



aktiv.

Ada Arnfinsens veg 30, 7036 TRONDHEIM

**Stor og meget pen 3-roms
endeleilighet | Oppført i 2011 |
Balkong på 14 kvm | Vannbåren
varme | Rolig, tett på marka!**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 770 000,-
Omkostn.: Kr 95 600,-
Total ink omk.: Kr 3 865 600,-
Felleskostn.: Kr 3 634,- pr mnd
Selger: Hilde Landsem Nytrø
Martin Nytrø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 71/76 kvm
Tomtstr.: 4348 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 85, bnr. 418
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1710240144

Velkommen til Ada Arnfinsens veg 30!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Ada Arnfinsens veg 30.

Bo med ro i hverdagen på fredfulle Utleira, i en romslig og delikat 3-roms selveierleilighet fra 2011. Bussen stopper like utenfor døra, og det er kort gange til skole, butikker og flotte turmuligheter i marka. Leiligheten ligger i 2. etasje, og fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 14 kvm. Balkongen vender ut mot et grønt fellesområde med lekeapparater til glede for de minste.

Verdt å merke seg:

- God plassering på enden
- Vannbåren varme i leiligheten
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Store vindusflater i stuen
- Alle hvitevarer integrert
- Helfliset bad med gulvvarme
- To soverom, ett med walk-in
- Kjellerbod på ca. 5 kvm
- Balansert ventilasjon

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	35
Plantegning	40
Tilstandsrapport	41
Energiattest	56
Vedtekter - Sameiet	57
Husordensregler	63
Regnskap 2024 - Sameiet	65
Vedtekter	71
Regnskap 2023	78
Husordensregler	85
Regnskap	87
Byggetegninger	94
Ferdigattest	97
Seksjoneringstegninger	100
Reguleringskart	108
Reguleringsbestemmelser	111
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Kjellerbod.

2. etasje:

BRA-i: 71 m² - Entré, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, bod/garderobe.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

14 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4348 m²

Tomtebeskrivelse

Området er stille og rolig, med gode servicetilbud og flotte turmuligheter i marka.

Leiligheten har en god plassering på enden, og fellesområdet rundt bygget er pent opparbeidet med sittegrupper, store grøntarealer og lekeapparater til glede for de minste. Internveiene er asfalterte, og stemningsfull belysning er etablert i sameiet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig, veletablert og barnevennlig boligområde på Utleira i

Trondheim kommune. Fra leiligheten er det kort gangavstand til gode servicetilbud, samt umiddelbar nærhet til marka. Coop Extra og Bunnpris nås på få minutter til fots, og til barnas store glede er det flere lekeplasser i nærheten.

Adkomst

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

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 8 minutters gange til Utleira barneskole, og for elever i ungdomstrinnene tar det ca. 19 min å gå til Hoeggen ungdomsskole. Det ligger flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Strinda og Charlottenlund, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Stubban og Kastbrekka er de nærmeste barnehagene.

Det tar kun et par minutter å gå til flere fotballbaner ved Utleirahallen. Leiligheten har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Estenstadmarka, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Marka er et eldorado for friluftsmennesker. Her finnes et mylder av turstier, skiløyper og den koselige Estenstadhytta med servering i helgene.

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

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Marie Sjørdals veg, som ligger ca. 4 min unna.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak,

tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er trolig et trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. Det er en liten sprekk i én flis. Flisen med sprekk i er utenfor dusjen. Tidligere eier opplyste at sprekken var der når de kjøpte leiligheten i 2016.

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

Svar: Ja. Det var treghet og delvis tette rør på kjøkken. Dette skyltes problemer lengre ned i rørrettet i følge rørlegger. Det har ikke vært et problem etter rørlegger var her.

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

Svar: Ja, kun av faglært. De skylte rørene på kjøkken da de var delvis tett lengre ned i systemet. Dette ble ordnet av sameiet Utleir fri og de tok regningen. Det har ikke vært et problem i ettertid. Arbeid utført av GK Rør.

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

Svar: Ja. Det var svikt i gulv, men Recover utbedret dette. Det er fortsatt noe svikt enkelte plasser på gulvet.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Byttet stikkontakter og deksel i stue og gang. Byttet lysbrytere i stue, gang og begge soverom til smartbrytere- samt med dimmere. Arbeid utført av Vintervoll.

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

Svar: Ja.

Tilleggskommentar fra selger:

Tidligere eier opplyste at gulvet i stue og gang ble skiftet november 2022 etter lekkasje fra radiator i stuen. Lekkasjen ble rettet opp av H Granebo VVS. Recover som la nytt gulv.

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn en romslig, stilren og funksjonell leilighet i andre etasje, utmerket for både ny- og veletablerte. Entreen ligger i direkte tilknytning til stuen, med det samme fine parkettgulvet. Veggene er malt i en trendy jordnyanse, og entreen har downlights i himlingen. Her passer det fint å innrede med knagger og skohyller. Det er etablert plejd lysstyring for enkel kontroll av lys, som kan styres med telefonen.

STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og lekkert allrom, med herlig atmosfære og flotte lysforhold via store vinduer i front. Stuen har skyvedør til en overbygd balkong på ca. 14 kvm, med belysning, utestikk og glassrekkverk mot fellesområdet.

Levegger på begge sider bidrar til fin skjerming, og uteplassen innredes enkelt i ulike soner. Vel inne igjen kombineres parkettgulvet med vegger malt i den samme jordtonen som entreen. Stilen er delikat og gjennomført, og utformingen til stuen gjør den enkel å møblere med både spisebord og sofagruppe. Det er etablert plejd lysstyring for enkel kontroll av lys, som kan styres med telefonen.

KJØKKEN

Kjøkkenet er stilrent og moderne, oppført med god oppbevaringsplass langs den ene stueveggen. Innredningen har hvite, glatte fronter og mørk benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Beige plater er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kjølskap og oppvaskmaskin.

BAD

Badet har god størrelse, smakfullt innredet med beige veggfliser og gulvfliser i en fin jordfarge. Downlights og gulvvarme er installert, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare dører.

Langs den ene veggen er det etablert en stor servantbenk med hvite underskap, plassert under to matchende overskap og et speil med belysning. Under benken har badet opplegg for vaskemaskin, og skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

SOVEROM OG GARDEROBE

To soverom er plassert på hver sin side av entreen, og stilen er lik den presentert i stuen; parkettgulv og jordfargede vegger. Soverommene måler henholdsvis ca. 6,5 og 10,5 kvm, og skjult bak en skyvedør har hovedsoverommet et walk-in closet med skuffer, hyller og klesoppheng. Ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm. Det er også etablert plejd lysstyring på begge rommene for enkel kontroll av lys, som kan styres med telefonen.

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:

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Eier opplyser om noe svikt i gulv som er stedvis utbedret. Med bruk av nivelleringslaser

ble det registrert totalt avvik på stue opp til ca. 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- El-anlegget ble noe oppgradert i 2023.
- Motor fra 2019 på ventilasjonsanlegget.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Parkeringsplasser fordeles av Utleir Velforening. Spørsmål stiles styret.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

82521196

Diverse

AREAL

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

fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

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.

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.

ERVERVSBEGRENSNINGER

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

ENERGI

Boligselskapet har fellesmåling på varme og varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målere for varme og oppvarming varmt tappevann skal avleses av selger ved flytting, og sendes til Techem. Bruk vedlagte skjema eller <https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema>.

STRØM

Strøm fjernavleses, så det er ikke nødvendig å lese av denne ved overtakelse.

Energi

Oppvarming

Bygget er tilkoblet et fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann og vannbåren varme til radiatorer. Badet er utstyrt med gulvvarme.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 770 000

Kommunale avgifter

Kr 6 324

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningen gjort her er basert på de to første fakturaene i 2025, og vil følgelig bli høyere når eiendomsskatten blir inkludert. Konferer med megler ved spørsmål om dette.

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 944 495

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 777 978

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

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

Velforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold og drift av fellesarealer og anlegg

for beboerne innen planområdet etter reguleringsplan nr. 437 C i Trondheim kommune.

For øvrig kan velforeningen gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

70/3234

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 2 341
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 227
- Elektroniske fellesavtaler: kr 596
- Fjernvarme: kr 470

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Vedlikeholdstjenester

- Elektroniske fellesavtaler (TV/Internett)
- Strøm i fellesareal
- Renholdstjenester

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 634

Andel fellesformue

Kr 15 628

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Utleir Fri

Organisasjonsnummer

996 527 735

Om sameiet

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

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

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

Velforeningens økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr -153 124
- Egenkapital: Kr 2 215 929
- Disponible midler: Kr 2 215 929
- Årets endring i disponible midler: Kr -153 124

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 85, bruksnummer 418, seksjonsnummer 3 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/85/418/3:

08.04.2008 - Dokumentnr: 278750 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder Utleir Velforening

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:85 Bnr:418

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:85 Bnr:419

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:85 Bnr:418

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2010 - Dokumentnr: 982281 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/3234

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 26.06.2012

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.06.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen omfattes av en bebyggelsesplan etter eldre PBL:

PlanID: r0437b

Plannavn: Utleir Østre felt B2, gnr 85/2

Vedtaksdato: 07.11.2006

Reguleringsformål: Boliger

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

PlanID: r20230023

Plannavn: Marie Sjørdals veg

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 770 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

95 600 (Omkostninger totalt)

106 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 865 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 876 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 879 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørsgebyr kr 4

995 og visninger kr 1 990 pr. stk.

Oppdragsansvarlig

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

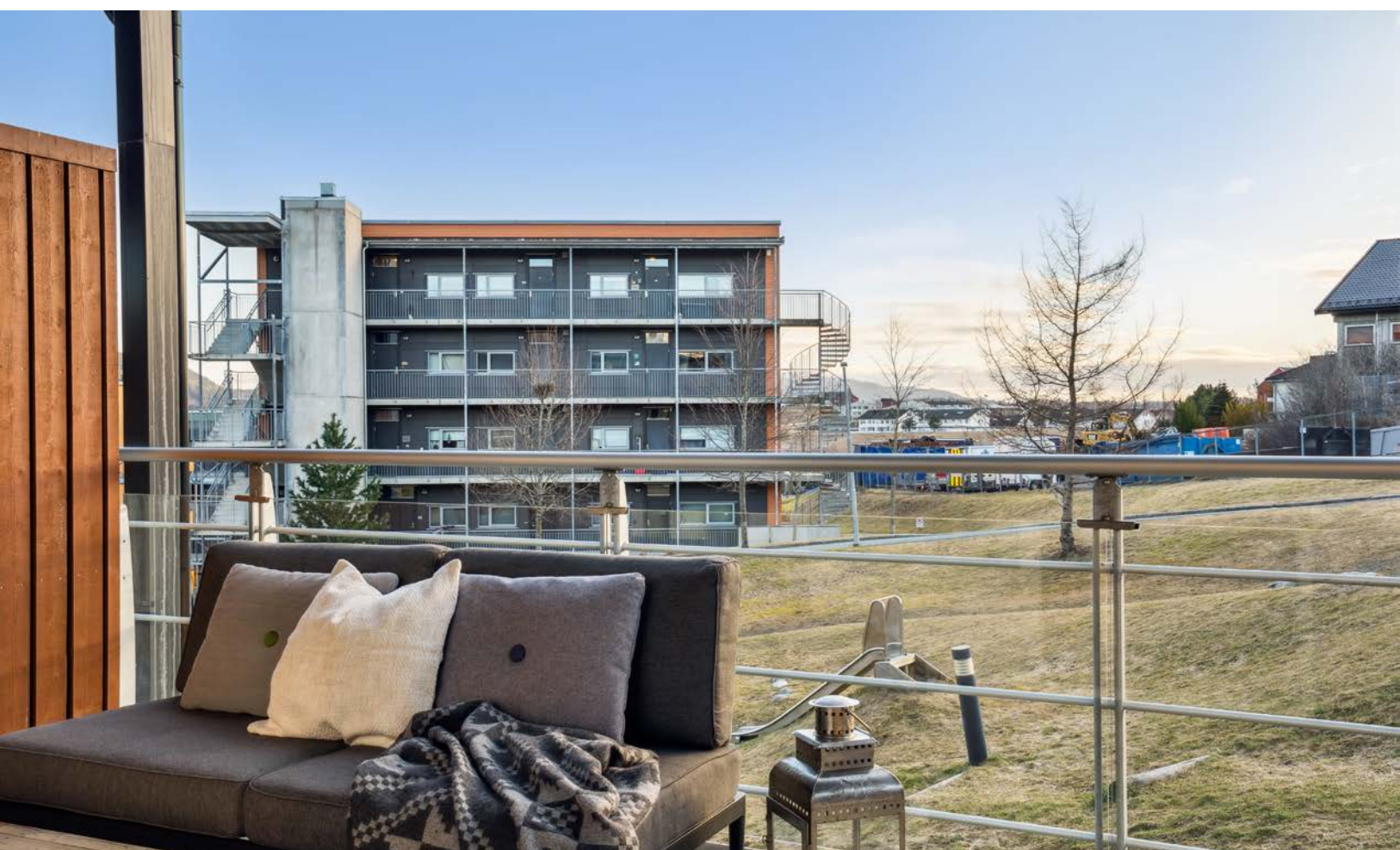
marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

14.03.2025

























Vedlegg

Nabolagsprofil

Ada Arnfinsens veg 30 - Nabolaget Utleir/Blakli - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Marie Sjørdals veg Linje 11, 115	4 min	0.3 km
Selsbakk Linje R60	8 min	4.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min	11.5 km
Trondheim Værnes	29 min	

Skoler

Utleira skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	8 min	0.6 km
Steindal skole (1-7 kl.) 331 elever, 18 klasser	20 min	1.6 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 478 elever, 27 klasser	5 min	2.3 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 452 elever, 26 klasser	19 min	1.4 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	9 min	4.6 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	12 min	6 km

«Stille og rolig!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

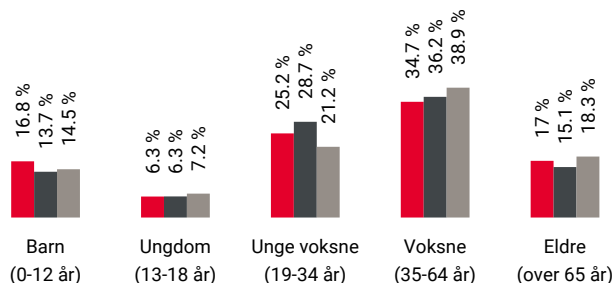
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Stubban barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min	0.3 km
Kastbrekka barnehage (1-5 år) 96 barn	4 min	0.3 km
Preg barnehager Risvollan (1-5 år) 30 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Risvollan Post i butikk	4 min	0.3 km
Bunnpris Stubban PostNord	10 min	0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



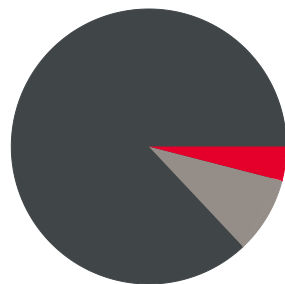
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Utleira idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	2 min	0.2 km
	Risvollan ballplass- grus Fotball	4 min	0.3 km
	3T-Moholt	5 min	
	TrenHer Moholt	5 min	

Boligmasse



- 4% enebolig
- 87% blokk
- 9% annet

«Fantastisk for alle som ønsker ro i hverdagen!»

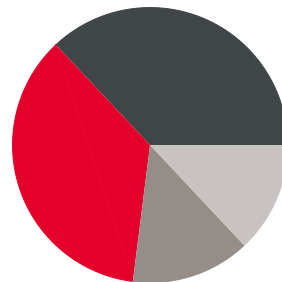
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Fossegrenda Senter	20 min
	Boots apotek Risvollan	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

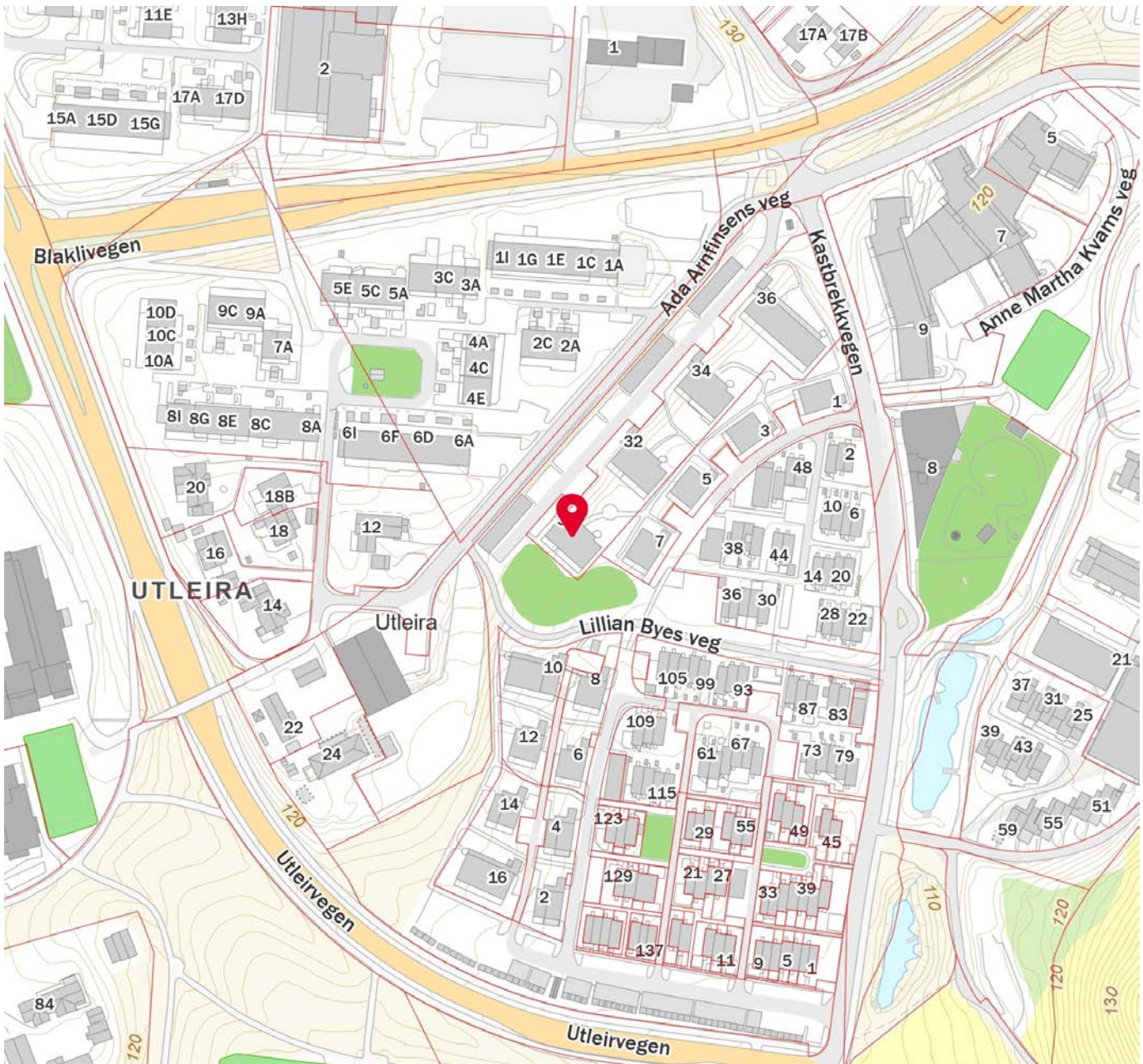
- Utleir/Blakli
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

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



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



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240144	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin Nytrø	Hilde Landsem Nytrø
Gateadresse	
Ada Arnfinsens veg 30	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7036
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240144

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
 Beskrivelse

Det er en liten sprekk i én flis. Flisen med sprekk i er utenfor dusjen. Tidligere eier opplyste at sprekken var der når de kjøpte leiligheten i 2016.
--
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Nei

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

Det var treghet og delvis tette rør på kjøkken. Dette skyltes problemer lengre ned i rørettet i følge rørlegger. Det har ikke vært et problem etter rørlegger var her.
--
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

De skylte rørene på kjøkken da de var delvis tett lengre ned i systemet. Dette ble ordnet av sameiet Utleir fri og de tok regningen. Det har ikke vært et problem i ettertid.

 Arbeid utført av

GK Rør

- 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
 Beskrivelse

Det var svikt i gulv, men Recover utbedret dette. Det er fortsatt noe svikt enkelte plasser på gulvet.
--
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Byttet stikkontakter og deksel i stue og gang. Byttet lysbrytere i stue, gang og begge soverom til smartbrytere- samt med dimmere.
--

 Arbeid utført av

Vintervoll

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Tidligere eier opplyste at gulvet i stue og gang ble skiftet november 2022 etter lekkasje fra radiator i stuen. Lekkasjen ble rettet opp av H Granebo VVS. Recover som la nytt gulv.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710240144

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Nytrø	9b602e6d3578627f3eb385 af7b3f27727d879ce4	03.03.2025 13:38:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Landsem Nytrø	cd46df3488823509261b1b 987a97f22d41852d9d	03.03.2025 14:27:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240144

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

Ada Arnfinsens veg 30 snr 3

2. Etasje



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

Ada Arnfinsens veg 30 7036 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2011

BRA: 71 m²

BRA-i: 71 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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/27979>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Eier opplyser om noe svikt i gulv som er stedvis utbedret.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue opp til ca. 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.3.2025

Rapportdato
10.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Martin Nytrø
Navn: Hilde Landsem Nytrø

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Informasjon om bygningsesakkyndig

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



Om bygningsesakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Ada Arnfinsens veg 30, 7036 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	85	Bruksnr:	418	Festenr:
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2011					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er trolig et trebjelkelag.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	71	71	0	0	14
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	76	71	5	0	14

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	71	71	0	0	14
Totalt m²	71	71	0	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	71	67	4	Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	Bod/ garderobe.
Totalt m²	71	67	4		

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

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

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkong er i støpt utførelse og dekke under terrassebord ble ikke kontrollert. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillet er trolig et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Eier opplyser om noe svikt i gulv som er stedvis utbedret.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue opp til ca. 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

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
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader med behov for tiltak.	

Avtrekk

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 26.06.2012.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Ei-anlegget er hovedsakelig fra byggeåret sluttkontroll fra opprinnelig byggeår er framlagt. Dokumentasjon/ samsvarserklæring på arbeider som er utført av nåværende eier er framvist og datert 07.07.2023.

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 eilitsyn) 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 og framlagt dokumentasjon.

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**

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Eier opplyser om en lekkasje på radiator i 2022. Dette ble utbedret av fagfolk.

Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Motor opplyses skiftet ifølge tidligere eier i 2019 av Økovent AS.	
Når var siste service på anlegget?	
Årlig filterskifte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.

6.11 Våtrom: Bad**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til 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? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Mindre riss i flis blir registrert utenfor dusjsonen. Vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning slik det fremstår på befaringsdagen

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ikke kontrollerbart

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**

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggearvisning.

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?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

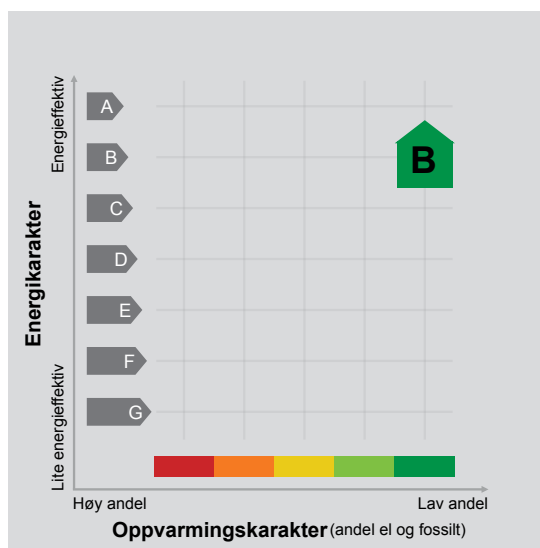
6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Ada Arnfinsens veg 30
Postnummer	7036
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	418
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21092177
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-88673
Dato	07.03.2025



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

UTLEIR FRI

Org.nr. 996 527 735

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styres vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Sameiets forhold til Utleir Velforening

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

Velforeningen er ansvarlig for vedlikeholdet av det areal foreningen disponerer.

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

Velforeningen kan gi nærmere instruksjoner angående avfallshåndteringsplassene innenfor velforeningens område.

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

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

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

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET UTLEIR FRI

VELKOMMEN TIL SAMEIET UTLEIR FRI

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

ANSVAR - OMFANG

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

SIKKERHET - LÅSING

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

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

PARKERING

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

DYREHOLD

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

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

vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23 00 og 07⁰⁰ skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Røde bokser for spesialavfall (batteri etc) vil bli satt langs veggen ved inngangen til bodene.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.

For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper ved hovedinngangen. Det er heller ikke anledning til å røyke inne i bygningens felles rom, så som ganger, kjellere og heiser.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

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

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge -husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 23.02.2011

Sameiet Utleir Fri

styret

Utleir fri - Resultatregnskap 2024

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

Utleir fri - Balanse 2024

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

Utleir fri - Balanse 2024

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

Sted: _____, dato: _____

Lars Henrik Grytten S.
Leder

Martin Nytrø
Styremedlem

Hallgeir Pedersen
Styremedlem

Kari Skjølberg
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

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

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

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

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

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

Sameiet er underlagt Utleir Velforening og betaler felleskostnader til velforeningen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

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

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Note 12 - EGENKAPITAL

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

VEDTEKTER FOR UTLEIR VELFORENING

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

1. FORMÅL

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

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

2. MEDLEMSKAP.

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

Alle boenheter har rett og plikt til medlemskap.

Medlemskap følger eiendommen og kan ikke sies opp.

Nye medlemmer vil komme til ettersom utbyggingsområdet ferdigstilles.

3. KONTINGENT.

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

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

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

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

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

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

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

4. GENERALFORSAMLING.

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

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

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

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

5. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.

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

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

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

6. VOTERING – STEMMEGIVNING.

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

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

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

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

7. DAGSORDEN.

På den ordinære generalforsamlingen skal styret legge frem følgende dagsorden:

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

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

8. STYRET I VELFORENINGEN.

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

9. STYRETS PLIKTER.

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

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

Styret ansetter egen forretningsfører for velforeningen.

10. VOTERING I STYRET.

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelstemme.

11. FORRETNINGSFØRER

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

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

12. VELFORENINGENS PARKERINGSPLASSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

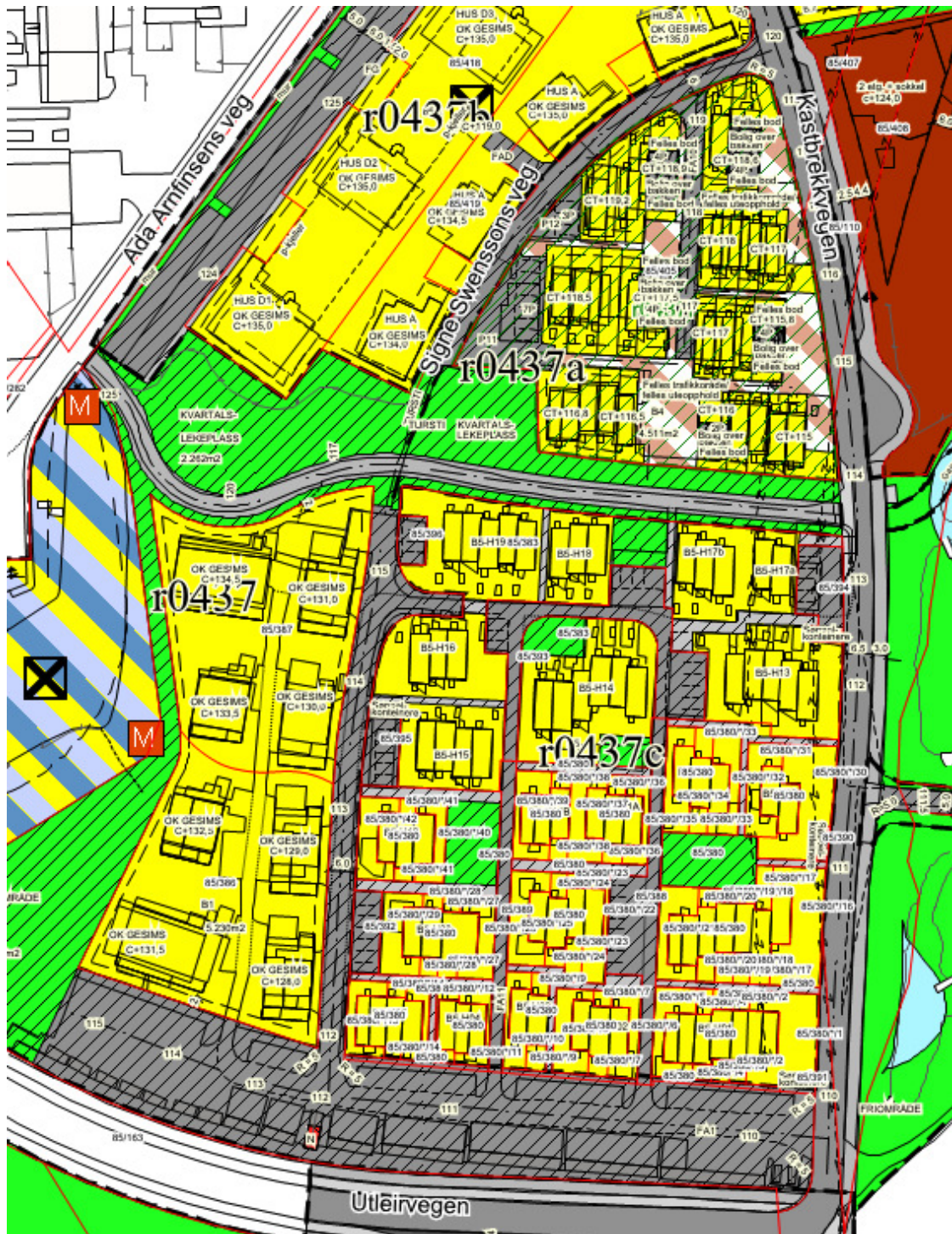
Fra annonsering til overdragelse skal det gå en periode på minst én måned.

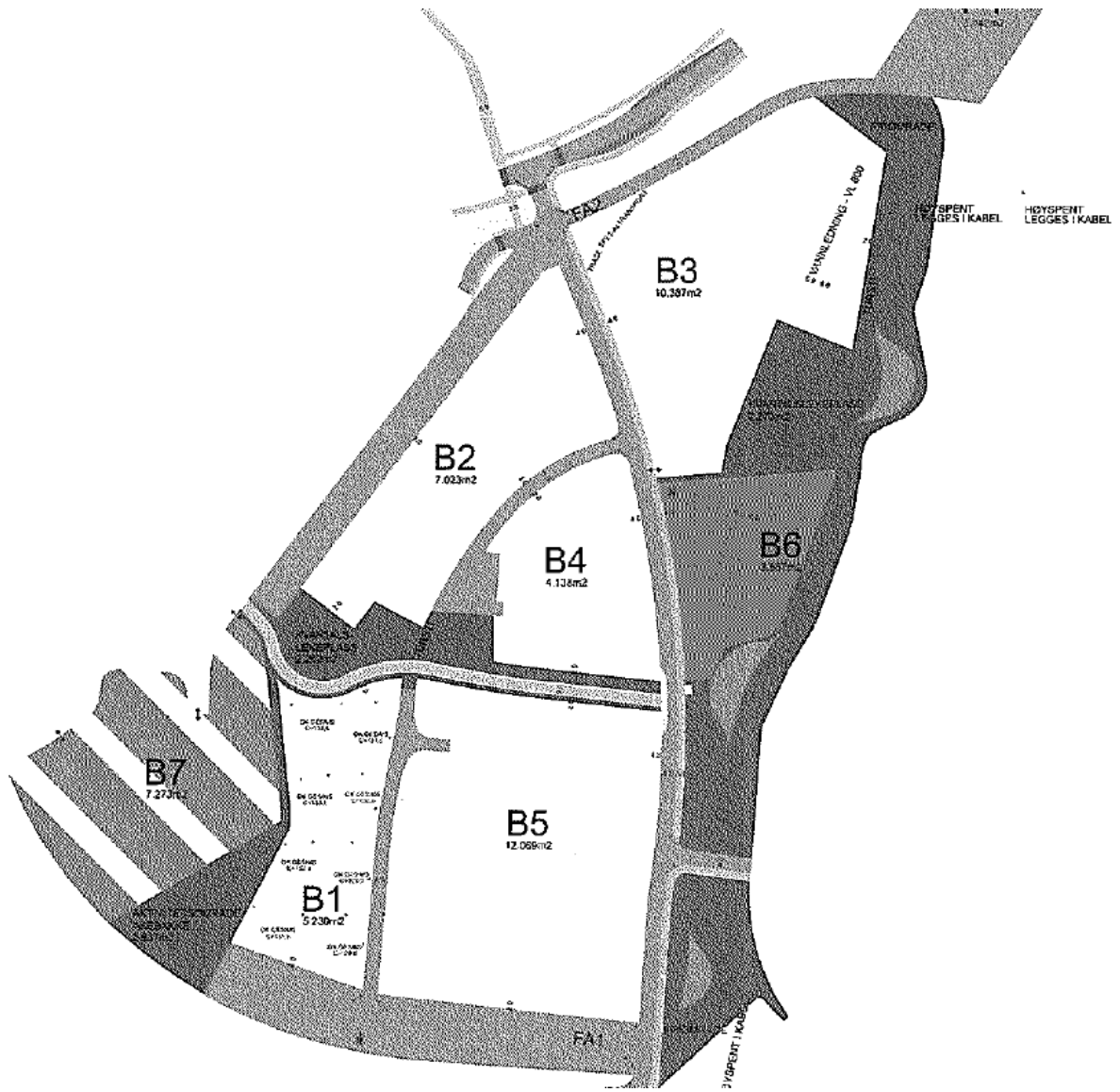
Eierbeviset skal overdras til høystbydende.

Eventuelle panthavere skal ivaretas før kjøpesum overføres tidligere eier.

13. OPPLØSNING.

Velforeningen kan ikke oppløses.





Vedlegg 2 til vedtektene for Utleir Velforening.

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

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

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

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

Vedlegg 3 til vedtekter for Utleir Velforening.

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

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

Utleir Velforening - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 799 280	1 713 600	1 799 280	1 884 960
Andre driftsinntekter	1	0	27 432	0	0
Sum driftsinntekter		1 799 280	1 741 032	1 799 280	1 884 960
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 050	-12 690	-12 690	-9 447
Styrehonorar	3	-90 000	-90 000	-90 000	-67 000
Forretningsførerhonorar		-39 541	-39 358	-42 045	-41 000
Eksterne honorar	4	0	-15 063	-5 000	0
Drifts- og serviceavtaler	5	-3 938	-286 085	-1 575 000	-20 000
Vaktmestertjenester		-1 768 577	0	0	-1 400 000
Løpende vedlikehold	6	-84 205	-5 527	0	-100 000
Forsikring		-3 280	-3 125	-7 150	-5 000
Kommunale tjenester og renovasjon		0	0	-29 000	0
Eiendomsavgifter		0	-19 900	0	0
Energi, felles		-18 223	-18 595	-16 125	-19 000
Andre driftsutgifter	7	-33 863	-1 196 529	-45 000	-17 700
Sum driftskostnader		-2 048 677	-1 686 872	-1 822 010	-1 679 147
DRIFTSRESULTAT		-249 397	54 160	-22 730	205 813
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		96 272	15 248	0	0
Netto finansposter		96 272	15 248	0	0
Resultat før skattekostnad		-153 124	69 408	-22 730	205 813
Ordinært resultat etter skatt		-153 124	69 408	-22 730	205 813
ÅRSRESULTAT	8, 11	-153 124	69 408	-22 730	205 813
Disponering av totalresultat:		-153 124	69 408	-22 730	205 813
Overført til annen egenkapital		0	69 408	0	0
Overført fra annen egenkapital		-153 124	0	0	0

Utleir Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	9	3 444	3 281
Opptjente renter	9	94 089	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	2 358 402	2 574 385
Sum omløpsmidler		2 455 935	2 577 666
SUM EIENDELER		2 455 935	2 577 666

Utleir Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 215 929	2 369 053
Sum egenkapital		2 215 929	2 369 053
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		236 854	0
Påløpte kostnader		3 153	0
Annen kortsiktig gjeld		0	208 613
Sum kortsiktig gjeld		240 007	208 613
Sum gjeld		240 007	208 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 455 935	2 577 666

Sted: _____, dato: _____

Elin Øverkil Vie
Leder

Kjell Arne Reberg
Styremedlem

Lars Henrik Grytten S.
Styremedlem

Espen Hanssen
Styremedlem

Dag Rune Kvittem
Styremedlem

Kari Fredriksen
Styremedlem

Andre Sørli
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Andre driftsinntekter	0	27 432
Sum andre inntekter	0	27 432

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	12 690
Sum personalkostnader	7 050	12 690

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	90 000	90 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	0	12 063
Andre konsulenttjenester	0	3 000
Sum eksterne honorarer	0	15 063

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vakt- og sikringstjenester	3 938	0
Sum drifts- og serviceavtaler	3 938	286 085

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold uteområde	74 194	0
Reparasjon og vedlikehold annet	10 011	0
Sum vedlikehold	84 205	5 527

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

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kontorrekvisita, trykksaker	1 983	1 967
Bankgebyrer	602	2 071
Andre gebyrer	286	0
Tilskudd bomiljø	30 992	19 065
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	33 863	1 196 529

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	2 369 053	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-153 124	69 408
Årets endring i disponible midler	-153 124	69 408
Disponible midler i periodens slutt	2 215 929	2 369 053
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 215 929	2 369 053

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	2 358 402	2 574 385
Sum bankinnskudd	2 358 402	2 574 385

Note 11 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 369 053	0
Annen egenkapital 01.01	2 369 053	0
Årets resultat	-153 124	69 408
Annen egenkapital 31.12	2 215 929	2 369 053
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 215 929	2 369 053

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET UTLEIR FRI

VELKOMMEN TIL SAMEIET UTLEIR FRI

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

ANSVAR - OMFANG

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

SIKKERHET - LÅSING

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

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

PARKERING

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

DYREHOLD

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

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

vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23 00 og 07⁰⁰ skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Røde bokser for spesialavfall (batteri etc) vil bli satt langs veggen ved inngangen til bodene.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.

For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper ved hovedinngangen. Det er heller ikke anledning til å røyke inne i bygningens felles rom, så som ganger, kjellere og heiser.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

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

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge -husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 23.02.2011

Sameiet Utleir Fri

styret

Utleir Velforening - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 799 280	1 713 600	1 799 280	1 884 960
Andre driftsinntekter	1	0	27 432	0	0
Sum driftsinntekter		1 799 280	1 741 032	1 799 280	1 884 960
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 050	-12 690	-12 690	-9 447
Styrehonorar	3	-90 000	-90 000	-90 000	-67 000
Forretningsførerhonorar		-39 541	-39 358	-42 045	-41 000
Eksterne honorar	4	0	-15 063	-5 000	0
Drifts- og serviceavtaler	5	-3 938	-286 085	-1 575 000	-20 000
Vaktmestertjenester		-1 768 577	0	0	-1 400 000
Løpende vedlikehold	6	-84 205	-5 527	0	-100 000
Forsikring		-3 280	-3 125	-7 150	-5 000
Kommunale tjenester og renovasjon		0	0	-29 000	0
Eiendomsavgifter		0	-19 900	0	0
Energi, felles		-18 223	-18 595	-16 125	-19 000
Andre driftsutgifter	7	-33 863	-1 196 529	-45 000	-17 700
Sum driftskostnader		-2 048 677	-1 686 872	-1 822 010	-1 679 147
DRIFTSRESULTAT		-249 397	54 160	-22 730	205 813
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		96 272	15 248	0	0
Netto finansposter		96 272	15 248	0	0
Resultat før skattekostnad		-153 124	69 408	-22 730	205 813
Ordinært resultat etter skatt		-153 124	69 408	-22 730	205 813
ÅRSRESULTAT	8, 11	-153 124	69 408	-22 730	205 813
Disponering av totalresultat:		-153 124	69 408	-22 730	205 813
Overført til annen egenkapital		0	69 408	0	0
Overført fra annen egenkapital		-153 124	0	0	0

Utleir Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	9	3 444	3 281
Opptjente renter	9	94 089	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	2 358 402	2 574 385
Sum omløpsmidler		2 455 935	2 577 666
SUM EIENDELER		2 455 935	2 577 666

Utleir Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 215 929	2 369 053
Sum egenkapital		2 215 929	2 369 053
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		236 854	0
Påløpte kostnader		3 153	0
Annen kortsiktig gjeld		0	208 613
Sum kortsiktig gjeld		240 007	208 613
Sum gjeld		240 007	208 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 455 935	2 577 666

Sted: _____, dato: _____

Elin Øverkil Vie
Leder

Kjell Arne Reberg
Styremedlem

Lars Henrik Grytten S.
Styremedlem

Espen Hanssen
Styremedlem

Dag Rune Kvittem
Styremedlem

Kari Fredriksen
Styremedlem

Andre Sørli
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Andre driftsinntekter	0	27 432
Sum andre inntekter	0	27 432

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	12 690
Sum personalkostnader	7 050	12 690

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	90 000	90 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	0	12 063
Andre konsulenttjenester	0	3 000
Sum eksterne honorarer	0	15 063

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vakt- og sikringstjenester	3 938	0
Sum drifts- og serviceavtaler	3 938	286 085

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold uteområde	74 194	0
Reparasjon og vedlikehold annet	10 011	0
Sum vedlikehold	84 205	5 527

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

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kontorrekvisita, trykksaker	1 983	1 967
Bankgebyrer	602	2 071
Andre gebyrer	286	0
Tilskudd bomiljø	30 992	19 065
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	33 863	1 196 529

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	2 369 053	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-153 124	69 408
Årets endring i disponible midler	-153 124	69 408
Disponible midler i periodens slutt	2 215 929	2 369 053
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 215 929	2 369 053

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	2 358 402	2 574 385
Sum bankinnskudd	2 358 402	2 574 385

Note 11 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 369 053	0
Annen egenkapital 01.01	2 369 053	0
Årets resultat	-153 124	69 408
Annen egenkapital 31.12	2 215 929	2 369 053
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 215 929	2 369 053

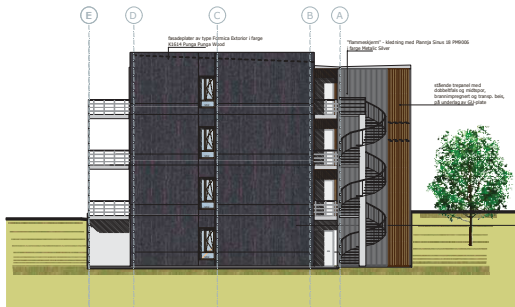
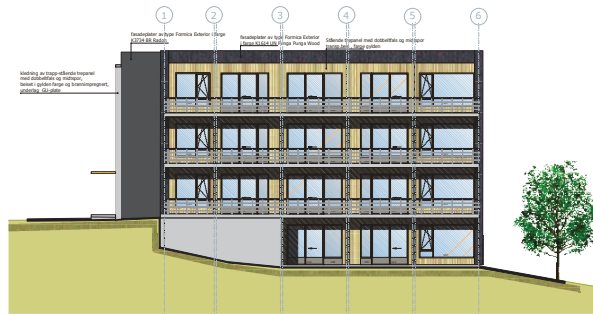
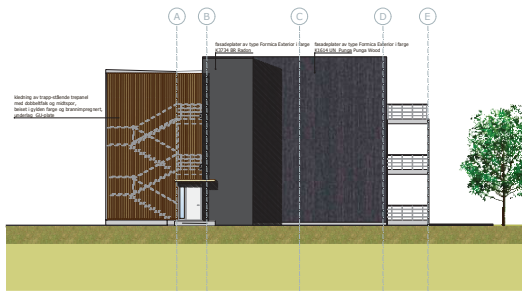


UTLEIR B2
RAMMESØKNAD

H1 PLAN 2
1:100

18.09.2009





UTLEIR B2
 RAMMESØKNAD

FASADER HUS 1 1:200

18.09.2009





UTLEIR B2
IGANGSETTING

H1 PLAN 2
1:100

15.01.2010





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2666/12

Voll Arkitekter AS
Verftsgata 4

FERDIGATTEST

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
12/31726
Tidligere ref: 07/27153
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Vibeke Kristoffersen

Dato
26.06.2012

Ada Arnfinsens veg 30, ferdigattest for oppføring av nybygg boliger - H1

Byggested: **Ada Arnfinsens veg 30** Gnr./Bnr.: **85/418**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Heimdal Utbyggingsselskap AS**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 22.06.2012.

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

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 2031/07, FBR RAM 3658/09, FBR IGT 4523/09, FBR IGT 434/10 og FBR IGT 863/10.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

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

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

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

Klagefrist

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

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 601008765
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1601 Gnr 85 Bnr 418

Nye seksjoner

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



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

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Steinkheim 21/9-10	Hindal Gruppen AS X <i>Steinar Munkhaugen</i> STEINAR MUNKHAUGEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
85	418
Trondheim kommune	
Dato	Stempel og underskrift
02.12.2010	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM 

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


Melding til tinglysing

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

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

08.12.2010 11.28

Side 2 av 3



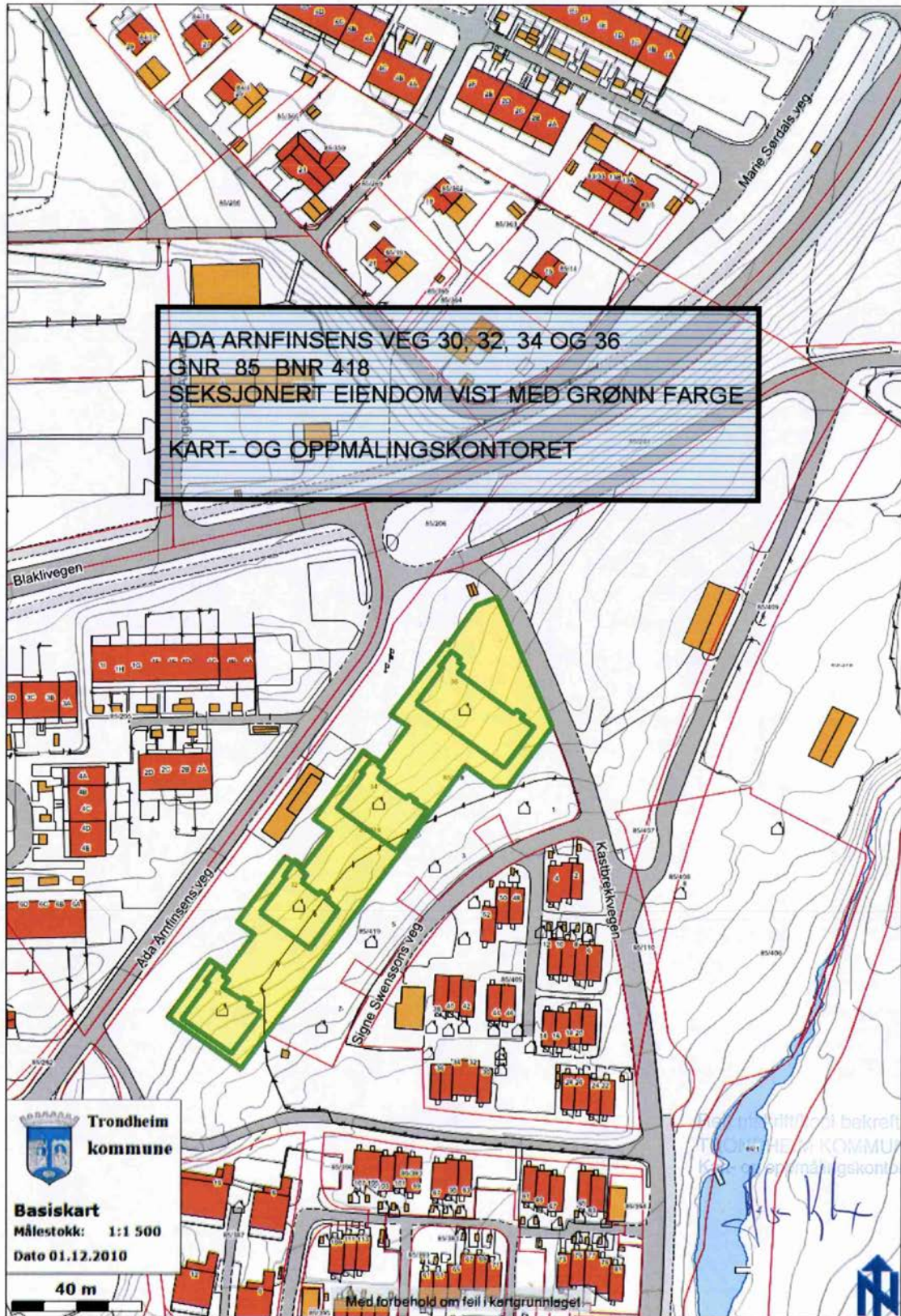
Melding til tinglysing

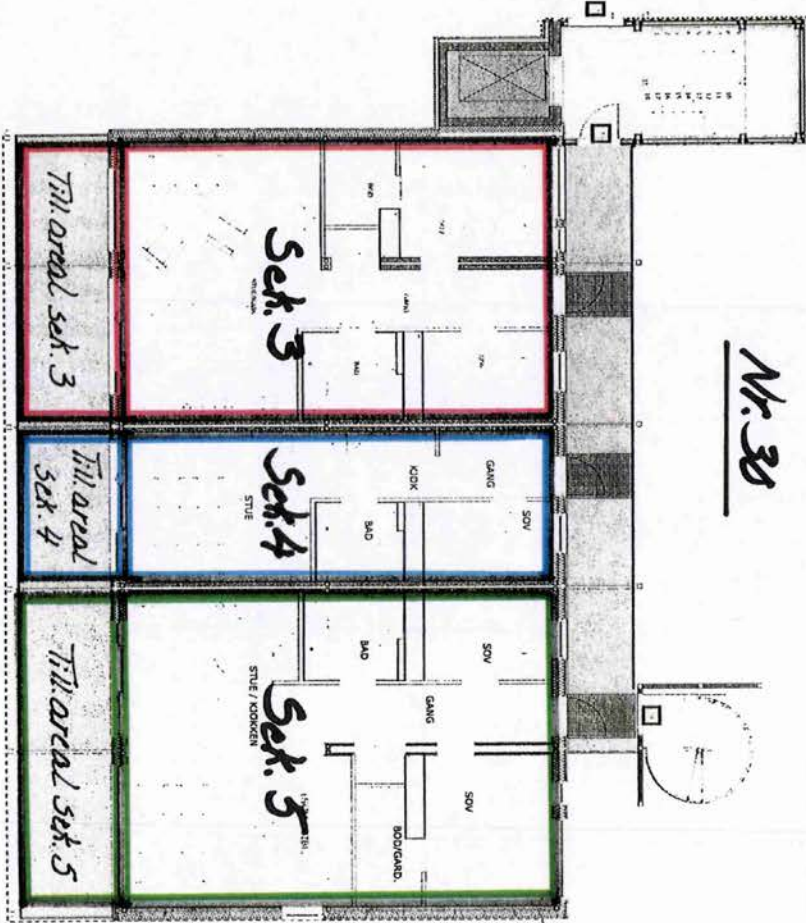
Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Aud Søther

08.12.2010 11.28

Side 3 av 3



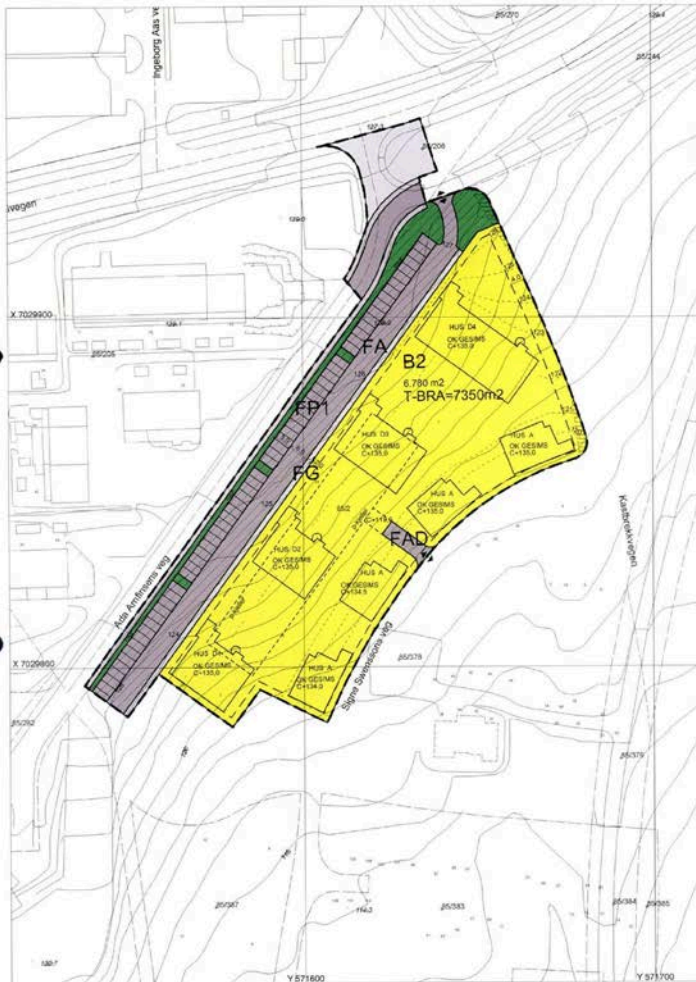


Plan 2. etg.

Eierseksjonering/æseksjonering
Gnr. 85 Bnr. 4/8
Seksjon nr.: 3-4-5
Felles

Reit utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingsskontoret

side 3



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL



BYGGEOMRÅDER (100)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)

Område for boliger (110)

SPECIALOMRÅDER (600)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)

Restriksjonsområde/frisikt (640)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

Kjørveg (310)

Annet vegareal (319)

Fortau (322)

FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)

Felles avkjørsel/adkomst FAFAD (710)

Felles parkeringsplass FP1 (730)

Felles gangareal FG (720)

Felles grentanlegg (780)

LINJESYMBOLER M.V.

Planens begrensning (1201)

Formålsgrense (1202)

Regulert tomtegrense (1203)

Byggegrense (1211)

Omriss av planlagt bebyggelse (1213)

Byggegrense p-kjeller

Planlagt høydekurve

Planlagt loddivert forstøttingsmur

Avkjørsel



Koordinatsystem: Euref89 zone 32



TRONDHEIM KOMMUNE

Utleir Østre felt B2, bnr.85 bnr.2
Bebyggelsesplan med bestemmelser



MÅLESTOKK:

1:1000

KARTBLAD:

511-214-14

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
A - Rev. iht. kontrollsjema av 12.09.05		MM	D - Til sluttbehandling	17.10.06
B - Ytterligere rev. iht. ktr.sjema	14.10.05	RNS		
C - T-BRA oppgitt og forstøttingsmur vist	16.10.06	MM		

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid:

1. behandling i bygningsrådet/planutvalget

Utlegging til offentlig ettersyn

2. behandling i bygningsrådet/planutvalget

Evt. nytt offentlig ettersyn

3. behandling i bygningsrådet/planutvalget

Bystyrets vedtak

Planen er utarbeidet av: Voll Arkitektur

Planen er fremmet av: Heimdal Utbyggingsselskap A/S

Planen er fremmet av: Heimdal Utbyggingsselskap A/S

Planen er fremmet av: Heimdal Utbyggingsselskap A/S

Planen er fremmet av: Heimdal Utbyggingsselskap A/S

TEGNET

REGULERINGSPLAN NR.

RS

r0437b

SAKSBEH.

APROVNR.

SGB

04073

DATE: 16.06.2005

KOMMUNENS SAKSNR.: 05/14953

TEGNET

REGULERINGSPLAN NR.

RS

r0437b

SAKSBEH.

APROVNR.

SGB

04073



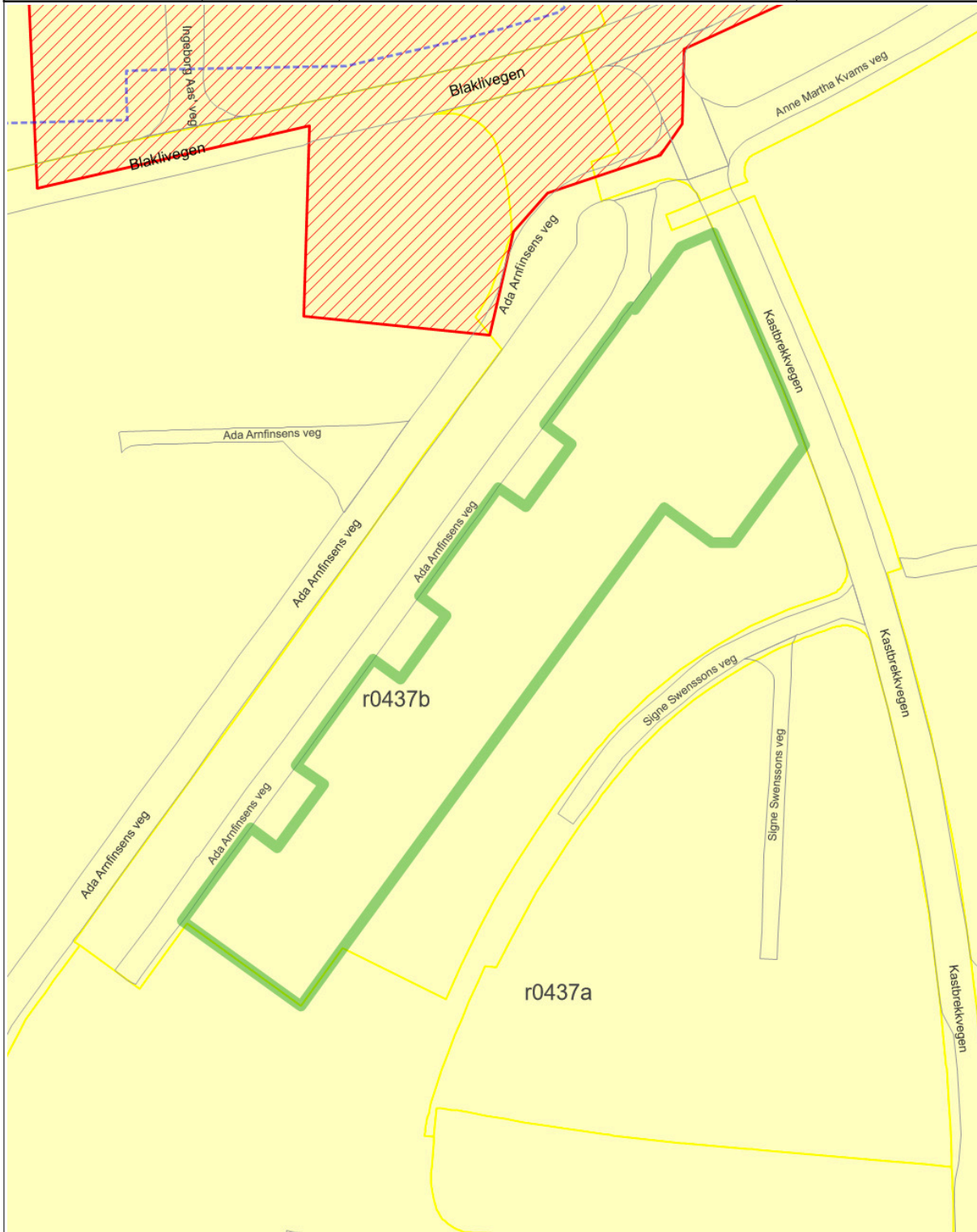
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 418	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Ada Arnfinsens veg 30 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000





Trondheim

Reguleringsplaner

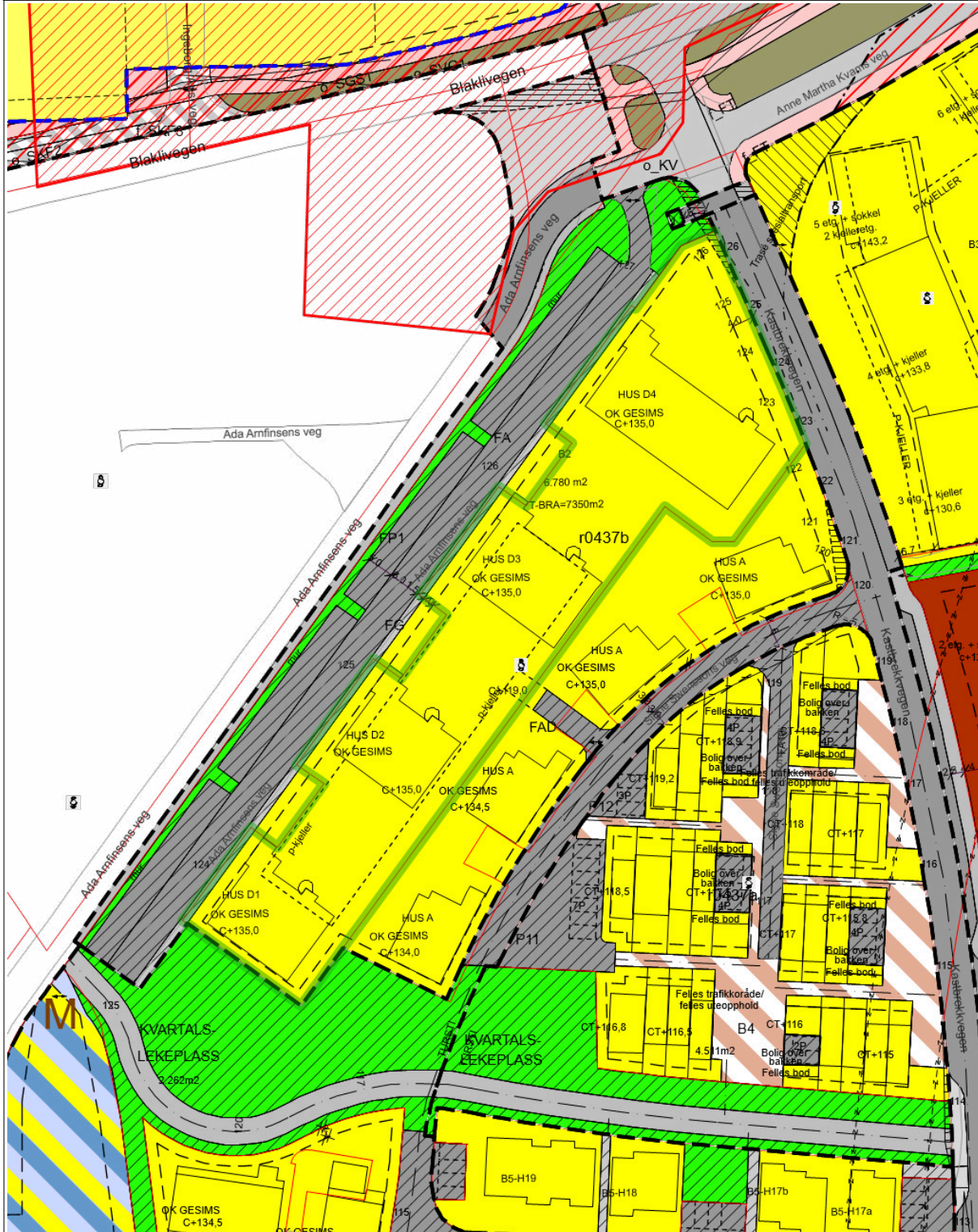
Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 418	Fnr: 0	Snr: 3
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Ada Arnfinsens veg 30 7036 TRONDHEIM
----------	---

Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:1000



R 437b

Arkivsak:05/14953

Utleir Østre, felt B2
Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED BEBYGGELSESPLANEN

Området reguleres til formål med feltangivelse som vist på plankartet:

Byggeområder

Område for boliger, felt B2

Offentlige trafikkområder

Kjøreveg

Annet vegareal

Fortau

Fellesområder

Felles avkjørsel FA

Felles adkomst FAD

Felles gangareal FG

Felles parkeringsplass FP1

Felles grøntanlegg

Forstøtningsmur

Spesialområder

Restriksjonsområde/frisikt

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Område for boliger

3.1.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

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

3.1.2 *Utnyttelse, plassering og høyder*

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

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

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

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

3.1.3 *Leilighetssammensetning og utforming*

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

Minimum 20 % av leilighetene skal være 2-roms.

Minimum 50 % av leilighetene skal ha universell utforming.

3.1.4 *Leke- og uteoppholdsareal*

Det skal opparbeides sandlekeplasser i henhold til Trondheim kommunes lekeklassvedtekt.

3.1.5 *Utomhusplan*

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

Utomhusplanen skal være godkjent før brukstillatelse gis.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 **Kjøreveg, fortau og annet vegareal**

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

Område vist som annet vegareal skal parkmessig opparbeides.

§ 5 FELLESOMRÅDER

5.1 **Fellesbestemmelser**

Alle boligenheter i byggeområde B2 er sameiere i fellesarealet.

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

5.2 Felles grøntanlegg

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

5.3 Parkering

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

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

5.4 Forstøtningsmur

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

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

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktzone

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

§ 7 FELLESBESTEMMELSER

7.1 Energi

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

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Opparbeidelse av fellesområder

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

8.2 Opparbeidelse av offentlige trafikkområder

Offentlige veger skal ferdigstilles i takt med utbyggingen.

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

8.3 Støyberegning og avbøtende tiltak

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

8.4 Anleggstrafikk

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

8.5 Støy i anleggsperioden

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

8.6 Forurenset grunn

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

8.7 Geotekniske vurderinger

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

8.8 Rekkefølgekrav

8.8.1 Opparbeidelse av kvartalslekeplass

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

8.8.2 Opparbeidelse av gang- og sykkelveg

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

Bygningsrådets vedtak av 07.11.06 er som følger:

VEDTAK:

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ada Arnfinsens veg 30
7036 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre