



aktiv.

Haakon Odd Christiansens veg 37, 7048 TRONDHEIM

**Pen og arealeffektiv leilighet fra
2006 | Parkering | Fjernvarme |
Innglasset balkong | Nærhet til
NTNU og marka**



Eiendomsmeglerfullmektig

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 670 000,-
Omkostn.: Kr 68 100,-
Total ink omk.: Kr 2 738 100,-
Felleskostn.: Kr 2 346,- pr mnd.
Selger: Yun Zhang

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 36/50 kvm
Tomtstr.: 8018.9 m²
Soverom: 0
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 152
Snr. 35
Oppdragsnr.: 1710250236

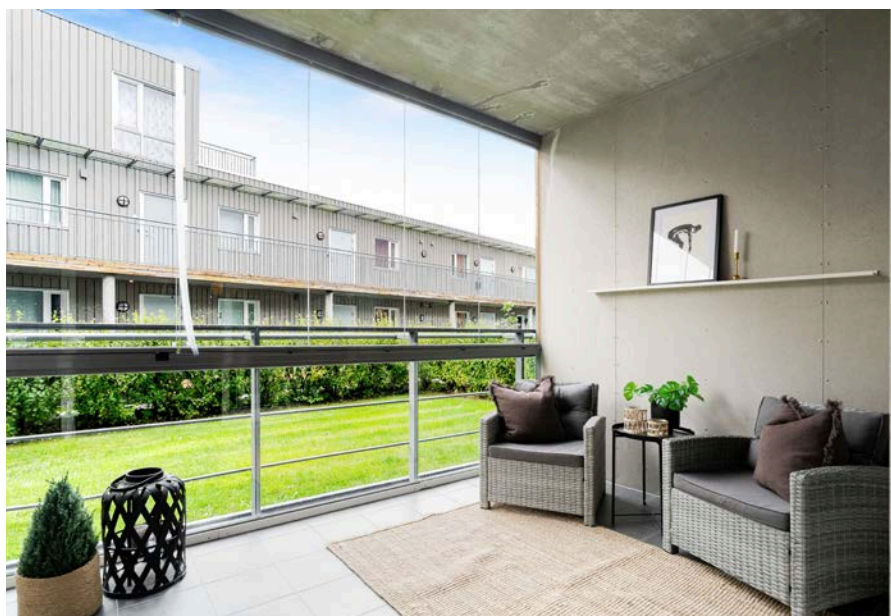
Velkommen til Haakon Odd Christiansens veg 37!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere Haakon Odd Christiansens veg 37 - en arealeffektiv og smart leilighet. Leiligheten ligger i et bygg fra 2007 og har dermed en moderne standard. Boligen byr på en praktisk planløsning, og fra stuen er det utgang til en privat, 8 kvm innglasset balkong. Det er kort vei til marka, dagligvarebutikk, NTNU og offentlig kommunikasjon.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Romslig stue/kjøkkenløsning
- Sportsbod i kjeller
- Fjernvarme inkludert i felleskostnadene
- God tilgang til offentlig kommunikasjon
- Flere studiesteder innen kort rekkevidde
- Parkering på unummererte plasser utenfor bygget
- Turmuligheter lett tilgjengelig fra leiligheten

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Nabolagsprofil	31
Egenerklæring	34
Takstrapport	39
Energiattest	55
Husordensregler	56
Vedtekter	59
Regnskap	70
Byggetegninger	76
Seksjoneringstegninger	77
Ferdigattest	81
Reguleringskart	83
Reguleringsplan	86
Arealkart	92
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 36 m² Entre, bad, stue, kjøkken og sovealkove.

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takstmann Tommy Sandersen har opplyst om følgende når det gjelder arealoppmåling:

Det er framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8018.9 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Angelltrøa/Granåslia. Området er rolig og barnevennlig, og er derfor et populært valg blant barnefamilier. I nærområdet finner man flere barnehager, blant annet Granåslia og Angelltrøa barnehage, samt gangavstand til både Åsvang og Brundalen barneskole. Området byr også på gode oppvekstvilkår med lekeplasser, grøntområder, fotballbane og ulike fritidstilbud.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Rema 1000 kun noen minutters gange unna, og Bunnpris ca. 6–8 minutters gange. I tillegg ligger både Moholtsenteret og Moholt Storsenter i nærheten, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

For friluftinteresserte er Estenstadmarka et stort pluss – her finner du flotte turmuligheter hele året, med et godt utviklet stinettverk, lysløyper og rekreasjonsområder for både sommer- og vinteraktiviteter.

Leiligheten har også en svært gunstig beliggenhet for studenter og ansatte ved NTNU Dragvoll og Tunga, som begge ligger i gangavstand. Kollektivtilbudet i området er godt, med buss 18, 36 og 66 fra nærmeste holdeplass kun 3 minutters gange unna. Fra Silråpeveien (ca. 3 min gange) går buss nr. 10, mens buss 3 og 14 kan nås fra Edgar Bulls veg (ca. 10 min gange). Dette gjør det enkelt å komme seg raskt til Midtbyen, kjøpesentre, studieinstitusjoner og arbeidsplasser.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Tommy Sandersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tommy Sandersen har opplyst følgende om byggemåten:

Leiligheten er etablert i 3. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Sikringsskap.

Sovealkove: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling.

Radiator. Rørfordelingsskap, stoppekran og vannmåler.

Bad: Flis på gulv og vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator.

Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap og platetopp. Ventilasjonsaggregat er lokalisert over kjøkkenvifte.

Innglasset balkong: Flis på gulv og fasadeplater. Ubehandlet himling.

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:

- Kjøkken:

Oppsummering av overflater og innredning

Benkeplate er fuktskadet på undersiden ved oppvaskmaskin. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn svelling/fuktskade i underkant benkeplate ved oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lokal utbedring/utskifting må påregnes.

- Avløpsrør:

Oppsummering

Det er redusert avrenning fra tappested på bad og kjøkken. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i sen avrenning fra tappesteder.

Anbefalte tiltak

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Er fortsatt avrenning fra tappested sen etter rengjøring så anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger

- Ventilasjon:

Oppsummering

Det mangler tilluftsventil på sovealkove, det er kun åpningsvindu på sovealkove.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft på sovealkove, luftutskifting vil ikke være optimal på rommet.

Anbefalte tiltak

Tilluftsventil i tilknytning soverom anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom, bad:

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i alder på tettesjiktet /

overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd sistene.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Eventuelt bør det vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende sug i avtrekk på våtrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales en kontroll og utbedring av avtrekket på våtrommet.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA.

Parkering

Leiligheten har utendørs parkering på fellesområdet med oppmerkede plasser.

Parkeringsplassene er flytende og benyttes etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

78562633

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fjernvarme.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 670 000

Kommunale avgifter

Kr 14 832

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter

månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

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

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

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for august 2025 på kr 1 236,- - endringer kan forekomme.

Formuesverdi primær

Kr 637 606

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 550 423

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Aasheim og Høiset Velforening. Velforeningskontingenten er inkludert i felleskostnadene.

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

35/5655

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnader driftsdel enhet 1 til 42: kr 410,-
- Elektroniske fellesavtaler: kr 480,-

- Lik fordeling, leiligheter: kr 480,-
- Fjernvarme: kr 1 043,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Drifts- og serviceavtaler
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 346

Andel fellesformue

Kr 15 251

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Jordbærsti1

Organisasjonsnummer

990515360

Om sameiet

SAMEIET Jordbærsti1

Sameiet består av 194 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 52, bnr. 224 i Trondheim kommune. Næringsseksjon, snr. 195 består av 6 boder i kjeller. Snr. 195 er organisert som eget realsameie - Realsameiet Steinanvegen Boder. Alle seksjoner eier en ideell andel i Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 16.11.05, og sammenslått med Sameiet Steinanvegen II ved reseksjoneringsbegjæring tinglyst den 21.01.22.

REALSAMEIE STEINANVEGEN FELLESAREALER

Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde realsameiets område med bygninger, fellesarealer, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

Realsameiet er et sameie der seksjonseiere i Sameiet Steinanvegen I og Sameiet Steinanvegen II eier sameierparter i henhold til antall boliger i det respektive sameiet og antall parkeringsplasser de disponerer i realsameiet. Sameieandelene er å anse

som tilhører til den enkelte seksjon i Sameiet Steinanvegen I og Sameiet Steinanvegen II, og gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder felles uteareal og parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Parkeringskjelleren består av totalt 201 parkeringsplasser. I tillegg kommer 194 eierandeler for boligseksjonene.

Realsameiets eiendom er gnr. 52, bnr. 1, 222 og 223 i Trondheim Kommune.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Økonomisk status for Sameiet Jordbærsti1 per 31.12.2024:

- Årsresultat: kr 697 416,-
- Egenkapital: kr 1 833 270,-
- Disponible midler: kr 1 833 270,-
- Årets endring i disponible midler: kr 697 416,-

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 48, bruksnummer 152, seksjonsnummer 35 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:

GRUNNDATA

HEFTELSE:

5001/48/152/35:

22.01.2007 - Dokumentnr: 143934 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:5001 Gnr:48 Bnr:152
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2007 - Dokumentnr: 216687 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 35/5655

RETTIGHETER

14.10.2010 - Dokumentnr: 792051 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:48 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:48 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 29.08.2008

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.08.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanene er avsatt til nåværende boligformål, tettbebyggelse og annen restriksjon iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025).

Gjeldende regulering for eiendommen er plan:

r0431c Granås, Aasheim, Høiset , felt B1. (19.4.2005)". Formålet med reguleringen er annet fellesareal (uteopphold, stiforbindelse, lekeplass) og boliger.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

r20200036 med plannavn Granåsvegen 51 og 51B, omgjøre to eneboliger til leiligheter.
r20210023 Tungasletta og del av Ingvald Ystgaards veg og Granåsvegen, sykkelvei.

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 ligger i et område som er i KPA er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg og byggegrense.

Eiendommen ligger i byggesone 3.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

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

Legalpant

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 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 670 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 750 (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))

68 100 (Omkostninger totalt)

79 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 738 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 749 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 751 800 (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 68 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 25 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger/overtakelse kr 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

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

Ansvarlig megler bistås av

Christian Drøyvold
Eiendomsmeglerfullmektig
christian.droyvold@aktiv.no
Tlf: 954 72 624

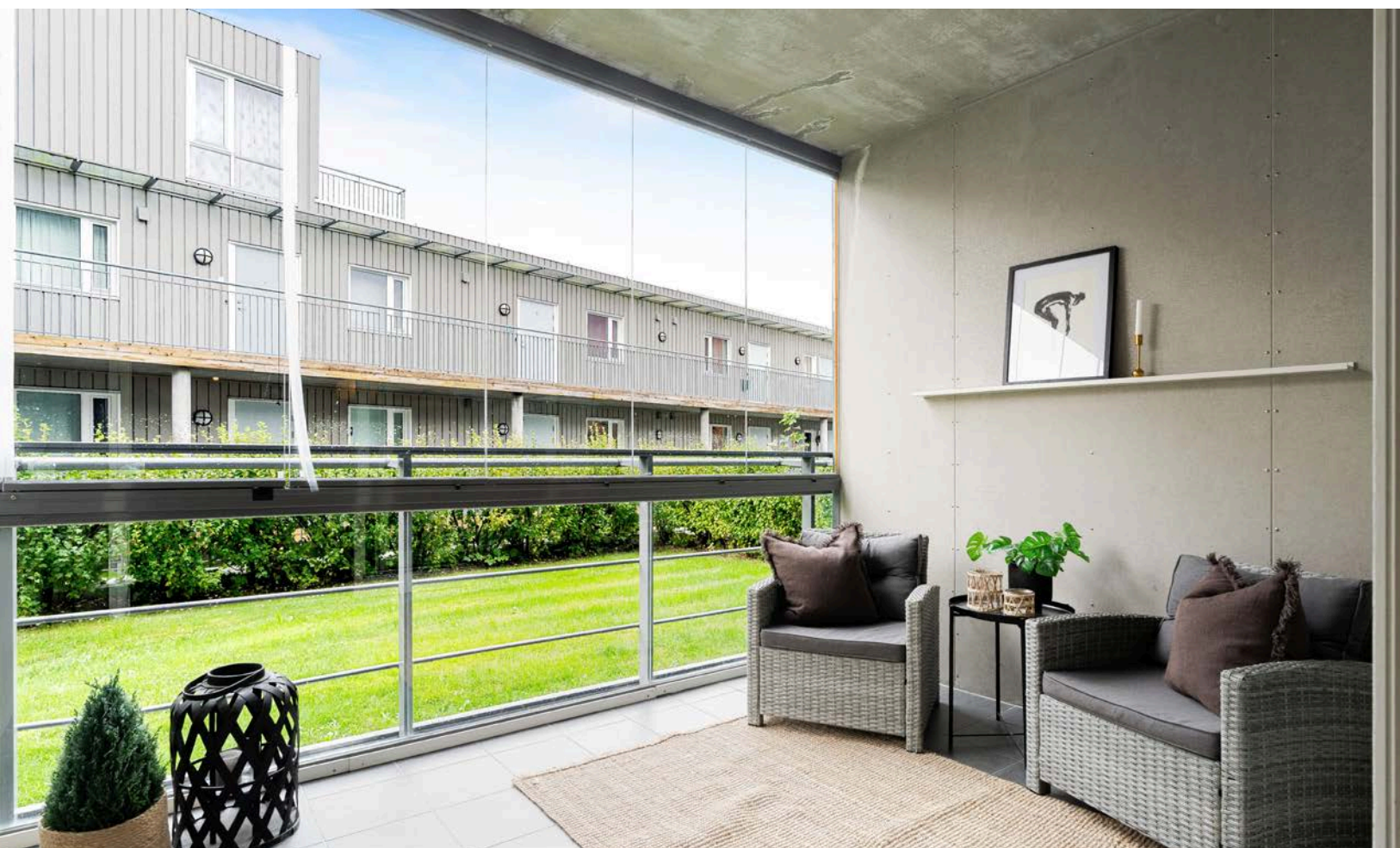
Oppdragstaker

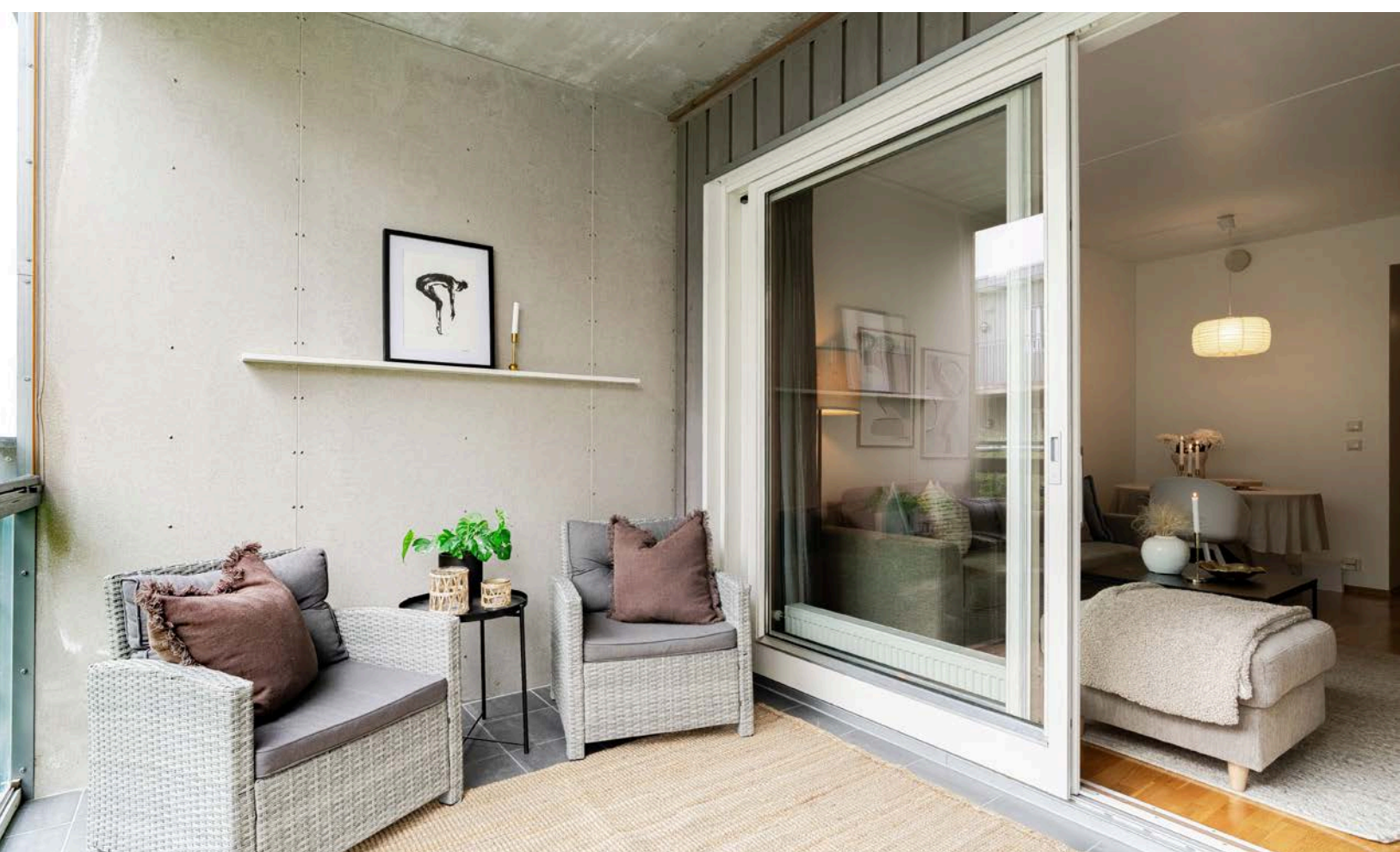
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

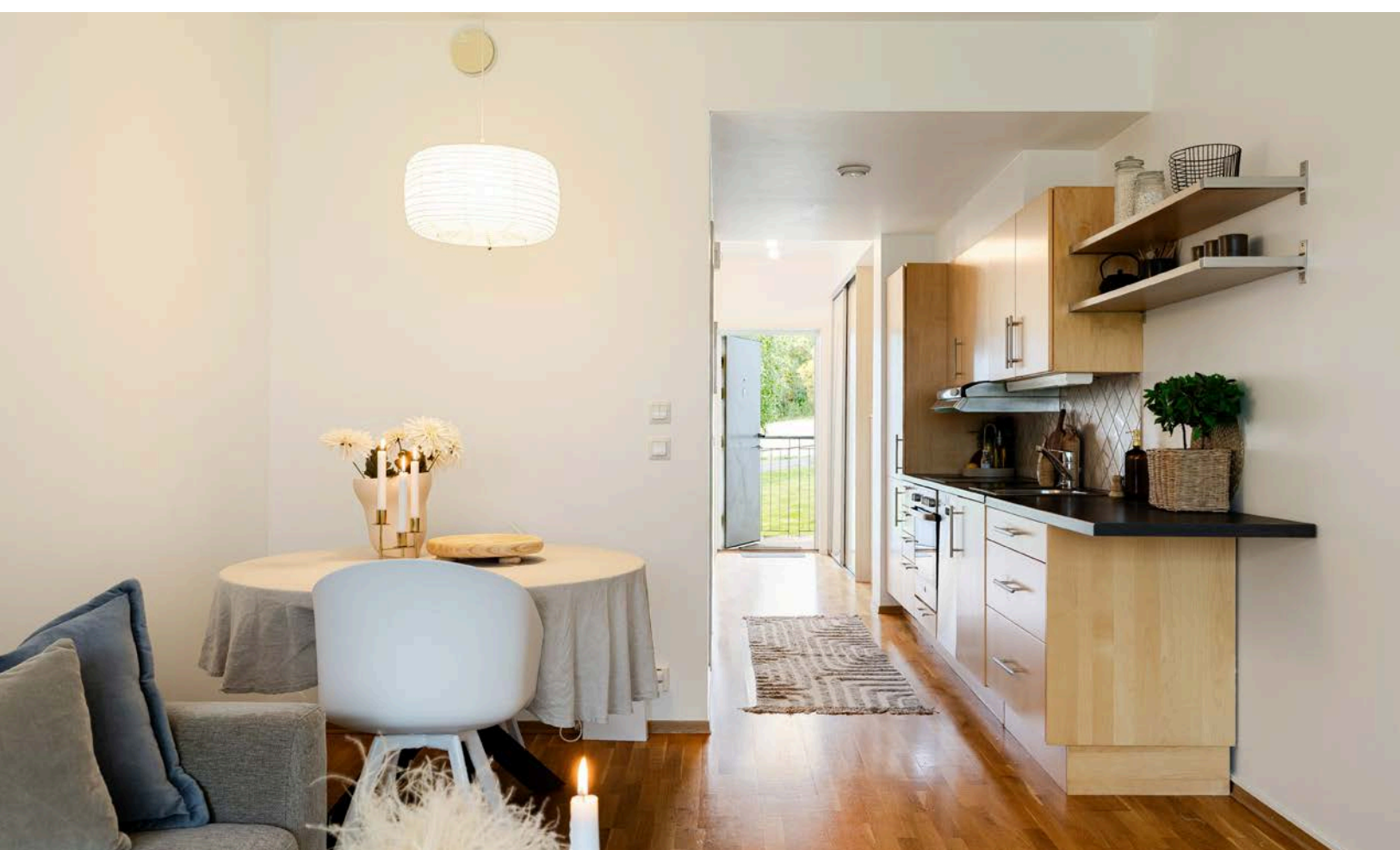
Salgsoppgavedato

19.09.2025

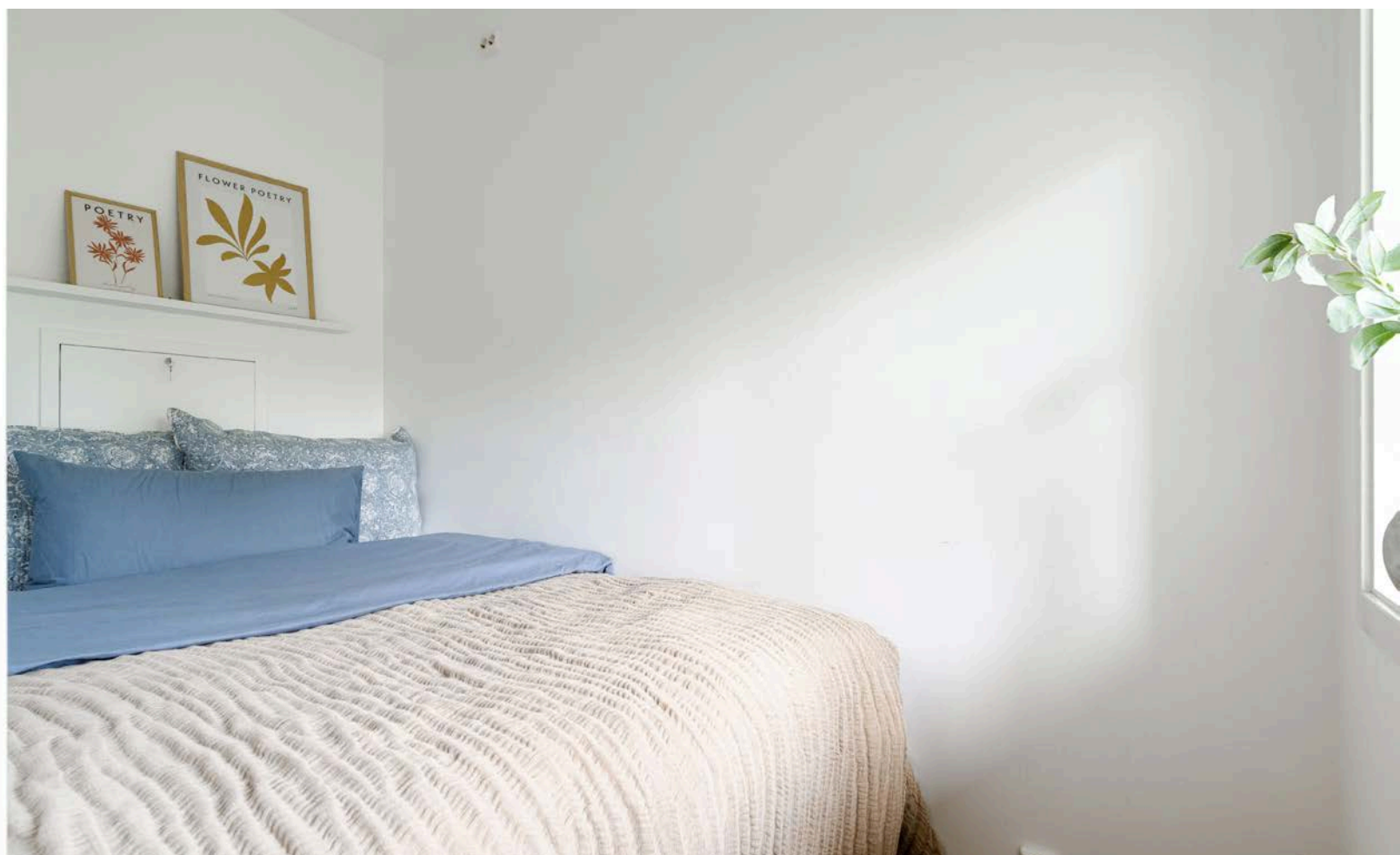
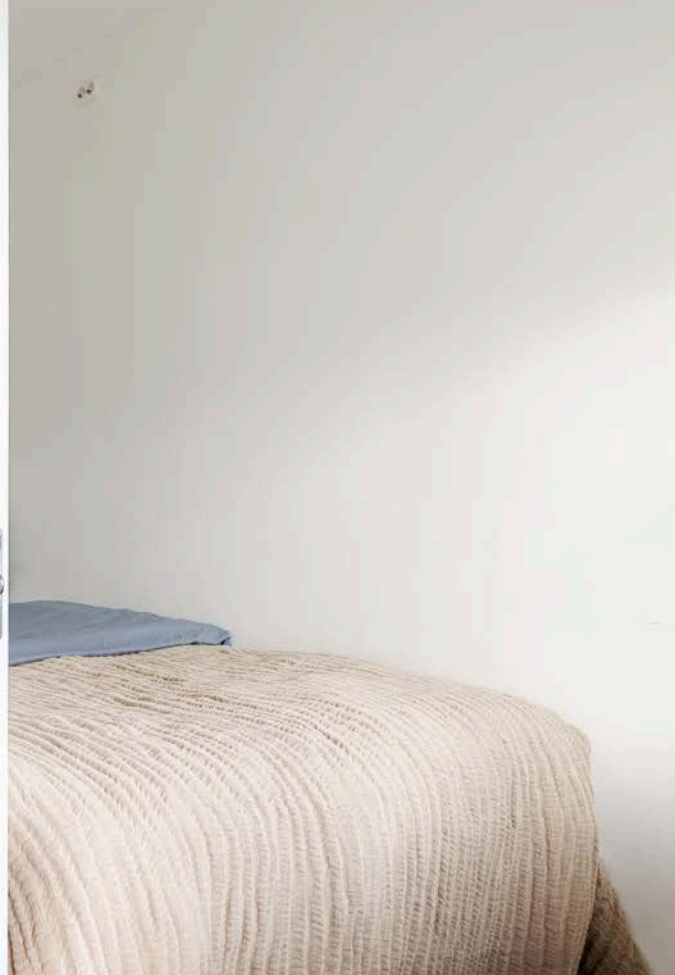














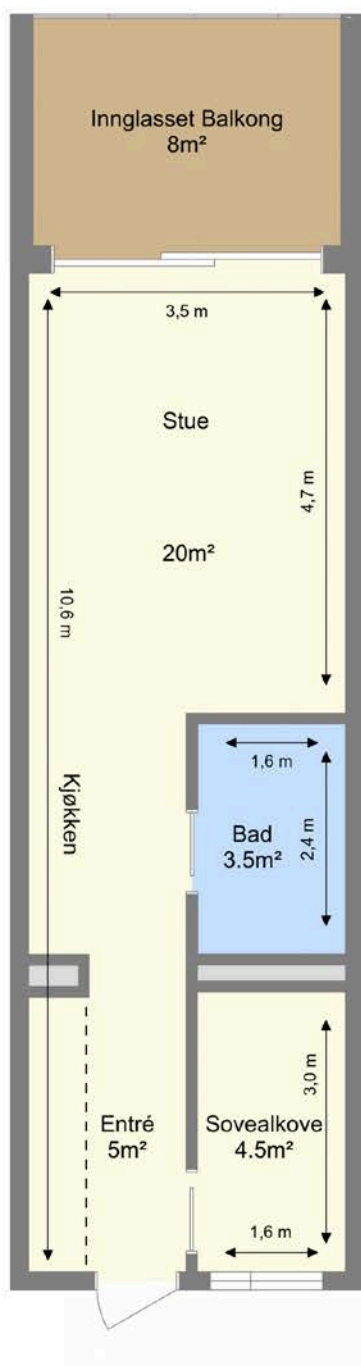






Haakon Odd Christiansens veg 37, snr: 35

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.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Haakon Odd Christiansens veg 37 - Nabolaget Åsheim/Sletta - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sildråpevegen Linje 10, 113	2 min 0.2 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	9 min 5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 8.8 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	8 min 3.7 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	9 min 4.1 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	17 min 1.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	9 min 3.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

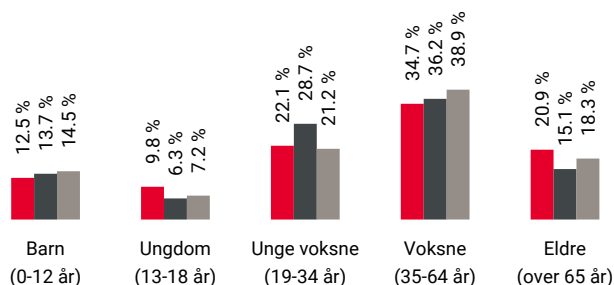
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsheim/Sletta	1 093	578
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Granåslia barnehage (1-5 år) 90 barn	4 min 0.3 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 0.4 km
Brøset barnehage (1-5 år) 97 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Kiwi Strinda PostNord	7 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



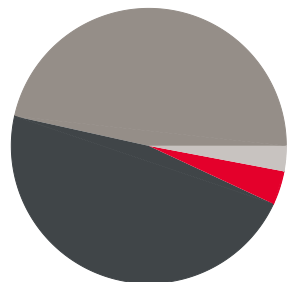
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Eberg ballbane	8 min	🚶
Fotball	0.7 km	
⚽ NTNU/Dragvoll idrettsplass	11 min	🚶
Fotball	0.9 km	
🏊 TrenHer Angelltrøa	8 min	🚶
🏊 EasyFit Brunstad	15 min	🚶

Boligmasse



- 4% enebolig
- 47% rekkehus
- 47% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester



Moholtsenteret

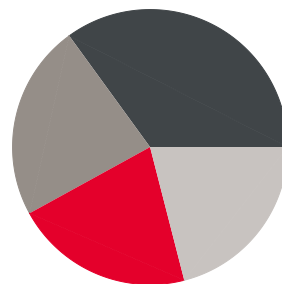
22 min 🚶



Apotek 1 Moholt

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 21% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



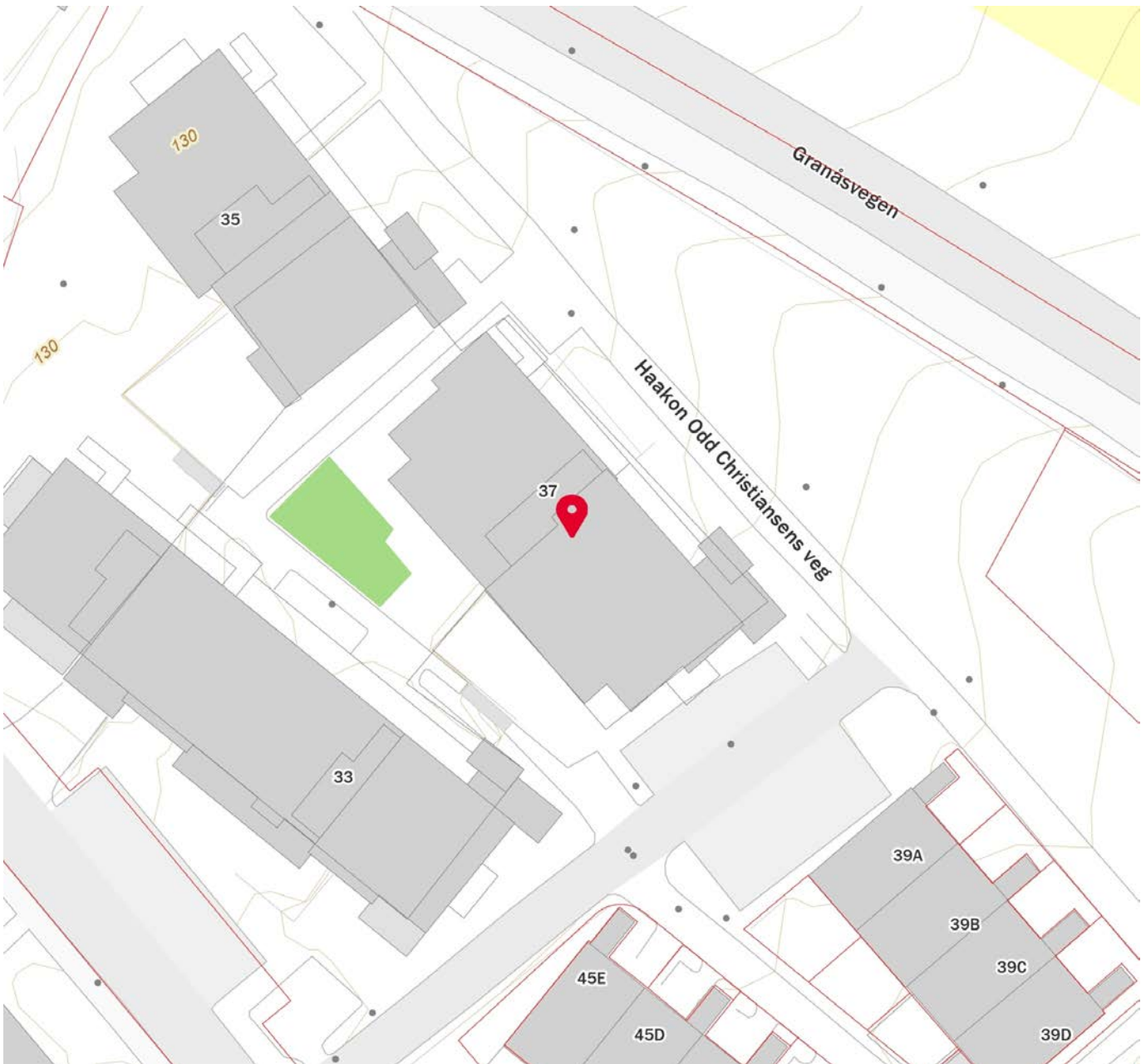
0%

47%

- Åsheim/Sletta
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250236	
Selger 1 navn	
Yun Zhang	
Gateadresse	
Haakon Odd Christiansens veg 37	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7048
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250236

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1710250236

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1710250236

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250236

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
YUN ZHANG	c7c586ae2c1cba9027cda b078cb0fe6d1e69757c	18.08.2025 11:41:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250236

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

Haakon Odd Christiansens veg 37 7048 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2006

BRA: 50 m²

BRA-i: 36 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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/35207>

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Benkeplate er fuktskadet på undersiden ved oppvaskmaskin.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i svelling/fuktskade i underkant benkeplate ved oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lokal utbedring/utskifting må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er redusert avrenning fra tappested på bad og kjøkken. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i sen avrenning fra tappesteder.

Anbefalte tiltak

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Er fortsatt avrenning fra tappested sen etter rengjøring så anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Ventilasjon

Oppsummering

Det mangler tilluftsventil på sovealkove, det er kun åpningsvindu på sovealkove.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft på sovealkove, luftutskifting vil ikke være optimal på rommet.

Anbefalte tiltak

Tilluftsventil i tilknytning soverom anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende drepsåpningen i tilknytning innebygd sistene.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Eventuelt bør det vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

Oppsummering av ventilasjon

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende sug i avtrekk på våtrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales en kontroll og utbedring av avtrekket på våtrommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2025

Rapportdato
15.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Yun Zhang

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: utlevert nøkkel fra melgerkontor, ingen representant til stede.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er signert 18.08.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Sandersen

Telefon: 45228072

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: ts@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: Haakon Odd Christiansens veg 37, 7048 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 48

Bruksnr: 152

Festenr:

Seksjonsnr: 35

Andelsnr:

Leilighetsnr: H0302

Byggeår: 2006 - Kilde: webmatrikkelen.

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 3.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	45	36	0	9	0
Kjeller - bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	50	36	5	9	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	45	36	9	Entre, bad, stue, kjøkken og sovealkove.	Innglasset balkong.
Totalt m²	45	36	9		

Kommentar til arealberegning

Det er framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Innglasset balkong er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.	
Ingen avvik er registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Heve skyvør på stue med 2-lags glass.	
Ytterør i malt utførrelse.	
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	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

TG-1

6.4 Kjøkken



Svelling i skjøt på beneplate.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Benkeplate er fuktskadet på undersiden ved oppvaskmaskin.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn svelling/fuktskade i underkant benkeplate ved oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lokal utbedring/utskifting må påregnes.



Svelling/fuktskade i underkant benkeplate ved oppvaskmaskin.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Kontrollerte byggetegninger er datostemplet 07.07.05.	
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 29.08.08.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, 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?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er redusert avrenning fra tappested på bad og kjøkken. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i sen avrenning fra tappesteder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Er fortsatt avrenning fra tappested sen etter rengjøring så anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Fordelerskap og stoppekran er plassert på sovealkove.	
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
Ingen avvik er registrert.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i entrè.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er utført arbeider på el-anlegget etter byggeåret.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Ingen avvik er registrert.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorene

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**

Det er ikke opplyst om feil på leilighetens vannbåren varme. Ingen avvik er registrert.

6.10 Ventilasjon

Type ventiler

Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert over kjøkkenvifte.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Det foreligger ingen servicehistorikk.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det mangler tilluftsventil på sovealkove, det er kun åpningsvindu på sovealkove.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft på sovealkove, luftutskifting vil ikke være optimal på rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluftsventil i tilknytning soverom anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk er tilfredsstillende, det er ikke dokumentert at høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	
Ingen avvik ble registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Støpejernsluk med slukpotte av plast.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd sistene.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Eventuelt bør det vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende sug i avtrekk på våtrom.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales en kontroll og utbedring av avtrekket på våtrommet.	

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 vegg fra stue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Rom under terreng

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

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.15 Toalettrom

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

6.16 Trapp

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

6.17 Varmesentral

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

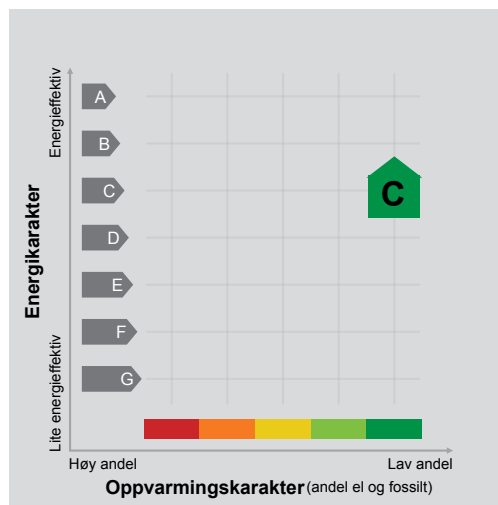
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Haakon Odd Christiansens veg 37
Postnummer	7048
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	152
Seksjonsnummer	35
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21067792
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-167214
Dato	11.09.2025



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.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JORDBÆRSTI1

VELKOMMEN TIL SAMEIET JORDBÆRSTI1

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. Ref. Vedtektenes §§18 og 21 samt områdeplan. 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.

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.

PARKERING

Parkering må kun 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. For å ikke være til sjenanse tillattes ikke parkering av bobiler, tilhenger, stor varebil/skapbil og lastebiler for regelmessig parkering. Parkering i gangveier må ikke forekomme, med unntak for nødvendig tilbringertjeneste og syketransport/utrykning. Sykkelparkering foretas på anvist plass.

LADING AV LADBARE BILER I PARKERINGSKJELLER

Sameiet har lagt til rette for lading av elbil og ladbare hybridbiler i garasjen med nye sikringsskap og kabelgater. Det tillates at beboere selv bekoster montering av stikkontakt på egen parkeringsplass under følgende forutsetninger:

- Egen sikring på maks 10A*
- Jordfeilbryter type B-vern*
- Ladeboks i oppheng eller i kurv (vektavlastning)*
- Leiligheter kobler på egen måler, mens rekkehus kobler på fellesmåler med egen måler i skap. Styret avregner dette forbruket og fakturerer rekkehus halvårlig.
- Ved behov for HC parkering, må den som har behov bekoste endringer som plassbytte medfører for berørte parter.
- Styret skal ha dokumentasjon fra installatør på at jobben er gjort i henhold til forskrifter og at sikring er koblet på beboers egen måler.

* Disse kravene er i tråd med DSBs retningslinjer.

Bravida har målt kapasitet og har gitt oss en rapport som viser at det er tilstrekkelig kapasitet.

Sameiet må likevel informere om at montering av ladepunkt blir gjort på den enkeltes regning og risiko. Endringer i forskrifter eller annet som oppstår som f.eks kapasitetsutfordringer må den enkelte beboer ta høyde for. Sameiet vil forbeholde seg retten til å gjøre endringer om det er nødvendig. Utbedringer av det enkelt ladepunktet som følge av endring i anbefalinger eller endringer i forskrifter må dekkes av eier av ladepunktet.

For dere som fram til nå har benyttet alternative ladepunkter i sameiet ber vi om at dere leser avsnitt nedfor som er tatt fra DSBs anbefaling:

Dersom eksisterende kurs med vanlig kontakt skal benyttes for regelmessig lading vil dette være å anse som en bruksendring etter §16 i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg som krever at anlegget "skal være egnet til forutsatt bruk". Bakgrunnen er at lading av elbil vil innebære en vesentlig endring i belastningsmønster og type belastning. Selv om en vanlig kontakt kan tilkobles med 16A er den ikke laget for denne høye belastningen over tid. DSB erfarer ofte varmgang og smelteskader ved tilsyn. Slike skader er en stor risiko for brann. I tillegg vil ladesystemet i elbilen maskere en vanlig jordfeilbryter som da ikke vil fungere ved jordfeil. Da kan det oppstå livsfarlige situasjoner. Det må installeres en spesiell jordfeilbryter type B som ikke forstyrres av støyen fra ladesystemet.

Sameiet har samarbeidet med Bravida for å legge til rette for lading av elbil, det er derfor ønskelig at de benyttes ved montering av ladepunkt.

Ved montering vil det påløpe en engangskostnad til sameiet på kr 1 000,- for å dekke tilretteleggingskostnader sameiet har hatt.

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 2300 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.

Ref. Vedtektenes §§18 og 21 samt områdeplan

LUFTING AV VERANDA

Beboere oppfordres til å lufte på glass verandaer på dager med sterk sol. Dette grunnet at gele i brannglass ikke tåler høy temperatur over 55 grader.

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.

Sist revidert på ordinært årsmøte 11. april 2024

Sameiet Jordbærsti1

VEDTEKTER FOR SAMEIET JORDBÆRSTI1

Vedtatt: 20. juni 2006
Sist endret på årsmøte: 27. mai 2020

* * *

INNLEDENDE BESTEMMELSER

- § 1 NAVN OG FORMÅL
- § 2 EIERFORHOLD
- § 3 ENDRING AV SAMEIET
- § 4 RÅDERETT / RETT TIL BRUK

ÅRSMØTET

- § 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING
- § 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
- § 7 STEMMERETTSREGLER
- § 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
- § 9 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

STYRET

- § 10 STYRET
- § 11 STYRETS KOMPETANSE
- § 12 OM STYREMØTET

HABILITETSREGLER

- § 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

- § 14 REGISTRERING AV SAMEIERE
- § 15 REVISJON OG REGNSKAP
- § 16 FORRETNINGSFØRER
- § 17 FORSIKRING
- § 18 VEDLIKEHOLD
- § 19 PARKERING / BOD
- § 20 VELFORENING
- § 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
- § 22 FELLESKOSTNADER
- § 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

- § 24 MISLIGHOLD
- § 25 TVANGSSALG
- § 26 FRAVIKELSE

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LIV OM EIERSEKSJONSSAMEIER

- § 27 ENDRINGER I VEDTEKTENE
- § 28 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONSSAMEIER

VEDTEKTER FOR SAMEIET JORDBÆRSTI1, ORG.NR. 990 515 360

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
Vedtektene er først fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Jordbærsti1.

Sameiet omfatter eiendommen(e) Gnr. 48, bnr. 152, snr. 1-59 i Trondheim kommune.
Samtlige seksjoner er seksjonert til boligformål.

Eiendommens adresse er:

Haakon Odd Christiansens vei 33, 35, 37, 39a-d, 41a-c, 43a-e, 45a-e 7048 Trondheim.

Fastsettelse av bolig seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere.

Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

De deler av tomt og bebyggelse som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon.

Ledningsnett for vann og avløp er privat og er sameiets eiendom.

§ 2 EIERFORHOLD – RETTSLIG DISPOSISJONSRETT.

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med unntak for følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 3 ENDRING AV SAMEIET.

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttet av sameiemøtet og forutsetter godkjenning fra kommunen og fra eiendommens panthavere.

§ 4 RÅDERETT / RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

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

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Bruksenheten skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke - uten sameiestyrets skriftlige godkjenning - brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne / boligenhetene. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Årsmøtet, evt. e.o. sameiermøte setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i seksjonene, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Fellessareal som ligger i de enkelte bygningen, og som ikke er nødvendig/tilrettelagt for bruk av seksjonseiere i andre bygninger, skal være eksklusiv for seksjonseierne i den gjeldende bygning.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

ÅRSMØTET

§ 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til årsmøte.

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsrapport fra styret
- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg på
 - a) styreleder
 - b) fire styremedlemmer
 - c) to varamedlemmer
 - d) revisor
 - e) valgkomité bestående av 2 personer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet.

Valgene under a), c) og d) gjelder for ett år av gangen, mens valg under b) og e) gjelder for to år.

§ 7 STEMMERETTSREGLER

Hver enkelt seksjon har én stemme.

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenheter.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- Endring av vedtektene.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og 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 % av de årlige felleskostnadene

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter samt tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 9 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Alle årsmøter skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling til møtet
- godkjenne dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to sameiere til å signere protokollen

STYRET

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre med en leder, fire medlemmer og to varamedlemmer. Det bør fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hvert bygg. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder tjenestegjør i et år. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

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

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret som ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen kan underskrives elektronisk.

For å sikre god informasjonsflyt mellom styret og den enkelte sameier, som styret representerer, skal styret sende ut kopi av møteinnkalling med saksliste og møteprotokoll til alle interesserte sameiere og forretningsfører. Personopplysninger anonymiseres.

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
- b) en avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.
- c) avstemming om en avtale med tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.
- d) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- e) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke på styremøte delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 18 VEDLIKEHOLD

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, rør- og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. For de seksjonseiere som disponerer egen balkong, påhviler også et ansvar for utvendig vedlikehold av denne. Herunder omfattes fortløpende renhold og vedlikehold samt periodiske vedlikehold.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder innvendig vedlikehold av dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Ovenfor stående kapitel. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Det påhviler sameiet rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 19 PARKERING / BOD

Alle seksjoner som har kjøpt leilighet med parkeringsplass i parkeringskjeller har eksklusiv bruksrett til parkeringsareal på fellesareal i kjeller. Øvrige seksjonseiere har utendørs parkering.

I parkeringskjelleren er det 7 parkeringsplasser som på grunn av størrelse/tilgjengelighet er tilrettelagt som plasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder også personer i seksjonseiers husstand, eller dennes leietakere. Styret kan tildele disse til de med gyldig bevis på nedsatt funksjonsevne som har kjøpt leilighet med parkeringsplass i parkeringskjelleren, der parkeringsplassen ikke er tilrettelagt. De som disponerer tilrettelagt plass uten særskilt behov kan da pålegges å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Etter det kan seksjonseier som opprinnelig har bruksrett til plassen få denne tilbake.

Et eventuelt bytte av parkeringsplass mellom seksjonseierne medfører ikke formelle vedtektsendringer, men skal meldes til og godkjennes av sameiets styre. Styret må til enhver tid holde seg å jour med hensyn til oversikt over parkeringsplasser. Hvis bytte ikke er godkjent av styret, vil opprinnelig listeført parkeringsplass følge seksjonen ved salg.

Parkeringskjeller og bod må ikke benyttes til lagring av gjenstander som vanskeliggjør renhold/ spyling.

Ved parkering av sykler, mopeder med mer, må dette skje innenfor egen oppmerket parkeringsplass.

Fastmontering av lagringsanordninger kan bare skje etter godkjenning av styret.

Boder seksjoneres som tilleggsdel til den enkelte seksjon, unntatt rekkehusene (seksjon 43 – 59).

Det vises ellers til reglene om parkering og ladning av EL-bil i Husordensreglene.

§ 20 VELFORENING

Sameiet Jordbærsti1 har pliktig medlemskap i Aasheim / Høiset velforening.

Velforeningen vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke er overtatt av det offentlige. Seksjonssameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Styret har ansvaret for å utarbeide en områdeplan som forelegges årsmøtet for godkjenning. Denne planen skal sikre at området framstår som helhetlig med tanke på solforhold, siktlinjer og estetikk. Revisjon og endring av planen må godkjennes av årsmøtet.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og andre forhold som omhandles i gjeldende områdeplan, skal kun skje i henhold til denne. Før slike arbeider settes i gang, må styret godkjenne planene og berørte sameiere informeres.

Tilbygg, boder, endring av fasader og andre arbeider som krever melding til bygningsmyndighetene, må være i henhold til gjeldende områdeplan og godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det er ikke tillatt å sette opp radio- eller tv-/ parabolantenner.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Bygningsmessige forandringer som berører bærende og/eller støttende elementer skal kun utføres av godkjent bygningsfirma.

Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade eller fare for bygningsmessig skade på eiendommen.

Styret kan i mangel av slik dokumentasjon, stanse bygningsarbeidene.

Dersom egne innvendige eller utvendige arbeider/arrangementer fører til skade på bygningen, skal reparasjon i sin helhet bekostes av den enkelte seksjonseier. Dersom reparasjon ikke blir utført innen rimelig tid etter påpekt skade, kan styret rekvirere utbedring utført av firma på seksjonseiers bekostning.

§ 22 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader - alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon - skal dekkes av sameierne. Kostnadene skal fordeles mellom sameierne på følgende måte:

1. Alle felleskostnader knyttet til felles utearealer skal fordeles likt mellom sameierne.
2. Alle felleskostnader knyttet til parkeringskjeller, samt avsetning til vedlikehold av denne skal fordeles pr. plass, jf. også § 19.
3. Alle utgifter ved de enkelte bygninger i sameiet skal bæres av seksjonene som ligger i disse i henhold til enhets- og størrelsesfordeling.
4. Alle utgifter knyttet til fjernvarme skal holdes atskilt mellom leilighetene og rekkehusene da rekkehusene har separate målere for fjernvarme. Et eventuelt overskudd eller underskudd for fjernvarme skal tilfalle/belastes leilighetene i sin helhet.

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

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av ovennevnte utgifter.

Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad:

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 24 MISLIGHOLD

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

§ 25 PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

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

§ 25 PÅLEGG OM FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN

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

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 27 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 28 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet JordbNrsti1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 308 624	1 295 208	1 307 474	1 466 040
Tillegg elektroniske fellesavtaler		460 200	423 384	460 000	339 996
Fjernvarme		436 368	384 180	436 416	439 188
Andre driftsinntekter	1	314 365	304 919	278 496	284 461
Sum driftsinntekter		2 519 557	2 407 691	2 482 386	2 529 685
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-28 094	-28 014	-29 053	-29 053
Styrehonorar		-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Forretningsfjrerhonorar		-98 430	-95 085	-109 100	-120 000
Honorar administrative tjenester		-5 122	-4 488	-3 600	-4 000
Eksterne honorar	3	-11 073	-10 510	-32 000	-27 500
Kontingent/felleskostnader	4	-69 668	-66 773	-75 000	-75 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-147 806	-127 981	-179 500	-176 450
Vaktmestertjenester		-131 236	-158 735	-126 671	-166 000
Ljpende vedlikehold	6	-98 525	-277 257	-210 000	-193 000
Periodisk vedlikehold	7	-76 875	0	-385 000	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-396 912	-434 386	-460 000	-340 000
Forsikring		-261 082	-227 894	-245 000	-265 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-19 200	-18 361	-4 750	-4 750
Energi, felles		-449 401	-526 130	-511 416	-504 266
Andre driftsutgifter	8	-36 315	-11 160	-41 250	-57 700
Sum driftskostnader		-1 894 738	-2 051 775	-2 477 340	-2 527 719
DRIFTSRESULTAT		624 819	355 916	5 046	1 966
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		72 597	54 546	0	2
Netto finansposter		72 597	54 546	0	2
Resultat frjr skattekostnad		697 416	410 462	5 046	1 968
OrdinNrt resultat etter skatt		697 416	410 462	5 046	1 968
i RSRESULTAT	9, 12	697 416	410 462	5 046	1 968
Disponering av totalresultat:		697 416	410 462	5 046	1 968
Overfjrt til annen egenkapital		697 416	410 462	0	0

Sameiet Jordbørsti1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	11 697	9 282
Periodiserte kostnader	10	370 376	344 310
Andre fordringer	10	0	12 151
Mellomregning Klare Finans	10	28 264	16 999
Opptjente renter	10	48 038	31 894
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 807 585	1 154 638
Sum omløpsmidler		2 265 959	1 569 274
SUM EIENDELER		2 265 959	1 569 274

Sameiet JordbNrsti1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 833 270	1 135 854
Sum egenkapital		1 833 270	1 135 854
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		355 200	312 552
Skyldig off. myndigheter		885	1 272
Forskudd kunder		25 040	16 999
P ³ Innt. Innt., honorarer og feriepengar		1 778	1 770
P ³ Innt. kostnader		48 578	99 432
Annen kortsiktig gjeld		1 209	1 395
Sum kortsiktig gjeld		432 690	433 420
Sum gjeld		432 690	433 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 265 959	1 569 274

Sted: _____, dato: _____

Roger Dønnem
Leder

Odd Habberstad
Styremedlem

Svein Brj Aune
Styremedlem

Eva Synnøve Lillerud
Styremedlem

Erlend Rolseth
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet 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 i 31 har de andre seksjonseierne panterett 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 besluttet gjennomføres. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	278 520	271 920
Viderefakturering	3 914	0
Viderefakturering energi, strøm	31 931	32 999
Sum andre inntekter	314 365	304 919

Viderefakturering energi, strøm gjelder innbetalinger ved avregning av strømforbruk på ladestasjoner.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	14 813	14 750
Arbeidsgiveravgift	11 504	11 494
Feriepenger	1 778	1 770
Sum personalkostnader	28 094	28 014

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Sum eksterne honorarer	11 073	10 510

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	69 668	66 773
Sum felleskostnad velforening/sameie	69 668	66 773

Boligselskapet er underlagt Aasheim og Hnisset velforening og betaler kontingent til dem.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikrings tjenester	-826	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	60 181	41 030
Avtale om varme, ventilasjon og sanitNrtjenester	11 313	22 578
Avtale om skadedyrbekjempelse	18 964	18 082
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	19 789	17 336
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	38 386	28 956
Sum drifts- og serviceavtaler	147 806	127 981

Note 6 - LdPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	19 164	164 495
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	24 138	8 750
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	20 549	39 479
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	26 434	11 471
Reparasjon og vedlikehold uteomr³de	8 240	52 793
Reparasjon og vedlikehold annet	0	269
Sum vedlikehold	98 525	277 257

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	76 875	0
Sum periodisk vedlikehold	76 875	0

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	14 759	499
Drift maskiner	449	1 656
Generalforsamling ³ rsmøte	5 751	2 895
Bankgebyrer	662	654
Andre gebyrer	10 612	2 361
Tilskudd bomiljø	2 440	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 353	0
Dagligvarer	0	199
Andre kostnader	290	2 895
Sum andre driftsutgifter	36 315	11 160

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 135 854	725 392
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	697 416	410 462
i rets endring i disponible midler	697 416	410 462
Disponible midler i periodens slutt	1 833 270	1 135 854
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 833 270	1 135 854

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennom³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG dREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 807 585	1 154 638
Sum bankinnskudd	1 807 585	1 154 638

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 135 854	725 392
Annen egenkapital 01.01	1 135 854	725 392
i rets resultat	697 416	410 462
Annen egenkapital 31.12	1 833 270	1 135 854
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 833 270	1 135 854

Returert til 989091646

Begjæring¹⁾ om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn
Heimdal Eiendomsmeistring AS

Adresse

Postnr. | Poststed

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref.nr.
976 232 909

Plass for tinglysningsstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 216687
22 FEB. 2007
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr
1601 | TRONDHEIM | 48 | 152

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)²⁾ | Navn | Ideell andel³⁾
98 54 15 33 26 | Geranis Utbyggingsselskap AS | 1/1

Doknr: 216687 Tinglyst: 22.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	107	B	13	B	60	B	25	B	60	B	37	B	75	B	49	B	150	B6
2	B	60	B	14	B	60	B	26	B	90	B	38	B	72	B	50	B	150	B6
3	B	107	B	15	B	60	B	27	B	117	B	39	B	172	B	51	B	150	B6
4	B	60	B	16	B	107	B	28	B	75	B	40	B	75	B	52	B	150	B6
5	B	90	B	17	B	90	B	29	B	35	B	41	B	75	B	53	B	150	B6
6	B	107	B	18	B	60	B	30	B	35	B	42	B	75	B	54	B	150	B6
7	B	60	B	19	B	60	B	31	B	75	B	43	B	150	B6	55	B	150	B6
8	B	90	B	20	B	60	B	32	B	35	B	44	B	150	B6	56	B	150	B6
9	B	117	B	21	B	90	B	33	B	35	B	45	B	150	B6	57	B	150	B6
10	B	107	B	22	B	90	B	34	B	35	B	46	B	150	B6	58	B	150	B6
11	B	107	B	23	B	60	B	35	B	35	B	47	B	150	B6	59	B	150	B6
12	B	90	B	24	B	60	B	36	B	75	B	48	B	150	B6	60			

Sum tellere: 5655 = nevner: 5655

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Pliktig medlemskap i Aarsheim/Høiset
utforning.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger 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 bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Grondhum 10/5-06	Grann's Utbyggingsselskap AS 	

Rett til utført kopi til
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
B. Stipne

1601 Trondheim kommune

Orgnr: 989 091 646

MÅLEBREV

☒ uten grensejustering
med grensejusteringSaksnr:
06/15974Målebrev nr:
07/58Protokoll nr: 244
169 s.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	48	152	
Bruksnavn Aasheim boligfelt 1. Tilleggsareal til seksjon 43.			
Areal	61	m ²	

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det avholdt følgende forretning

Dato for forretningen	22.1.2007		
Rekvirent	Hjemmelshaver Granås Utbyggingsselskap KS v/ Roar Munkhaugen.	Gnr. 48	Bnr. 152
Bestyrer	Lars Johan Stigen		
Forretning	Kartforretning avholdt over tilleggsareal til seksjon 43 på gnr.48 bnr.152, Aasheim boligfelt 1. Forretningen var rekvirert 11.07.2006. Areal og beliggenhet går fram av målebrevskartet.		

Underskrift

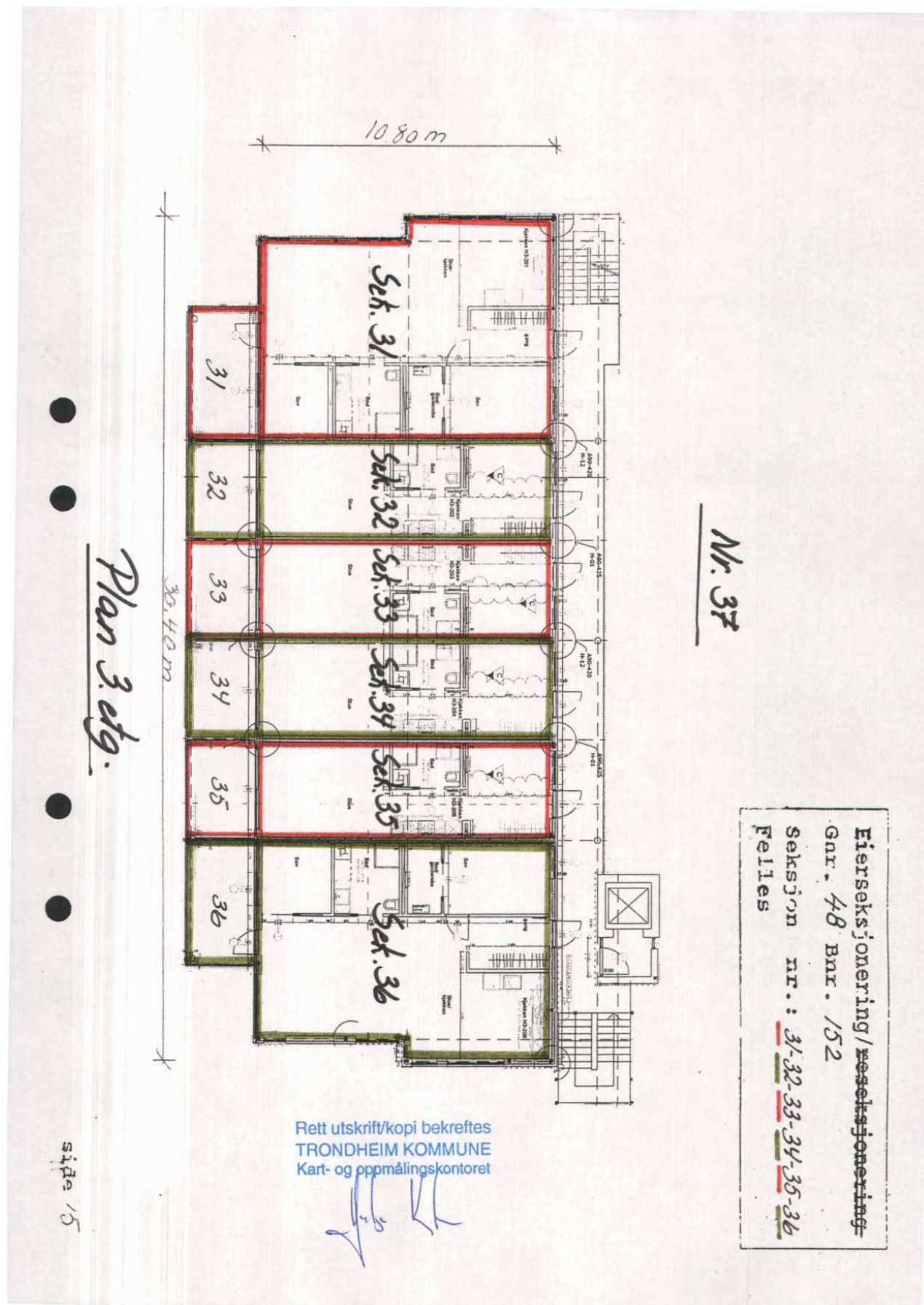
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Trondheim	15.02.2007	Helge Kringtrø for kart- og oppmålingssjefen	Lars Johan Stigen Bestyrer

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Trondheim kommune





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3141/08

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

FERDIGATTEST

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
05/21883
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Tor Kalland Wigum

Dato
29.08.2008

Haakon Odd Christensens veg 37, ferdigattest for leilighetsbygg - hus H3

Byggested: **Haakon Odd Christensens veg 37 Gnr.: 49 Bnr.: 208**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Heimdal Utbyggingsselskap AS**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype:

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 06.08.2008.

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 IR 2047/05, FBR IP 2493/05, FBR IP 2791/05 og FBR 3257/05.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

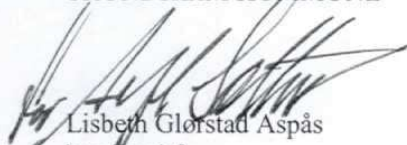
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



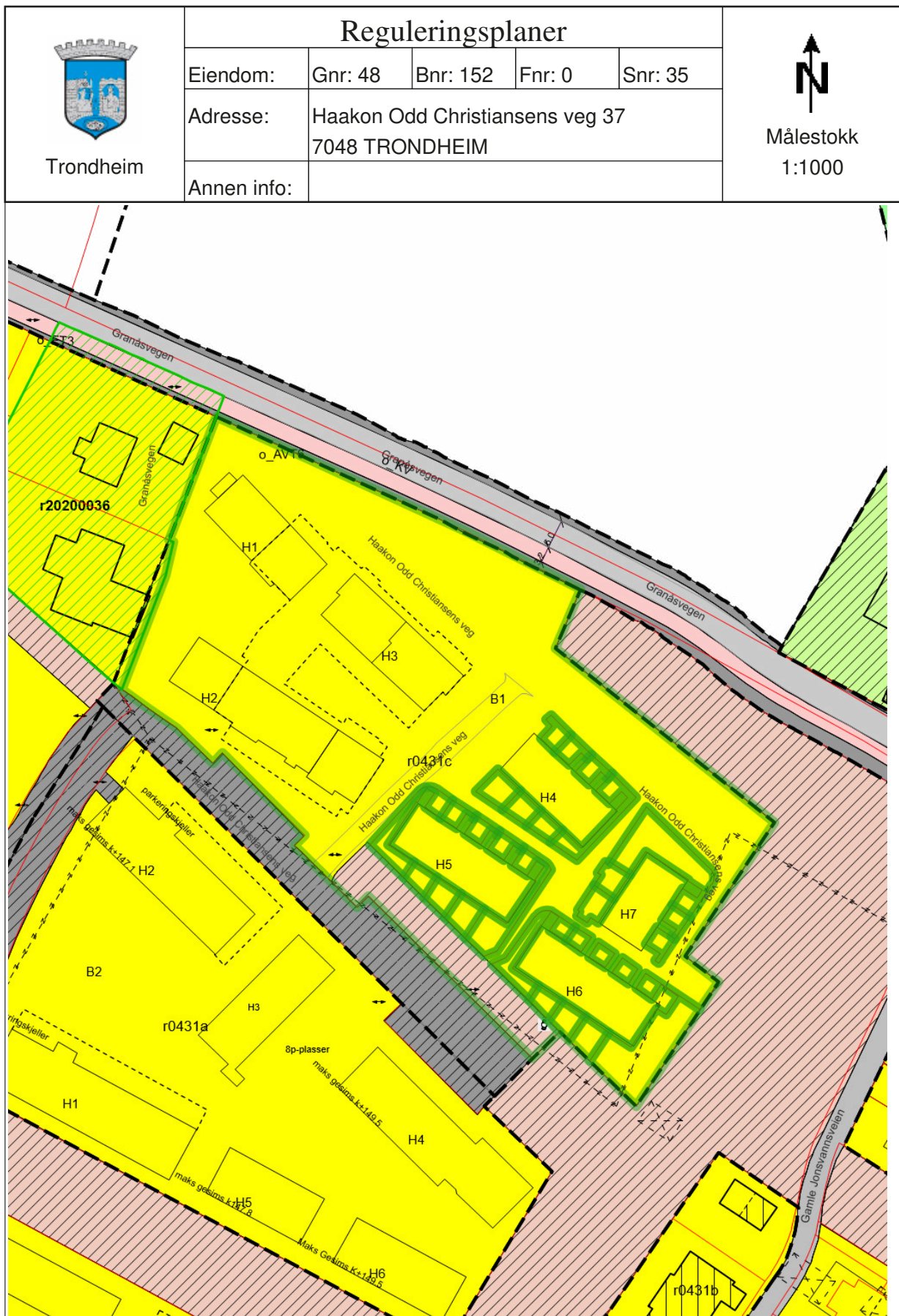
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef



Anders Nohre
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Heimdal Utbyggingsselskap AS, Vestre Rosten 81, 7075 Tiller.



Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpBåndleggingGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger
	Bolig		Gang-/sykkelveg		Felles avkjørsel
	Annet fellesareal		Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Kjøreveg		Fortau		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Turveg		Frrområde		LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag



Annet Fellesareale

UNESYMBOLER

 Planens begrensning (1201)
 Formålsgrænse (1202)
 Byggeniye (1212)
 Eiendomsgrænse som oppheves (1204)
 Omriss av parkeringskjeller
 Omriss av planlagt bebyggelse (1213)
 Avvisning av avkjørsel (1242)

GRANÅS, HØISET OG AASHEIM
FELT B1

Rev. iht. komm. fra Tr.komune	14.03.05	GT
Rev. iht. komm. fra Tr.komune	21.02.05	
SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
1. behandling i Bygningsrådet /Det faste utvalg for plansaker		
Utlegging til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker		
Evt. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningsrådet /Det faste utvalg for plansaker		
Bystyrets vedtak:		

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Bakken 1
7015 Trondheim
18 MARS 2005
DATO
SIGN
04119052
Ansvarelig
UTSTAV


**Heimdal
Utbyggingsselskap**

pka Per Knudsen Arkitektkontor AS
Strømsgata 5 • 2010 Torsdalsvei
14 • 71 52 81 38 • Fax: 71 52 98 36
www.pka.no • pka@pka.no

DATO 17.01.2005

REGULERINGSPÅN NR.

431c

R 431c
bestående av 431c og 431

Arkivsak: 05/02372

**TILLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
GRANÅS, AASHEIM. HØISET MEDE HENSYN TIL BILIGFELT B1.**

Planen er datert	: 17.01.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	: 14.03.2005
Dato for tilleggsbestemmelser	: 14.03.2005
Dato for byplansjefens vedtak	: 19.04.2005

§1 AVGRENSNING AV REGULERINGSPLANEN

Disse bestemmelser gjelder for felt B1 samt del av Fa2 som tillegg til reguleringsbestemmelser for Granås, Aasheim, Høiset, vedtatt i bystyret 31.10.02. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune og utarbeidet av pka Per Knutsen Arkitektkontor og datert 17.01.05, sist endert 14.03.05.

§2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Fellesbestemmelser

2.2 Utomhusplan

Utomhusplanen som beskrevet i reguleringsbestemmelsenes §3.1-1 skal utarbeides som vist på vedlagte illustrasjonsplan for B1. Plasser, gangveger, lekeareal og adkomstveg skal opparbeides i henhold til den skisserte illustrasjonsplanen.

2.3 Parkering

Minimumskrav til parkering er i alt 65 plasser. Til området legges det til rette for 73 parkeringsplasser hvorav 4 plasser skal kompenseres for underdekning i tidligere felt. Det etableres inntil 4 plasser mer enn minimumskravet. 42 parkeringsplasser er forutsatt lokalisert i kjelleretasje. Adkomst til parkeringskjeller skal skje fra FA2 nord i området som angitt på plankartet med pilsymbol.

2.4 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet sist revidert 14.03.05. Utvendige konstruksjoner som balkonger, svalganger, trapper og heis plasseres i prinsippet som vist på planen, men det tillates justeringer av disse elementer.

2.5 Hustype, etasjetall og utforming av ny bebyggelse.

Felt B1 skal bebygges med 2 etasjer for de 4 sørøstlige bygningene, og 3 etasjer for de 3 nordvestlige bygningene. Parkerings – og bodkjeller regnes ikke med i det tellende etasjeantallet.

2.6 Adgang til interne gangveger

Beboerne i felt B2-B6 kan benytte interne gangveger i feltet B1.

R 431

Arkivsak: 97.14463

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANÅS, HØISET OG AASHEIM

Planen er datert	: 10.04.2002
Dato for siste revisjon av plankartet	: 10.07.2002
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 10.07.2002
Dato for Bystyrets vedtak	: 31.10.2002
Dato for revidert plankart ihht bystyrets vedtak	: 04.09.2002
Dato for reviderte bestemmelser i hht bystyrets vedtak	: 31.10.2002

§ 1 AVGRENSNING AV REGULERINGSPLANEN

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000 merket div.A arkitekter as, Bjørbekk og Lindheim AS og siv.ark. Rolf Johansson, senest datert 04.09.2002.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til

- Boliger med tilhørende anlegg
- Fellsområder for uteopphold og trafikkanlegg/parkering
- Offentlig friområde, turdrag
- Offentlige bygninger, barnehage
- Offentlig trafikkområde, gang-sykkelveg
- Spesialområde bevaring og spesialområde fareområde

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, vegger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning. For feltene B1-6 skal utomhusplanen utarbeides i samsvar med vedlagt illustrasjonsplan og i tillegg inneholde et helhetlig program for utforming av gjerder, skilt, postkasser og utebelysning samt skjøtselsplan for vegetasjon.

3.1-2 Samtidig ferdigsstillelse av uteareal

Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse for tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

3.1-3 Parkeringsdekning

For felt merket C på plankartet skal parkering skje i garasjer og på parkeringsplasser som vist på plankartet. For felt merket B på plankartet skal det anlegges minimum 1,1 parkeringsplass per bolig.

3.1-4 Parkeringsplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende feltet som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal BRA for andre utbyggingsformål, samt antall parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg, herunder parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

3.1-5 Samtidig ferdigsstillelse av parkeringsanlegg

Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan før brukstillatelse gis.

3.1-6 Avløpsplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en godkjent avløpsplan for hele planområdet.

3.1-7 Avfallsboder

Avfallsboder er angitt med A på plankartet og skal integreres i bebyggelse eller anlegges som egne boder.

3.1-8 Vegetasjon

Trær som er avmerket på plankartet skal bevares.

3.2 Boligområder

3.2-1 Arealbruk

Området skal brukes til boliger. I felt B4 kan det innpasses boligrettet servicevirksomhet i inntil 20% av tillatt utbyggingsareal, men det tillates ikke etablert butikker større enn 150 m² BRA. I felt C4 kan det innpasses kontorvirksomhet i inntil 40 % av tillatt utbyggingsareal. Bygningsrådet kan forby bruk som etter deres skjønn kan virke sjenerende for beboerne.

3.2-2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

3.2-3 Ungdomsboliger

Minimum 15 % av boligene i felt merket C1 på plankartet og 15 % i felt merket B på plankartet skal tilrettelegges som ungdomsboliger.

3.2-4 Hustyper, etasjetall og utforming for ny bebyggelse

Felt B 1,2,3,5 og 6 skal utbygges med rekkehus/lavblokker med flatt tak, inntil 50% av tillatt BYA kan bebygges i inntil 3 etasjer og med maksimal gesimshøyde 11 meter over dagens terreng, øvrige 50% av tillatt

BYA i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 8 meter over dagens terreng, men maksimal gesims/mønehøyde i felt B1,2, 3 og 4 skal ikke overstige kote 151. Det kan i tillegg til den angitte gesimshøyden tillates oppsatt åpent rekkeverk for takterrasse.

Felt C1 skal bygges ut med terrassehus med flate tak med maksimalt 3 etasjer i framkant, 2 etasjer i bakkant og innenfor de gesimshøyder som er angitt på plankartet.

Felt C2 skal bygges ut med småhus med saltak i inntil 2 etasjer.

Felt C3 skal bygges ut med småhus med tilnærmet flate saltak i inntil 1 etasje.

Felt B4 og C4 skal bygges ut med 2 etasjers bebyggelse med saltak som gis en gårdstunkarakter.

3.2-5 Høyder eksisterende boligbebyggelse

Eksisterende boligeiendommer, gnr/bnr 49/22, 49/33, 49/150, 49/150 og 49/14 skal ha maksimalt 2 etasjers bebyggelse.

3.3 Offentlig bebyggelse, barnehage

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet. Tillatt utnyttelsesgrad er TU 40%. Maksimal byggehøyde er 2 etasjer. Atkomst skal anlegges som vist med pil på plankartet. Parkering for ansatte skal etableres på egen grunn.

3.4 Trafikkområder

Arealet skal nyttes til gang-sykkelveg som vist på plankartet.

Gang-sykkelvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet.

3.5 Friområder

I friområdet skal det etableres turveg i inntil 3 meters bredde og etableres vegetasjon i samsvar med §4.1.

Friområdet og turvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet. Det tillates ikke bebyggelse i friområdet.

Bredden på friområdet mellom gammel og ny bebyggelse, blir som vist i forslagsstillers plankart datert 04.09.2002.

§ 4 FAREOMRÅDER

4.1 Høyspentlinje i turdrag

Det skal ikke etableres vegetasjon som kan vokse høyere enn 3 meter fra høyspentlinjen. Beplantning i fareområdet skal velges ut fra dette kravet og beskrives i opparbeidelsesplanen for friområdet.

4.2 Nettstasjon

Det kan plasseres nettstasjon som vist med N på plankartet.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

5.1 Arealbruk

Bygningene skal brukes til formål som beskrevet i §3.2-1

5.2 Utforming av bevaringsverdig bebyggelse

Bygningene tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

5.3 Samråd om bevaringsverdig bebyggelse

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Opparbeidelsesplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en opparbeidelsesplan for det fellesarealet som tilhører det aktuelle utbyggingsfeltet. Planen i målestokk 1:500 skal være høydesatt vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, vegger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning. For areal som tilhører feltene B1-6 skal planen i tillegg inneholde et helhetlig program for utforming av gjerder, skilt, postkasser og utebelysning samt skjøtselsplan for vegetasjon.

6.2 Samtidig ferdigstillelse av fellesareal

Opparbeidelsesplanen skal være godkjent før rammetillatelse for tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for tiltak i det aktuelle feltet gis.

6.3 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal opparbeides med kjøreveg, parkering og fortau som vist på plankartet og være felles for de boligfeltene som grenser opp til vegen. Felles avkjørsel merket F1 på plankartet skal i tillegg være felles for barnehagen og eiendommen Granåsvegen 65, gnr.48 bnr. 27.

6.2 Annet fellesareal

Areal som er vist som annet fellesareal på plankartet skal opparbeides som felles uteoppholdsareal, stiforbindelser og lekeplasser som vist på vedlagte illustrasjonsplan.

Areal som er merket FA1 på plankartet skal være felles for boligfelt C1. Areal som er merket FA2 på plankartet skal være felles for boligfelt C2 og C3. Areal som er merket FA3 på plankartet skal være felles for boligfelt B5 og B6.

Det øvrige fellesarealet skal være felles for felt C1,2,3 og 4 og B1,2,3,4,5,6.

§7 ANDRE BESTEMMELSER

7.1 Vilkår for gjennomføring

7.1-1 Trafikksikker skoleveg til Brundalen skole

Før det kan gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet skal det være etablert trafikksikker skoleveg fra ny bebyggelse til Brundalen skole.

7.1-2 Samtidig etablering av ny Jonsvamsveg

Før det kan gis brukstillatelse for inntil 60% av tillatt utbygging BRA i henholdsvis felt C1-4 og felt B1-5, skal manglende lenke av ny Jonsvamsveg mellom Bergheim og avkjøring til universitetet på Dragvoll være åpnet for kjøretrafikk med standard tilsvarende parsellen sørafor. Vegen skal være ferdigstilt i henhold til vedtatt reguleringsplan på strekningen fra Steinan til avkjøringen til universitetet samtidig med at utbyggingen i planområdet ferdigstilles.

7.1-3 Vegtrafikkstøy

Støynivå innendørs og utendørs skal ikke overskride de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Detaljerte støyberegninger samt plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93. Alle støybeskyttelsestiltak skal være etablert før brukstillatelse gis.

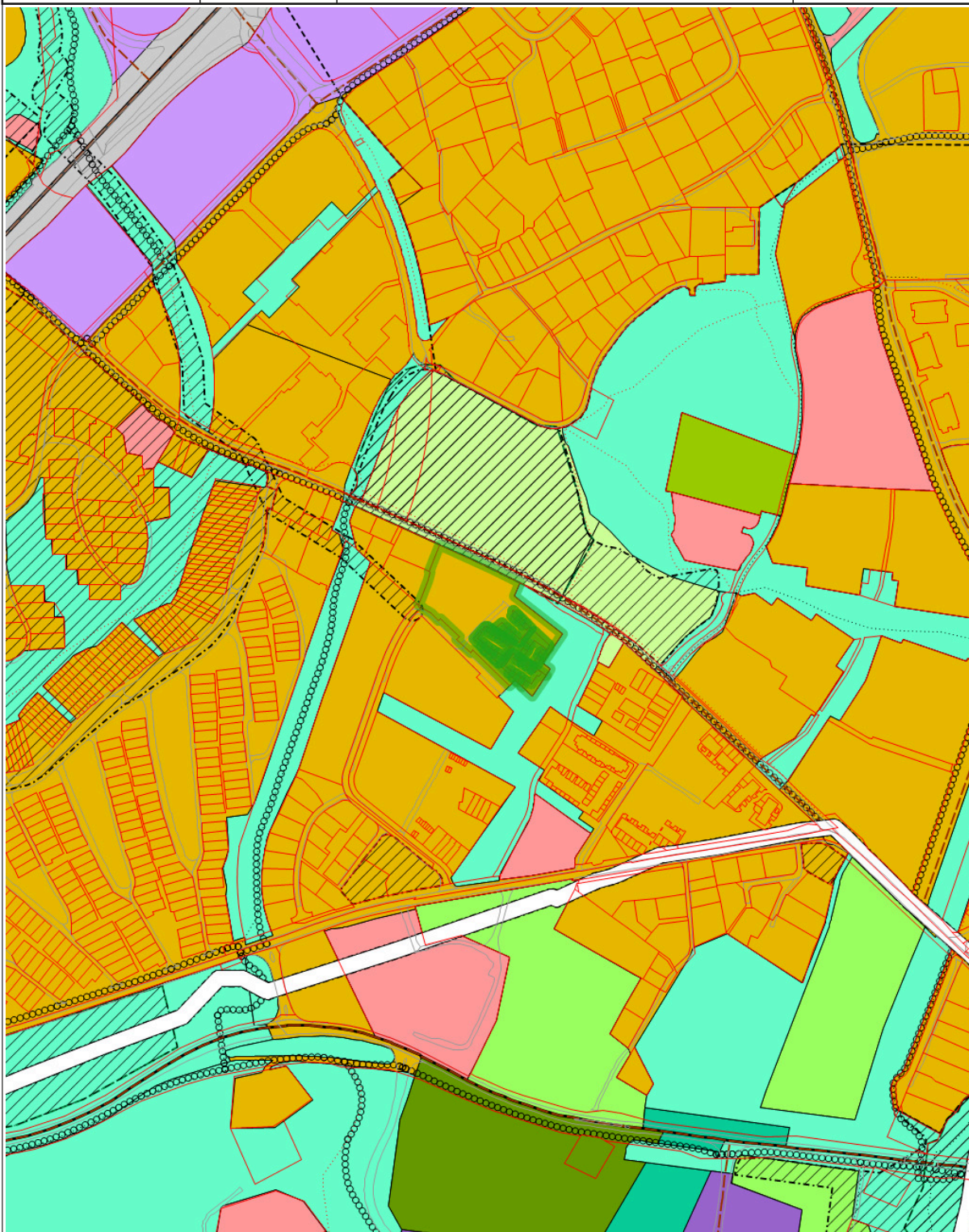
7.1-4 Anleggstrafikk

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal det foreligge en godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. I planen skal det vises hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter, særlig hensyn til sikker skoleveg er ivaretatt og eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

7.1-5 Forurensing i grunnen

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal eventuell forurensing i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted.

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 152	Fnr: 0		Snr: 35
	Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 37 7048 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
	Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel		Område for grunnvannsforsyning		Hensyn landbruk (grønn strek)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - grønn strek
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase
	Fjernveg		Hovedveg		Hovedveg bru
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Næringsbebyggelse		Framtidig næringsbebyggelse		Idrettsanlegg
	Framtidig idrettsanlegg		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Haakon Odd Christiansens veg 37
7048 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold

Telefon: 954 72 624
E-post: christian.drøyvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre