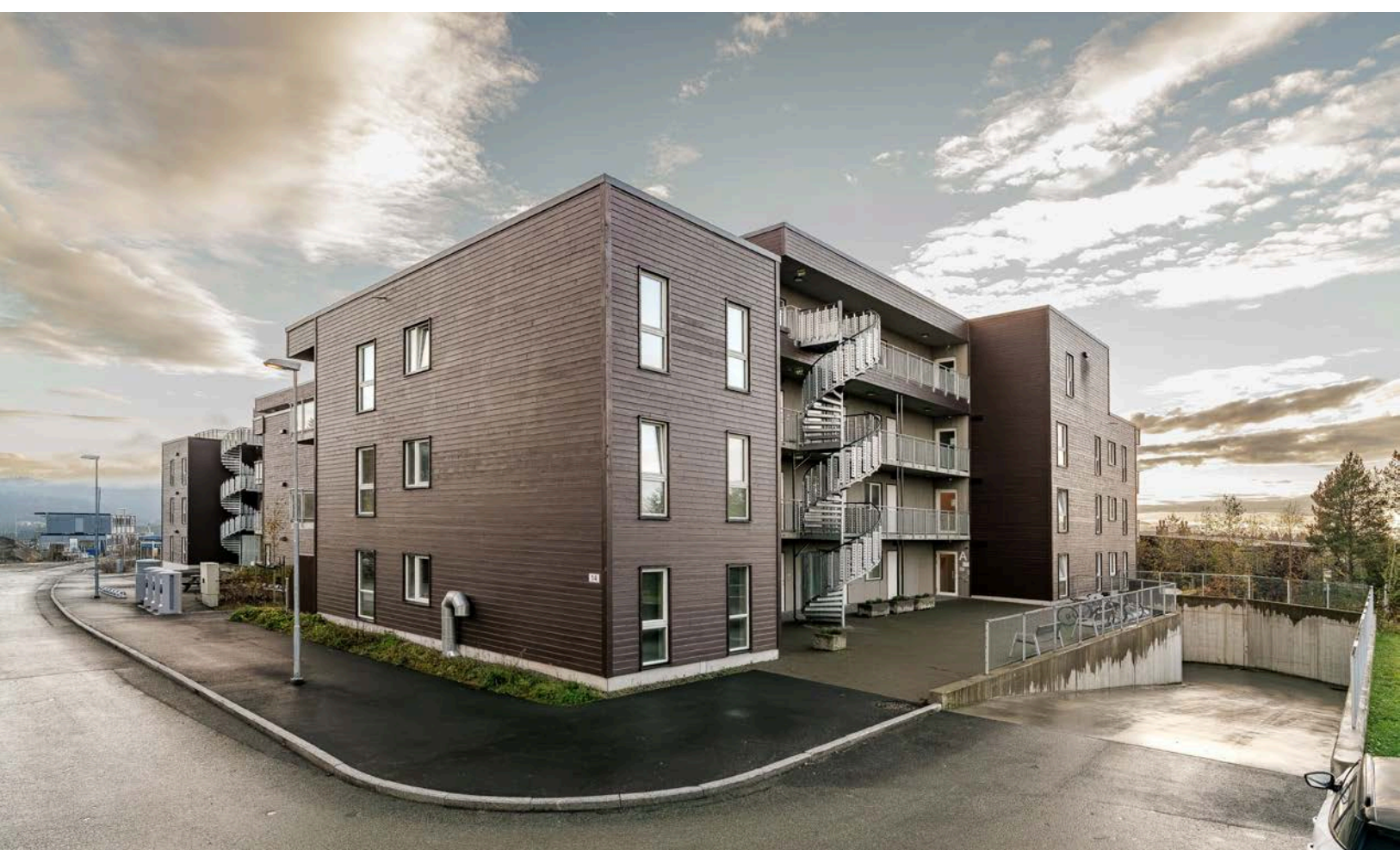






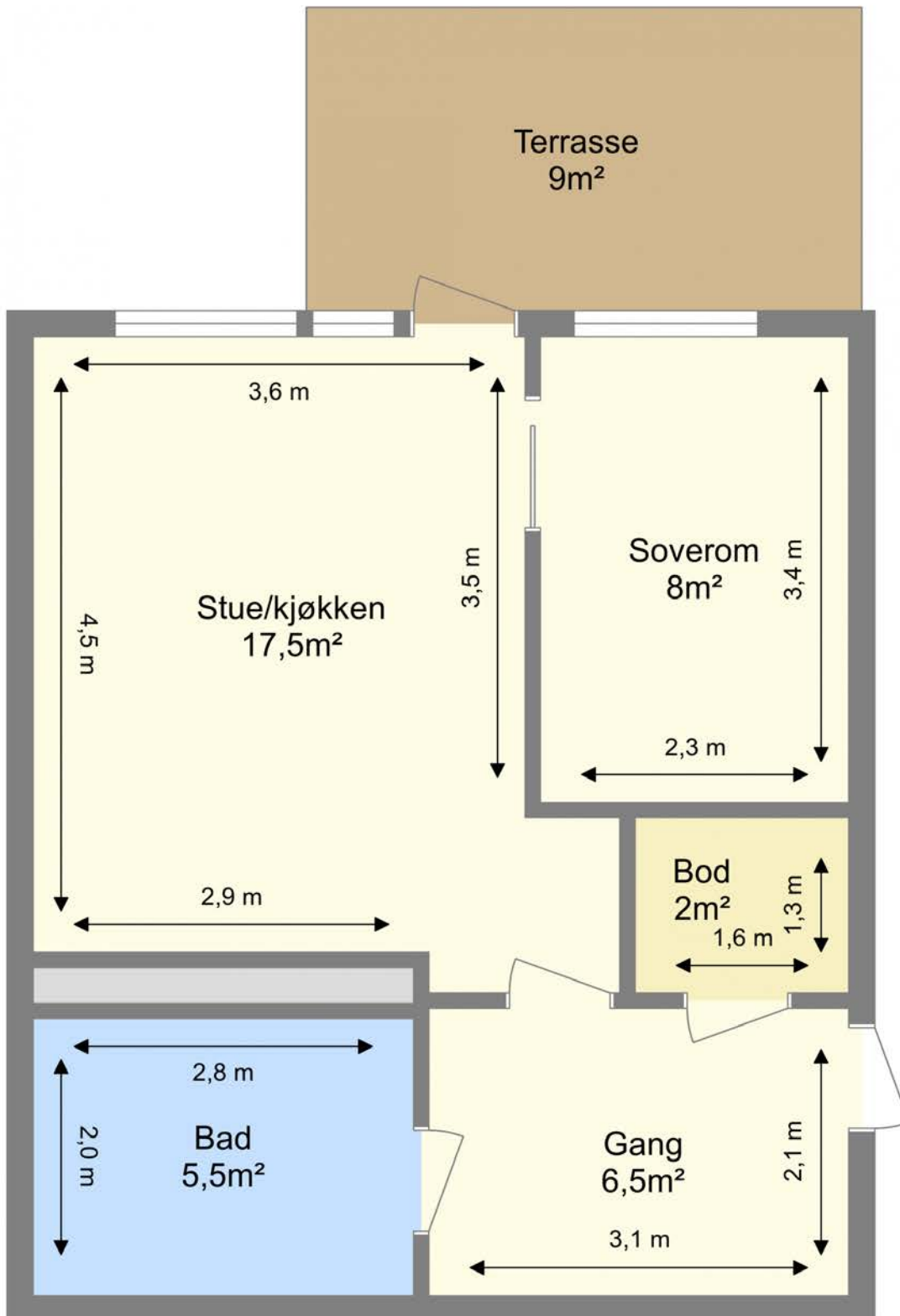






Hårstad Mindes veg 14

1.etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Hårstad Mindes veg 14 - Nabolaget Tiller østre/Hårstadhaugen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Martin Kregnes veg Linje 15, 16, 45, 51, 111	5 min 0.4 km
Heimdal stasjon Linje R70	9 min 4.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 12.5 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Hårstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Tonstad skole (1-10 kl.) 493 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Rosten skole (1-10 kl.) 414 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 477 elever, 28 klasser	5 min 2.5 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	6 min 2.5 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	19 min 1.6 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

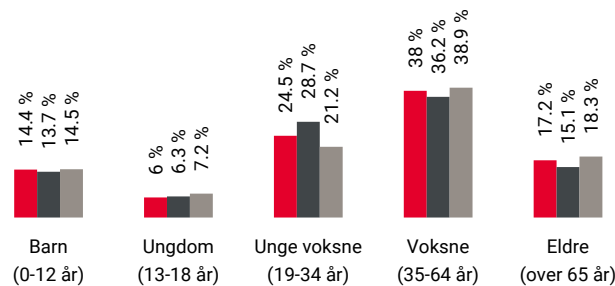
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tiller østre/Hårstadhaugen...	2 475	1 219
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tiller barnehage (0-5 år) 136 barn	7 min 0.5 km
Porsmyra barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.7 km
Rognbudalen barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Bunnpris Tonstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min 1.3 km
Rema 1000 Rognbudalen PostNord	17 min 1.5 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 89/100



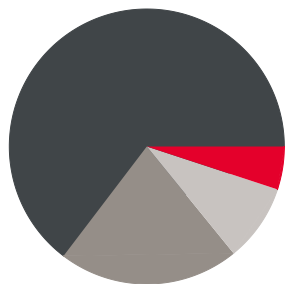
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Tillerparken aktivitetsområde	5 min	
	Ballspill, basket, sandvolleyball, treni...	0.4 km	
	Koieflata balløkke	9 min	
	Ballspill	0.8 km	
	Fresh Fitness Tiller	18 min	
	EVO Tiller	21 min	

Boligmasse

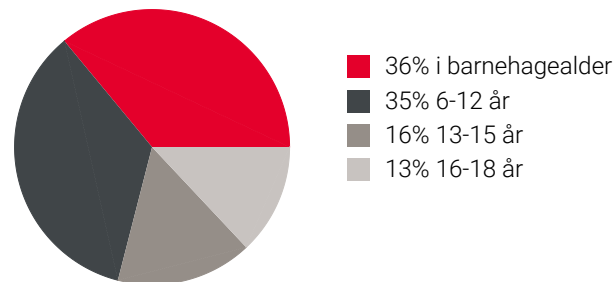


5% enebolig
64% rekkehus
21% blokk
9% annet

Varer/Tjenester

	Tillertorget	21 min	
	Vitusapotek Tiller	20 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

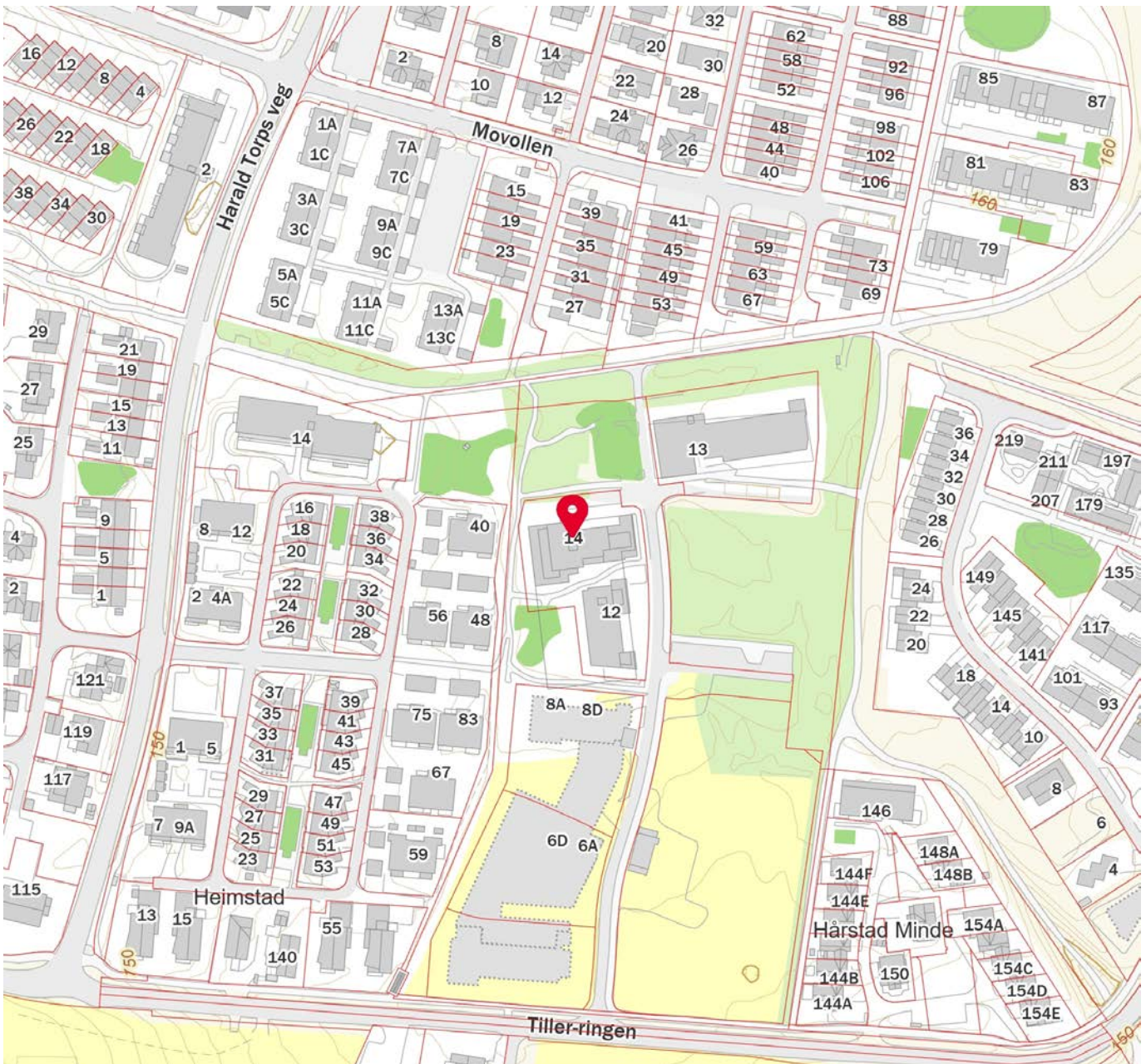
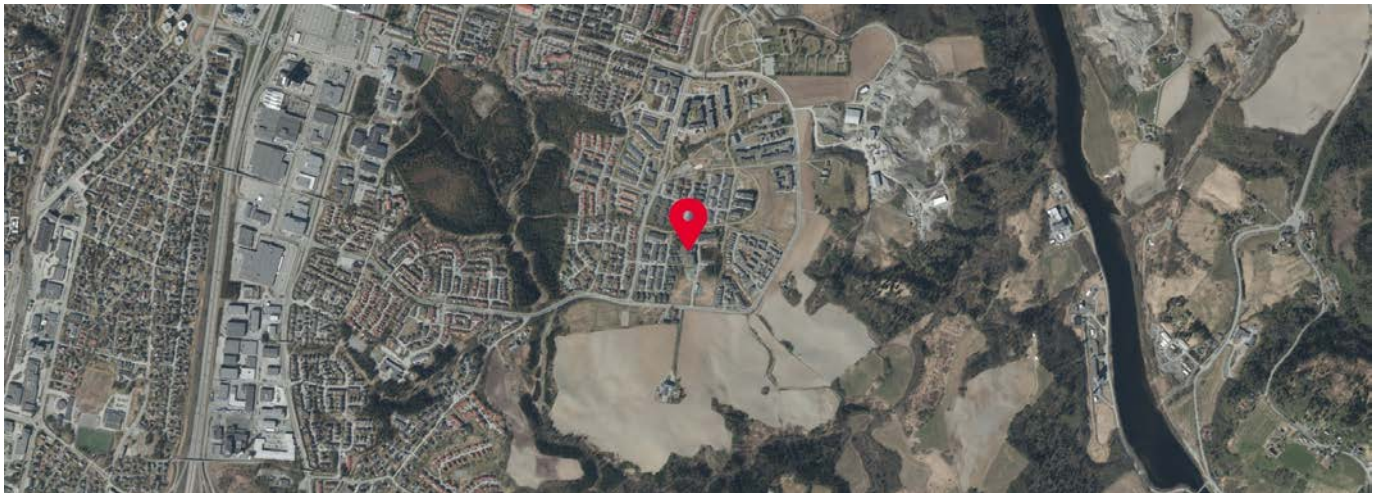


0% 47%

Tiller østre/Hårstadhaugen
 Trondheim
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250284	

Selger 1 navn
Markus Bakken

Gateadresse	
Hårstad Mindes veg 14	

Poststed	Postnr
TILLER	7091

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250284

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250284

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1710250284

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250284

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Markus Bakken	64b7d7c3ba27b8eca35cc 84e9ecfe40c0cfe3010	29.09.2025 19:47:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250284

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

Hårstad Mindes veg 14

7091 TILLER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2022

BRA: 48 m²

BRA-i: 42 m²

Samlet vurdering

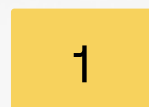
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36348>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Vannledninger

Bygningsdeler med TG2

- Ventilasjon

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.10.2025

Rapportdato
4.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Markus Bakken**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietaker - Joacim Jacobsen**

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

Egenerklæring datert 29.09.25

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten** Telefon: **40004459**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S** Epost: **just@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hårstad Mindes veg 14, 7091 Tiller**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	324	Bruksnr:	202	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2022						
Boligtype:	Leilighet i boligblokk						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i første etasje i en boligblokk oppført i fire etasjer pluss kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hårstad Mindes veg 14

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	42	42	0	0	9
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	48	42	6	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	42	40	2	Stue, kjøkken, soverom, bad, gang.	Bod
Totalt m²	42	40	2		

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller på 5,5m² avrundet til 6m² i rapport er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Markterrasse med utgang fra stue er oppført i impregnerte materialer. Ved visuell besiktigelse ble det ikke registrert vesentlige avvik. Terrasse vurderes til å være i bra stand.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Ved enkel funksjonstest av tilfeldige valgte dører og vinduer ble det ikke registrert avvik på befaringsdagen.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Etasjeskille er et betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra byggeår fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.5 Lovlighet

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

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
---	----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
---------------------------------------	------------------

Oppsummering av vannledninger	TG-3
Fordelerskap er plassert på bad. Ved inspeksjon i fordelerskap ble det registrert at dreneringsrør for lekkasjevann i skapet ikke er forsvarlig tilkoblet. Det kan føre til at eventuelt lekkasjevann ikke synliggjøres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere god og sikker avrenning fra fordelerskap.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-1
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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-1	
Fjernvarmeanlegg som forsyner leilighet og radiatorer med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.	

6.10 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
Ved inspeksjon av ventilasjonsanlegget registreres det mye støv i filter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget samt filterbytte anbefales.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det ble ikke påvist skader eller avvik ved baderommets overflater	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Framskaffe dokumentert løsning på innebygget sisterner.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-0	
Hulltaking ikke foretatt da badet er et modul bad med typegodkjenning. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet og tilstøtende rom, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

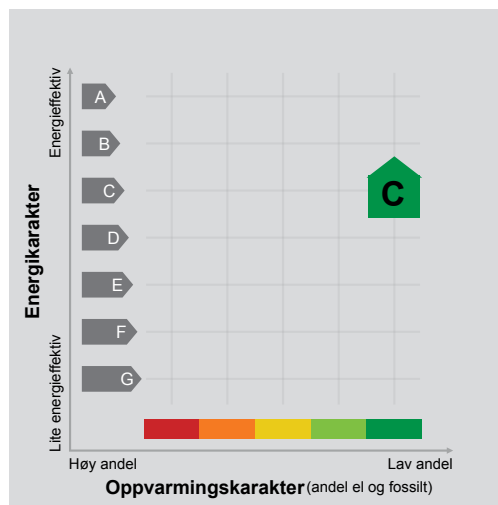
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

ENERGIATTEST



Adresse	Hårstad Mindes veg 14
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	324
Bruksnummer	202
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300856018
Bruksenhetsnummer	H0108
Merkenummer	Energiattest-2025-176016
Dato	03.10.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

for

Hårstad Minde Borettslag 2, org. nr. 927 883 090

Vedtatt i stiftelsesmøte den 06.09.2021, sist endret 10.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hårstad Minde Borettslag 2 (navnet kan endres før overtakelse) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 prosent av andelen.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

- (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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (5) 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 eller generalforsamlingens forutgående skriftlige samtykke.
- (6) Kameraovervåking
På grunn av sikkerhet i forhold til borettslagets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler er det montert overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera

skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

4-2 Parkering og boder

- (1) Borettslaget har 58 parkeringsplasser i parkeringskjelleren som er regulert som fellesareal. Parkeringsarealet administreres og disponeres av borettslagets styre. Styret kan delegere denne myndighet. Styret kan fastsette egne parkeringsbestemmelser.
- (2) Andelseierne har disposisjonsretten til én – 1 – parkeringsplass per andel. Disposisjonsretten følger andelen ved overdragelse. En andelseier kan med styrets godkjenning fremleie p-plassen, men kun til en av borettslagets andelseiere.
- (3) Borettslaget har 58 boder som er regulert som fellesareal. Bodarealet disponeres av borettslagets styre.
- (4) Andelseierne har disposisjonsrett til én – 1 – bod per andel.

4-3 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Ved felles ladesystem så må det installeres ladepunkt som kompatibelt med dette systemet. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-4 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-5 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-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående 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.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.
- (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 verandaer, balkonger og lignende.

(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 innsekter 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 ha 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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, se pkt. 4-3 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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

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.

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 tvangsfullbyrdslovens 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 inntil fire andre medlemmer med 2 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 kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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 som borettslaget eier
 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.

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 forretningsfører.
- (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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i 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

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

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.

12. Velforening felles utomhusanlegg

Borettslaget har pliktig medlemskap i felles velforening med gnr. ___ bnr. ___ som er felles grønt, adkomstvei, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Medlemskapet i velforeningen kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i velforeningen. Velforeningen har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom medlemmene og plikten til å dekke sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene. Endelig organisering og organisasjonsform av dette området fastsettes av utbygger.

13. Prosjektet Hårstad Minde

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 250 boliger. Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringseiendom. Borettslaget er forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet.

Inntil utbyggingsprosjektet Hårstad Minde er ferdig utbygget er Borettslaget forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt. blir gjort underveis. Borettslaget er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Borettslagets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling på generalforsamling når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet. Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra Selger.

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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		178 057	412 100
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-345 818	2 565 958
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-2 800 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-345 818	-234 042
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	-167 761	178 057

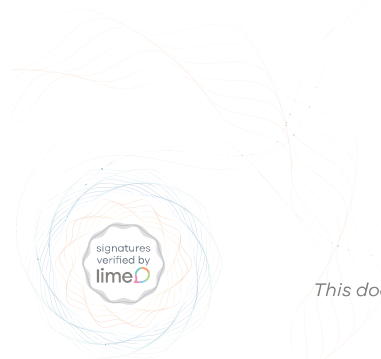
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		190 428	1 328 741
Kortsiktig gjeld		-358 189	-1 150 684
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	-167 761	178 057

HÅRSTAD MINDE BORETTSLAG 2
ORG.NR. 927 883 090, KUNDENR. 2330

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 518 094	3 898 015	6 352 944	6 532 704
Innkrevde felleskostnader	2	1 866 384	3 321 713	1 891 056	1 633 271
Ladeinntekter EL-bil		23 368	0	0	0
Andre inntekter	3	15 064	246	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 422 911	7 219 974	8 244 000	8 165 975
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	0	-14 100	0
Styrehonorar	5	-100 000	0	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-22 063	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-83 660	-86 875	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-4 388	1 709	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-301 255	-340 975	-195 000	-198 000
Forsikringer		-149 848	-143 851	-156 000	-169 000
Kommunale avgifter	9	-600 633	-504 427	-589 000	-634 850
Energi/fyring	10	-363 493	-450 777	-395 000	-395 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 527	-269 998	-283 000	-283 000
Andre driftskostnader	11	-341 121	-242 757	-238 600	-257 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 249 649	-2 060 014	-2 074 700	-2 146 210
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 173 261	5 159 960	6 169 300	6 019 765
Innbetalt andel fellesgjeld		0	2 800 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 173 261	7 959 960	6 169 300	6 019 765
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 734	8 511	0	0
Finanskostnader	13	-6 525 814	-5 402 513	-6 353 000	-6 533 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 519 080	-5 394 002	-6 353 000	-6 533 000
ÅRSRESULTAT		-345 818	2 565 958	-183 700	-513 235
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-345 818	0		
Til annen egenkapital		0	2 565 958		



This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
a31652a3bf8cec1fc34c28c8a7b1c1e4884c85042762ed86736e1bd06af13d08

HÅRSTAD MINDE BORETTSLAG 2
ORG.NR. 927 883 090, KUNDENR. 2330

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	153 356 500	153 356 500
Tomt		21 880 000	21 880 000
SUM ANLEGGSMIDLER		175 236 500	175 236 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		143 721	132 525
Andre kortsiktige fordringer	15	38 297	91 798
Driftskonto OBOS-banken		3 531	1 100 064
Sparekonto OBOS-banken		4 880	4 355
SUM OMLØPSMIDLER		190 428	1 328 741
SUM EIENDELER		175 426 928	176 565 241
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 58 * 5 000		290 000	290 000
Annen egenkapital	16	2 342 239	2 688 057
SUM EGENKAPITAL		2 632 239	2 978 057
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	119 865 550	119 865 550
Borettsinnskudd	18	52 570 950	52 570 950
SUM LANGSIKTIG GJELD		172 436 500	172 436 500
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		110 366	469 321
Påløpte renter		247 824	570 107
Påløpte kostnader		0	111 256
SUM KORTSIKTIG GJELD		358 189	1 150 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 426 928	176 565 241
Pantstillelse	19	175 236 500	175 236 500
Garantiansvar		0	0

Trondheim, __.__.2025
 Styret i Hårstad Minde Borettslag 2

Runa Fostad

Knut Espen Pettersen

Ståle Andre Bjørgvik

Rikke Sævik



This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
 a31652a3bf8cec1fc34c28c8a7b1c1e4884c85042762ed86736e1bd06af13d08

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNEKTER

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

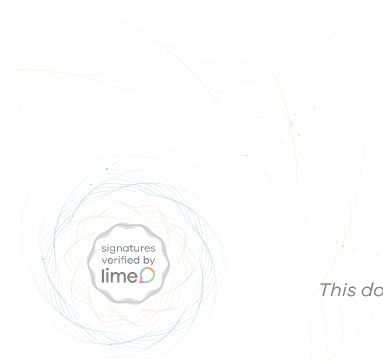
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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 andelseiernes side inntektføres 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.



*This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
a31652a3bf8cec1fc34c28c8a7b1c1e4884c85042762ed86736e1bd06af13d08*

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 186 224
TV/bredbånd	278 400
Fjernvarme	262 560
Velforening	139 200
Kapitalkostnader på IN-lån	6 488 667
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	29 427
Overført til kapitalkostnader	-6 518 094
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 866 384

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon MAIK Inkasso	1 921
Differanse avsatt renter byggherre	13 143
SUM ANDRE INNTEKTER	15 064

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-4 388
SUM KONSULENTHONORAR	-4 388

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 361
Drift/vedlikehold VVS	-1 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-89 208
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 815
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 337
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-80 688
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 579
Kostnader dugnader	-5 579
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-301 255

bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-276 357
Vann- og avløpsavgift	-182 901
Renovasjonsavgift	-141 375
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-600 633

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-113 802
Fjernvarme	-249 692
SUM ENERGI / FYRING	-363 493

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 805
Container	-3 319
Lyspærer og sikringer	-656
Vaktmestertjenester	-73 290
Renhold ved firmaer	-99 783
Snørydding	-121 750
Andre fremmede tjenester	-22 129
Andre kontorkostnader	-10 580
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-1 378
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-341 121

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 531
Renter av sparekonto i OBOS-banken	219
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 984
SUM FINANSINNTEKTER	6 734

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-6 518 094
Renter på leverandørgjeld	-7 720
SUM FINANSKOSTNADER	-6 525 814

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2022	153 356 500
SUM BYGNINGER	153 356 500

Tomten er kjøpt.

Gnr.324/bnr.202

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	36 125
Charge 365 desember 2024	2 172
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	38 297

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-457 761
Egenkapital fra IN tidligere	2 800 000
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 342 239

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: 17**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS banken

Renter 31.12.24: 5,45 %. Løpetid er 40 år.

Opprinnelig, 2022	-122 665 550
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	2 800 000
Nedbetalt i år, IN	0
	-119 865 550
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-119 865 550

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.09.2031.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

OBOS-banken AS

Første avdrag er 30/12-2032

signatures
verified by
lime

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:

a31652a3bf8cec1fc34c28c8a7b1c1e4884c85042762ed86736e1bd06af13d08

Side 14 av 35

37, 38, 39	1 650
17, 18, 19, 44, 45, 46	1 700
16, 27, 28, 29, 33, 51	1 800
52, 53	1 800
26	1 900
35	1 950
1, 3, 4, 36	2 000
34, 42	2 050
11, 13, 14, 43, 49	2 100
41	2 150
21, 23, 24, 50	2 200
48	2 250
55, 56	2 350
32	2 550
10	2 750
5	2 850
20	2 900
15	3 000
30, 40	3 050
25	3 150
47	3 200
2, 54	3 350
12	3 500
58	3 550
22	3 650
57	3 750
31	5 200

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2022 -52 570 950

SUM BORETTSINNSKUDD -52 570 950

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	52 570 950
Pantelån	119 865 550
Beregnete IN-forpliktelser	2 800 000
TOTALT	175 236 500

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

Bygninger	153 356 500
Tomt	21 880 000
TOTALT	175 236 500



SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Oppdatert	11.05.2020
B	Div. mindre justeringer	27.05.2020
C	Oppdatert vegglykkelser. Endret leilighetsplaner tilpasset prefab. baderom og større sjakter. Medtatt entre.	23.09.2020
D	Oppdatert	02.10.2020
E	Oppdatert mht. rømningskrav	02.12.2020

Hårstad Minde B3 AS

Hårstad Minde B3

Bygg A Plan 1

Prosjektnummer	20025	A101.A1	E
Dato	11.06.2019		
Tegnet	kmr	Skala	1 : 200
Kontrollert	bmh		

04.12.2020 09:13:47

A Fasade nord



A Fasade vest



A Fasade sør



A Fasade øst



SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Div. mindre justeringer	27.05.2020
B	Oppdatert mht. rømningskrav	02.12.2020

Hårstad Minde B3 AS

Hårstad Minde B3

Fasader bygg A

Prosjektnummer	20025	A301	B
Dato	11.05.2020		
Tegnet	gvt	Skala (A3)	1 : 200
Kontrollert	kmr		

02.12.2020 11:25:16

B Fasade nord



B Fadade vest



B Fasade sør



B Fasade øst



SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Div. mindre justeringer	27.05.2020

Hårstad Minde B3 AS

Hårstad Minde B3

Fasader bygg B

Prosjektnummer	20025	A302	A
Dato	11.05.2020		
Tegnet	gvt	Skala	1 : 200
Kontrollert	kmr		

06.11.2020 15:47:19



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-20/92093-29

NORCONSULT AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår saksbehandler
Knut Auganes

Saksnummer
BYGG-20/92093
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Bjørn Riset Sundberg

Dato
08.09.2022

Hårstad Minde felt B3, (324/202) midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 324/202/0/0, 324/177/0/0
Bygningsnummer: ,
Ansvarlig søker: NORCONSULT AS
Tiltakshaver: HÅRSTAD MINDE AS
Vurdert dispensasjon: PLAN § 9.1 opparbeidelse av f_BLK3
Vurdert dispensasjon: PLAN § 9.1, Opparbeidelse av f_SGS2
Vurdert dispensasjon: PLAN § 9.1, Opparbeidelse av f_SF

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknad om midlertidig brukstillatelse.

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

- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f_BLK3, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.
- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f_SGS2, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.
- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f_SF, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

Kopimottaker: HÅRSTAD MINDE AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 24.08.2022. Søknaden er supplert 08.09.2022.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Dispensasjon

For at Byggesakskontoret kan gi midlertidig brukstillatelse i saken kreves det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan § 9.1 med hensyn på områder f_BLK3, f_SGS2 og f_SF.

I bestemmelsen heter det:

Byggetrinn 1. Omfatter felt B3 og B4.

Byggetrinn 2. Omfatter felt B1 og B2.

For hvert enkelt felt i hvert byggetrinn kan det ikke gis brukstillatelse før leke- og oppholdsarealer, fellesareal, grønnstruktur inklusive skiløype og turdrag samt gangveier og fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

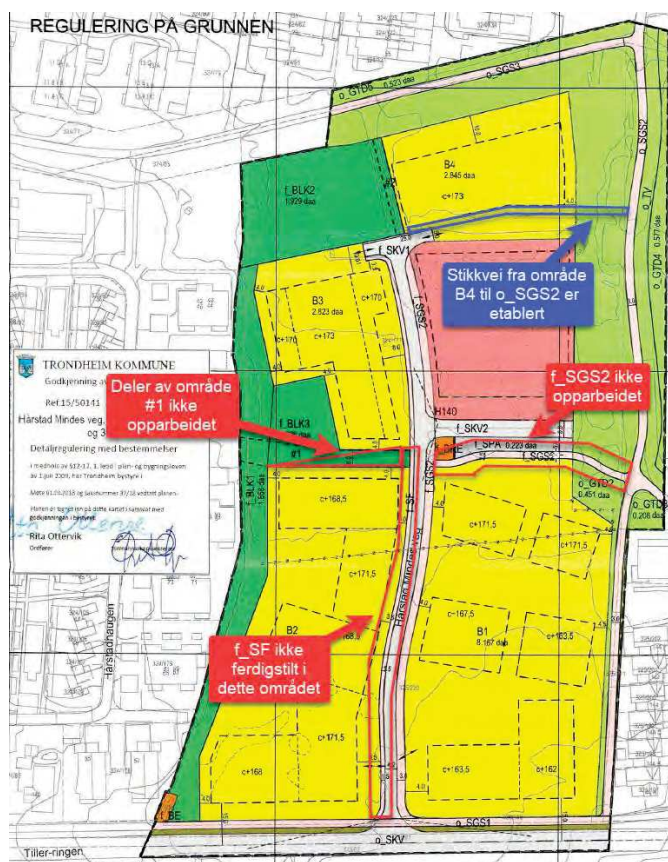
f_BLK2 og f_BLK3 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B3 kan gis.

f_BLK2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B4 kan gis.

f_BLK1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B2 kan gis.

f_SGS1 og f_SGS2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.



Figur 1:Utlipp fra plankart. Viser status på områder som ikke er ferdigstilt iht. bestemmelser i reguleringsplan.

Begrunnelse for at det søkes om dispensasjon

f_SG2:

Deler av gang- og sykkelvegen er ikke ferdigstilt. Gjelder stikkveg østover til o_SG2 som ikke er opparbeidet.

f_SF:

Deler av fortau på vestsiden av Hårstad Mindes veg er ikke ferdigstilt.

#1:

Deler av område #1 er ikke ferdigstilt.

...

Hensynet bak bestemmelsene er at beboerne på området skal ha og har krav på, tilgang til uteoppholdsareal og lekeplasser. Det skal i tillegg være godt tilrettelagt med infrastruktur til og fra boligområdet.

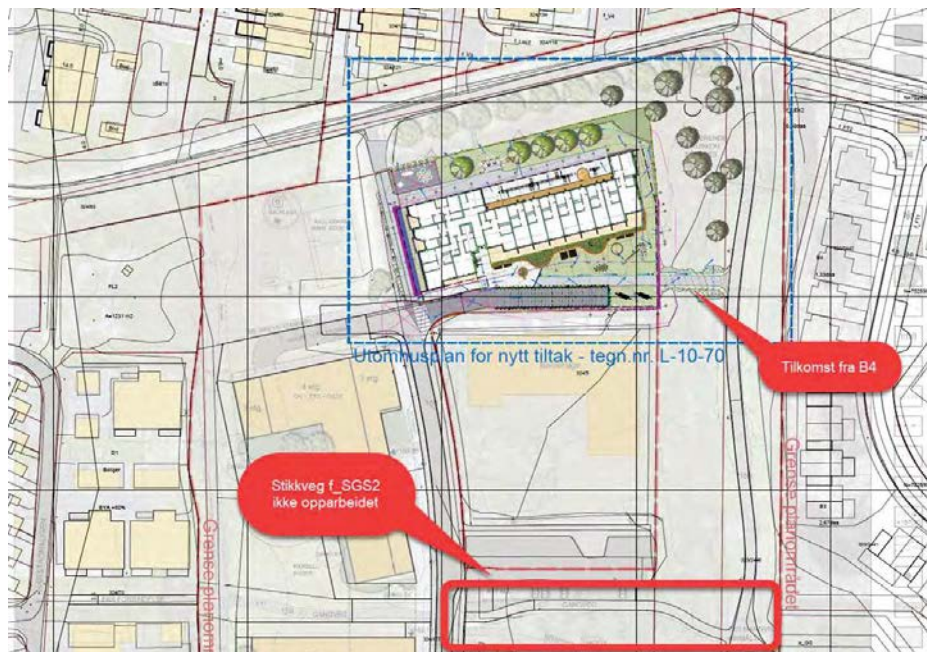
f_SG2:

Stikkvei *f_SG2* til o_SG2 er ikke opparbeidet. Denne er tenkt opparbeidet samtidig med utbygging på område B1. Byggegrupp for tenkt bygg lengst mot nord på område B1 vil komme opp og inn på denne gang og sykkelvegen.

Etter vurdering så er denne stikkveien mest sannsynlig tiltenkt og vil bli brukt av boliger lenger sør på området (område B1 og B2). Det er i stedet i samråd med kommunalteknisk avdeling på grønt

opparbeidet en stikkvei østover direkte ifra området B4. Viser teknisk plangodkjenning og møter som ble avholdt sammen kommunalteknisk avdeling.

Planlagt videre opparbeidelse på området er pr. nå at område B2 står for tur med planlagt oppstart på byggeplass høsten 2022. Etter at område B2 er kommet i gang, vil planleggingsfasen og forhåpentligvis byggestart for område B1 komme fortløpende, men det vanskelig å sette en dato.



Figur 2: Utklipp fra oversiktsplan utomhus som viser aktuelle situasjon.

f_SF:

Deler av fortau f_SF er ikke ferdig opparbeidet. Grunnet oppstart på utbygging av område B2 så er det ikke at dette fortauet blir ferdigstilt før utomhusarbeider på B2 skal ferdigstilles. Det ligger tekniske føringer helt inntil og under dette fortauet som fører til at det uansett må graves opp. Området er svært lite befolket for øyeblikket også, sånn at det bør være tilstrekkelig med gang- og sykkelvegen på østsiden av Hårstad Mindes veg i en kortere periode (f_SGS2).

Utomhusarbeidene på område B2 og fortauet f_SF forutsettes være ferdigstilt til 01.08.2024. Det søkes derfor om en midlertidig dispensasjon til denne datoen for fortauet.

#1:

Område #1 er ikke ferdigstilt av praktiske grunner for arbeider på område B2. Parkeringskjeller for område B2 skal sammenkobles med kjeller på B3. Det vil derfor være uhensiktsmessig og et dårlig valg med tanke på miljø å ferdigstille dette for så å grave det opp igjen innen kort tid. Område #1 vil måtte stenges midlertidig ifm. arbeide på område B2. Det er planlagt å starte med den blokka som blir lengst mot nord (bygg A) på område B2, dette vil føre til at det blir litt kortere stengetid.

Område #1 skal opparbeides for å ha en gjennomgående forbindelse som forbinder f_BLK1 med

f_SF. Pr. nå så er det ingen boliger som har naturlig tilkomst fra sør og øst som uansett ville brukt denne forbindelsen. Denne forbindelsen vil være mer aktuelt når område B1 og B2 blir ferdigstilt.

Om fordelene er klart større enn ulempene

Fordeler:

- Beboere i 58 leiligheter på område B3 kan flytte inn som planlagt den 09.09.2021, og får tatt i bruk de nye leilighetene og uteområdene som er fullt brukbare. Vi anser det som nødvendig for å kunne bygge ut området på en effektiv og gjennomførbar måte, at det gis dispensasjon for de nevnte forholdene. Også med hensyn til natur og miljø.

Ulemper:

- Det er en stikkvei litt øst for området som vil i svært liten grad hindre tilkomst til turvei i øst (stikkvei f_SGS2). Det er et fortau som ikke ferdigstilt på vestsiden av Hårstad Mindes veg som fører til at det ikke er fortau/gang- og sykkelveg på begge sider av vegen (f_SF).

Med hensyn på opparbeidelse av områder f_BLK3, f_SGS2 og f_SF anser Byggesakskontoret at intensjonen bak bestemmelsen var at området ikke skulle tas i bruk til bolig før tilstrekkelig gangforbindelse og uteareal hadde blitt opparbeidet. I og med at fortau til Tiller-ringen, stikkvei til turvei er opparbeidet, samt at Tillerparken ligger i kort avstand kan ikke Byggesakskontoret se at denne intensjonen i vesentlig grad tilsidesettes. Det er videre fordelaktig at anlegg ikke skades av senere byggearbeider i området. Byggesakskontoret anser likevel at den midlertidige situasjonen ikke bør vare mer enn 2 år før en igjen tas opp til vurdering.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret:

- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f_BLK3, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.
- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f_SGS2, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.
- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f_SF, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.

I e-post mottatt 08.09.2022 er det bekreftet at tiltaket er sikkert å ta i bruk.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Opparbeidelse av f_BLK3, f_SGS2, og f_SF.

Arbeidet som gjenstår må være ferdigstilt innen 01.08.2024.

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.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

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 Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

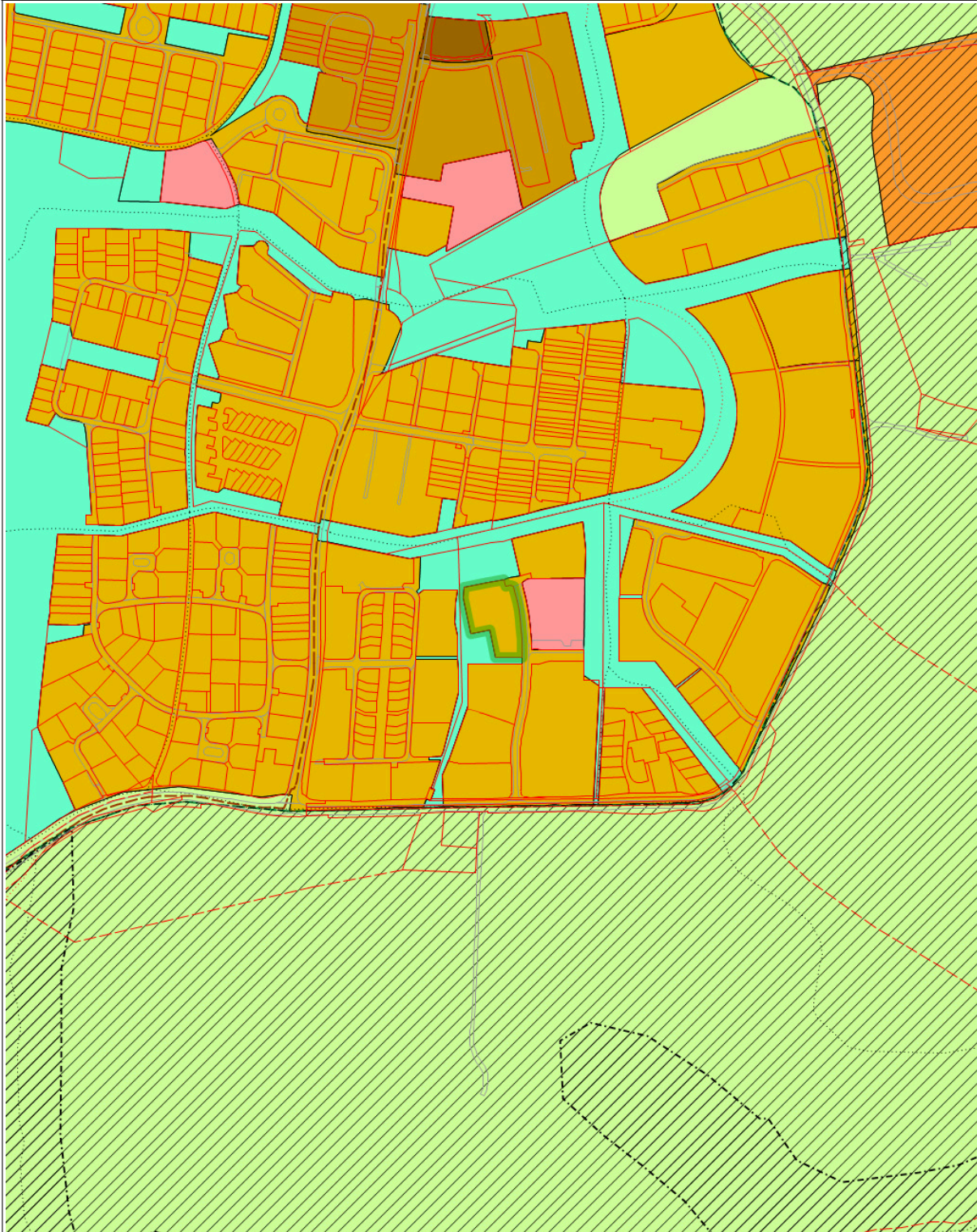
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

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

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 324	Bnr: 202	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Hårstad Mindes veg 14 7091 TILLER, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Kollektivtrase		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Andre typer bebyggelse og anlegg
	Blå/grønnstruktur		LNFR		

Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	Avslag dispensasjon		RpFormålGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje		Bolig
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Turveg		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Felles lekeareal		Annet fellesareal		RpBestemmelseOmråde
	Boligbebyggelse		Barnehage		Renovasjonsanlegg
	Lekeplass		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Parkering
	Turdrag		RpFormålGrense		RpGrense
	Parkeringshus/-anlegg				

REGULERING PÅ GRUNNEN

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 15/50141 r20160002

Hårstad Mindes veg, gnr/bnr 324/177, 324/5 og 325/220

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 01.03.2018 og saknummer 87/18 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører



TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMAL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Barnehage (1161)
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkering (2080)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER

Bestemmelseområde; #1 - #2: gangforbindelse

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Regulert tomtgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggogrense
- Regulert senterlinje
- Friskiltlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel

3. GRØNNSTRUKTUR

- Turdrag (3030)
- Turveg/skileype (3033)

Kartplan (x,y): Eore/89 - UTM32
Høyde referanse: NN2000

Kartuttrekk gr dato: januar 2018
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Hårstad Mindes veg
Gnr/bnr 324/177, 324/5 og 325/220
Regulering på grunnen - plankart 1 av 2

Målestokk
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Diverse justeringer	01.07.2016	BBA	Diverse justeringer	22.03.2017	RW
Diverse justeringer	05.08.2016	BBA	Diverse justeringer	27.09.2017	RW
Diverse justeringer	15.08.2016	LD	Diverse justeringer	26.10.2017	RW
			Til sluttbehandling	12.01.2018	BM/TN

Saksbehandling i PBL og PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Sign.
05.02.2018	RW
04.09.2018	RW
09.09.22.10.2018	
06.02.2018	
15.02.2018	
01.03.2018	

Forlagsuttaler:
Selberg Arkitekter på vegne av
Nils Uhlin Harsens vei 76 AS

Selberg Arkitekter AS
gull og sølv i design

Reguleringsplan nr:
r20160002

Kommunens sak nr:
15/50141

Dato: 04.04.2016



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160002

Arkivsak:15/50141

Hårstad Mindes veg, gnr/bnr 324/177, 324/5 og 325/220, detaljregulering Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.1.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 1.3.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 4.4.2016, senest endret 12.1.2018

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering
- Parkeringshus/ -anlegg

Grønnstruktur

- Turdrag
- Turveg/skiløype

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 Fellesbestemmelser

§3.1.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige

ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

§3.1.2 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Avstand fra bolig til nedkast for avfallssug skal ikke overstige 50 meter.

Papp, glass og metall skal kunne deponeres på sted sentralt i området merket f_BRE i plankartet

§3.1.3 Utearealer

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA bolig. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

§3.1.4 Parkering

Det skal opparbeides minimum 1,2 parkeringsplass for bil per 70 m² BRA boligformål.

Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelplasser per boenhet.

Det tillates ikke bilparkering på bakkeplan utenom på parkeringsplass f_SPA ved barnehagen.

Det tillates ikke at parkeringskjeller stikker opp over terrengnivå i områder mellom bebyggelsen.

§3.1.5 Fjernvarme

Bygninger innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§3.1.6 Offentlige areal

Alle offentlige areal og anlegg skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§3.2 Arealbruk

§3.2.1 Fellesbestemmelser

Område B1, B2, B3 og B4 skal brukes til boligbebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet.

Minimum utnyttelse innenfor planområdet som helhet skal være 6 boliger per dekar.

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 3 meter og areal på maks 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det kan tillates trapperom og takterrasser på tak minimum 2 meter fra gesims.

Takterrasser er bare tillatt på den nedtrappede delen av takflaten.

Nedkjøring til parkeringskjeller i område B1 og B2 skal løses i nærheten av hovedadkomsten ved

Tiller-ringen.

Det kan åpnes for totalt 670 m² overdekt sykkelparkering ut over tillatt BYA og skal fordeles innenfor hvert delfelt ihht. til andel av maksimalt boligareal BRA.

§3.2.2 Boligbebyggelse – B1

Bebygd areal BYA innenfor felt B1 skal ikke overstige 27 % BYA.

Det skal etableres nedkast for søppelsug innenfor feltet som skal betjene boliger innenfor B1.

§3.2.3 Boligbebyggelse – B2

Bebygd areal BYA innenfor B2 skal ikke overstige 36 % BYA.

Det skal etableres nedkast for søppelsug innenfor feltet som skal betjene boliger i B2 og B3.

Det skal være minimum tre åpninger mellom bygningsvolumene langs f_SKV1 og én mellom bygningene mot Tiller-ringen. Åpningene skal være minst 8 meter brede og føres fra bakkeplan til gesims.

§3.2.4 Boligbebyggelse – B3

Bebygd areal BYA innenfor B3 skal ikke overstige 45 % BYA.

Det skal etableres nedkast for søppelsug innenfor feltet som skal betjene boliger i B2 og B3.

§3.2.5 Boligbebyggelse – B4

Bebygd areal BYA innenfor felt B4 skal ikke overstige 37 % BYA.

Det skal etableres nedkast for søppelsug innenfor B4.

§3.2.6 Barnehage - o_BBH

Bebygd areal BYA innenfor o_BBH skal ikke overstige 32 % BYA.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter over terreng.

Barnehagen skal ha adkomst fra f_SKV2.

§3.2.7 Energianlegg - f_BE

Området skal benyttes til energistasjon.

§3.2.8 Renovasjonsanlegg - f_BRE

Området skal benyttes til avfall for papp/papir og glass i nedgravde containere. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

§3.2.9 Lekeplass – f_BLK1

Innenfor området skal det opparbeides en tursti som forbinder f_BLK2 og o_SGS1. Feltet skal være felles for B1-B4, samt alle felt i tilgrensende reguleringsplan r0014n – «Heimstad Nordre og deler av Hårstad Minde».

§3.2.10 Lekeplass – f_BLK2

Området skal opparbeides som en felles lekeplass. Lekeplassen skal være felles for B1-B4, samt tilgrensende reguleringsplan r0014n – «Heimstad Nordre og deler av Hårstad Minde». Minimum 20 % av lekeplassen skal møbleres med lekeapparater. Det skal opparbeides en gjennomgående gangforbindelse som forbinder turstien i sør (f_BLK1) med grønnstrukturen i nord.

§3.2.11 Lekeplass – f_BLK3

Området skal opparbeides som en felles lekeplass og skal være felles for B1-B4. Det skal opparbeides en gangforbindelse fra f_BLK3 til f_SF.

§ 4 SAMFERDSEL

§4.1 Offentlig kjøreveg - o_SKV

Vegen skal være offentlig. Vegen skal opparbeides som vist på plankartet.

§4.2 Fortau - f_SF

Fortauet skal være felles for hele planområdet og skal opparbeides som vist på plankartet.

§4.3 Felles kjøreveg - f_SKV1

Vegen skal være felles for hele planområdet og skal opparbeides som vist på plankartet.

§4.4 Felles kjøreveg - f_SKV2

Vegen skal være felles for hele planområdet.

§4.5 Offentlig gang- og sykkelveg – o_SGS1, o_SGS2 og o_SGS3

Gang- og sykkelvegen skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Tiltaket skal ha belysning.

§4.6 Felles gang- og sykkelveg – f_SGS1 og f_SGS2

Gang- og sykkelvegen skal være felles og opparbeides som vist på plankartet. Tiltaket skal ha belysning.

§4.7 Annen veggrunn – grøntareal - o_SVG1

Området skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealet skal tilsåes og beplantes.

§4.8 Parkering – f_SPA

Parkeringsområdet skal være felles parkering for hele planområdet, boliger og barnehage.

§4.9 Parkeringshus/ -anlegg – f_SPH1, f_SPH2 og f_SPH3

Området skal benyttes til parkeringsanlegg under grunnen og nedkjøringsramper til parkeringskjeller. Området skal være felles for felt B1-B4.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§5.1 Turveg – o_GTD1, o_GTD2, o_GTD3, o_GTD4 og o_GTD5

Arealet skal være offentlig som grøntdrag langs offentlig gang- og sykkeltrase. (o_SGS3). Det skal etableres skiløype i o_GTD4.

§ 6 HENSSYNSONER

§6.1 Sikringssone, friskt (H140)

I sikringssoner skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

§7.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides en gjennomgående gangforbindelse som forbinder f_BLK1 med f_SF.

§7.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides en gangforbindelse fra f_SKV1 til o_GTD1.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§8.1 Støy

Alle boliger i B1-B4 skal ha en stille side med støynivå under L_{den} 55 db. Minst halvparten av oppholdsrommene og ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet utendørs oppholdsareal under L_{den} 55 db som tilfredsstillende grenseverdikravet i retningslinje T-1442/2012.

§ 8.2 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før første igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

§ 8.3 Anleggsfase

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

§8.4 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§8.5 Grunnforhold

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten.

§8.6 Matjord

Overskudd av matjord som følge av tiltaket skal bli benyttet til landbruksformål eller subsidiært til grøntanlegg lokalt.

§8.7 Masseutskiftning

Ved masseutskiftning i område B1 må det sikres at eksisterende terreng høyder blir videreført og tilpasset omliggende terreng.

§8.8 Bæreevne av dekke over gangvegssystem

Det må sikres at dekke over gangvegssystemet kan tåle belastningen av utrykningskjøretøy.

§8.9 Plan for avfallshandtering

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

§8.10 Utomhusplan

Utomhusplan godkjent av Trondheim kommune skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§9.1 Infrastruktur

Byggetrinn 1. Omfatter felt B3 og B4.

Byggetrinn 2. Omfatter felt B1 og B2.

For hvert enkelt felt i hvert byggetrinn kan det ikke gis brukstillatelse før leke- og oppholdsarealer, fellesareal, grønnstruktur inklusive skiløype og turdrag samt gangveier og fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

f_BLK2 og f_BLK3 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B3 kan gis.

f_BLK2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B4 kan gis.

f_BLK1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B2 kan gis.

f_SGS1 og f_SGS2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§9.2 Skolekapasitet

Tiltak for boligbygging kan ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

Pita Ottervik 



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Hårstad Mindes veg 14
7091 TILLER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre