

Velkommen til

Keiseråsvegen 2 C, 7081 Sjetnemarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Keiseråsvegen 2 C
7081 Sjetnemarka

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 290 000,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 299 496,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	6 299 496,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 074,-

BRA	133 m²
Soverom	4
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Andel
Byggeår	2024
Etasje	1, 2 og 3. etasje

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Keiseråsvegen 2 C, 7081 Sjetnemarka

Registerbetegnelse
Andelsnr. 8 i LYKKETUNET BORETTSLAG, org.nr. 933163377, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	6 290 000,-
Prisantydning	kr	6 290 000,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	6 299 496,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 307 396,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 074,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad driftsdel 4 281
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 564
Medlemskontingent TOBB 29
Parkering 200
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget tilenhver tid har inngått.

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de
krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
TOBB*

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 128 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 133 m²
TBA: 50 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ingen avvik mellom byggetegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Eierform
Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Rekkehus

Etasje
1, 2 og 3. etasje.

Parkering
Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller.

Borettslagets eiendom
Gnr. 322, Bnr. 299, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 2 739 m². Felles tomt for borettslaget.

Byggeår
2024 ifølge takstmann.

Innhold
Etasje 1: Entre, gang, 3 soverom, bod og bad

Etasje 2: Spisestue, kjøkken og stue.

Etasje 3: Loftstue, bad, soverom og garderobe

Standard
Etasje 1:
Entre: Flis på gulv med varme, malte glatte flater på vegg og malt himling

Gang: Parkett på gulv, malte glatte flater på vegg og malt himling

Soverom: Parkett på gulv, malte glatte flater på vegg og malt himling

Soverom: Parkett på gulv, malte glatte flater på vegg og malt himling

Soverom: Parkett på gulv, malte glatte flater på vegg og malt himling

Bod: Parkett på gulv, malte glatte flater på vegg.

Bad: Flis på vegger og flis på gulv, malt himling
Dusjhjørne med innfellbare vegger, servantskap med servant, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin

Etasje 2:
Stue/spisestue: Parkett på gulv, malte flater på vegg og malt himling

Kjøkken: Parkett på gulv, malte flater på vegg og malt himling
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Etasje 3:
Loftstue: Parkett på gulv, malte glatte flater på vegg og malt himling

Soverom: Parkett på gulv, malte glatte flater på vegg og malt himling

Bad: Flis på vegger og flis på gulv og malt himling
Servantskap med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare vegger.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
ByggemåteRekkehus over 3 etasjer, bygget i 2024. Støpt plate på mark og trebjelkelag i etasjeskillere. Bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende panel. Pultak konstruksjon antatt tekket med pappshingel. Vinduer med 3 lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at taklampene i 2. etasje ikke følger med i handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det gitt midlertidig brukstillatelse for rekkehus med parkeringskjeller datert 30.04.2024. Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest: Oppføring av rekkehus med tilhørende arbeider innenfor BK4 og BK5.

Frist for ferdigattest: 01.09.2027

Oppvarming
Elektrisk.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris: https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Regulering:
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 (21.3.2013) er avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til bolig jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r20140007 Hallsteingård (18.2.2016) Bolig/tjenesteyting.
- r20140007 Hallsteingård (18.2.2016) Frisikt.
- r20140007 Hallsteingård (18.2.2016) Område for grunnvannsforsyning.

Vi gjør opmmerksom på at det er regulering under arbeid. Dette gjedler planid 5001 r20250020 Keiseråsvegen, gnr/bnr 322/320, BB2.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 584 297,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 337 186,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Eirik Knævelsrud og Lene Olsen Aasbø

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Dyrehold:
Husdyr er tillatt, forutsatt at de ikke medfører ulempe eller sjeanse for andre beboere.

Borettslagets økonomi for 2025:
Driftsinntekter kr. 718.835,-
Driftskostnader kr. 740.790
Driftsresultat kr. -21.955
Årsresultat kr. -15.715
Beløpet er overført fra annen egenkapital.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 20 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.093,-
Fotograf kr. 5.000,-
Tilstandsrapport kr. 16.700,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5.713,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker AS, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ståle Bergmann i Takst Midt-Norge den 22-09-2026.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Nabotomt er i detaljregulering Hallsteingård, plan-ID r20140007, vedtatt 18.02.206, regulert til barnehage (felt BH). Tomten er per i dag ikke utbygd som barnehage.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 22.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 21.09.2026
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Byggetegninger fra kommunen
- Midlertidig brukstillatelse datert 30.04.2024
- Husordensregler
- Vedtekter
- Inkalling til årsmøte 2026
- Protokoll fra årsmøte 2026

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
E-post: marthe.frantzen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



EiendomsMegler1 v/ Marthe Frantzen har gleden av å presentere Keiseråsvegen 2 C!



En nytt og innholdsrikt rekkehus over 3 plan.



Pent inngangsparti med tilgang til sportsbod.



Rekkehuset er oppført i 2024 og har en gjennomgående pen og moderne standard.



Åpen stua/kjøkken-løsning på hele 45,6 kvm.





De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Fra stua har man utgang til vestvendt balkong.



God plass til ønsket utemøblement.



Fra balkongen har man flott utsyn mot Sjetnemarka.



Her kan man nyte svært gode solforhold.



Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.



Smart kjøkkenløsning med hyggelig kjøkkenøy som bidrar til mer skap- og benkeplass.



Boligen har lyse og moderne fargevalg.



God plass til spisegruppe som finner sin naturlig plass i forbindelse med kjøkkenet.



Hyggelig spisesone.



Ved spisestuen er det en flott balkong på 10,8m².



Her kan man nyte morgensola samt fin oversikt over uteområdene.





Soverom i 1. etasje med utgang til terrasse.



Soverom i 1. etasje.



Soverom i 1. etasje.



Baderom i 1.etasje innredet med innfellbare dusjdører, vegghengt WC og baderomsinnredning.



Badet i 1. etasje har også opplegg for vaskemaskin.



Lyst og moderne bad med tidløse farger og materialer.



Romslig inngangsparti med praktisk skyvedørsgarderobe.



Velkommen opp i 3. etasje.



3. etasje består av loftstue, soverom m/garderoberom og bad.



Balkong i 3. etasje med god plass til utemøblement.



Rekkehuset har totalt 4 uteområder som byr på gode solforhold og fint utsyn.



Soverom i 3. etasje. Boligen har 4 soverom av god størrelse.



Soverommet i 3. etasje er på 10kvm og har tilgang til garderoberom/bod.



Praktisk gardroberom i tilknytning til soverommet i 3. etasje.



Pent, flislagt bad i 3. etasje.



Det medfølger p-plass i garasje, her er det montert elbil-lader.



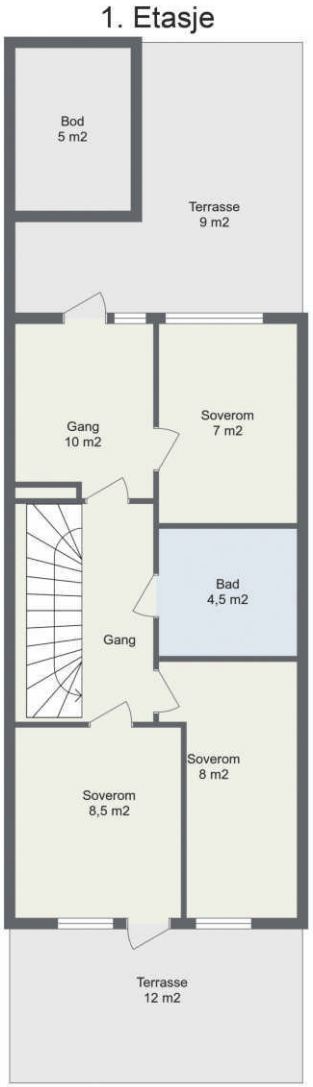
Gjesteparkering som ligger inne i boligtunet.



Rekkehuset har en fin beliggenhet i feltet. Barnevennlig og rolig boligområde.



Uteområde med plass til blant annet trampoline.

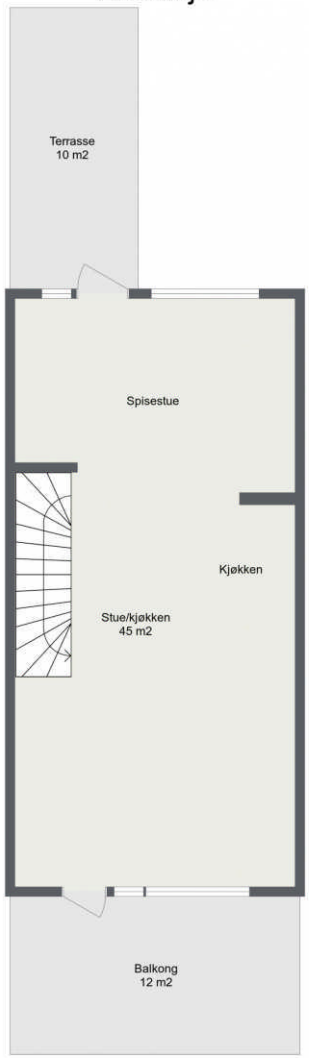


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

TAKST MIDT-NORGE

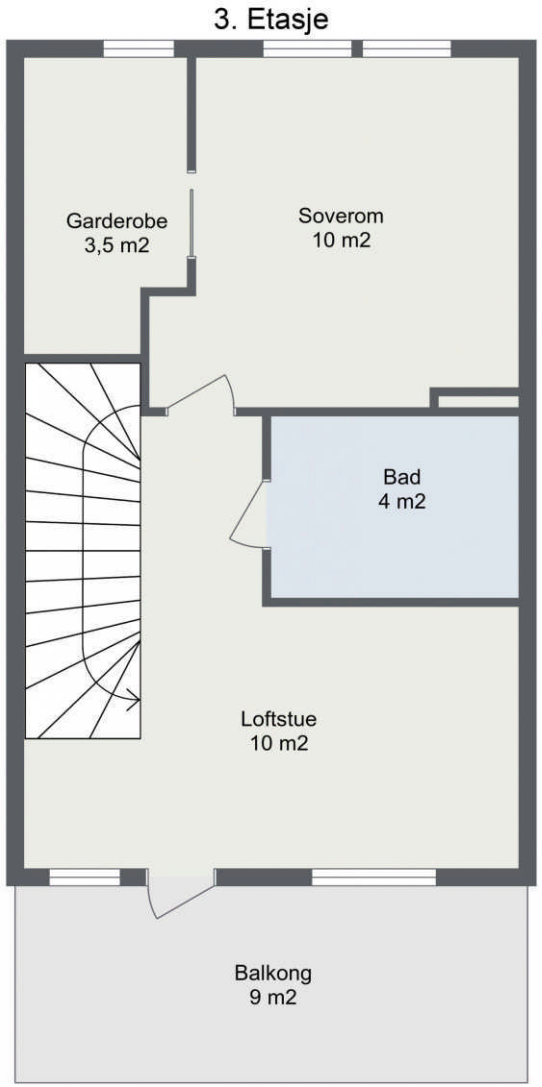
2. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

TAKST MIDT-NORGE



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

TAKST MIDT-NORGE

KEISERÅSVEGEN 2C

Nabolaget Sjetnemarka østre - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Halstein gård	Linje 45	2 min, 0.2 km
Selsbakk	Linje R60	6 min, 3.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min, 11.2 km
Trondheim Værnes		35 min

SKOLER

Sjetne skole (1-10 kl.)	495 elever, 27 klasser	4 min, 0.3 km
Tonstad skole (1-10 kl.)	494 elever, 27 klasser	14 min, 1.1 km
Rosten skole (1-10 kl.)	411 elever, 30 klasser	22 min, 1.8 km
Hårstad skole (1-7 kl.)	343 elever, 20 klasser	6 min, 2.7 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 8 klasser	18 min, 1.5 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	23 min, 1.9 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	24 min, 2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

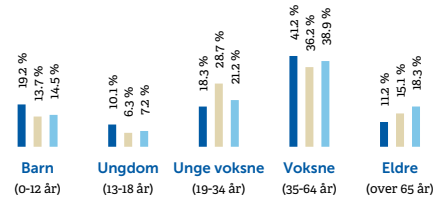
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sjetnemarka østre	1 035	390
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sjetne barnehage (1-5 år)	74 barn	5 min, 0.4 km
Moltmyra barnehage (1-5 år)	77 barn	11 min, 0.9 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år)	27 barn	14 min, 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Sjetnemarka	PostNord	6 min, 0.4 km
Bunnpris Tonstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min, 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

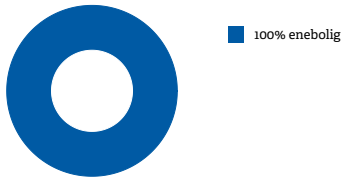
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

Sjetne idrettsplass	Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min, 0.4 km
Sjetnemarka balløkke	Ballspill	6 min, 0.5 km
Mudo Heimdal		23 min
3T-Rosten		6 min

BOLIGMASSE



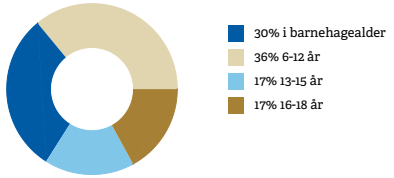
«Samhold, trygghet, aktiviteter, rolig og alt du ellers trenger»

Sitat fra en lokalkjent

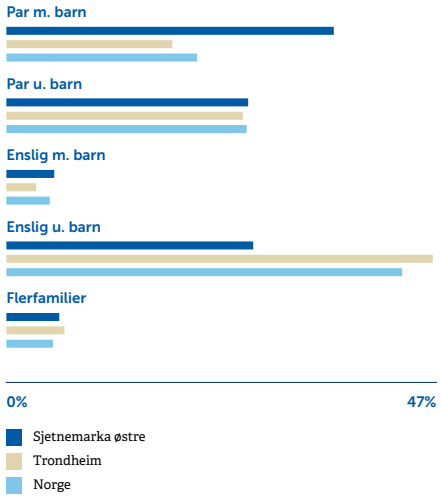
VARER/TJENESTER

City Syd	24 min
Vitusapotek Tiller	22 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



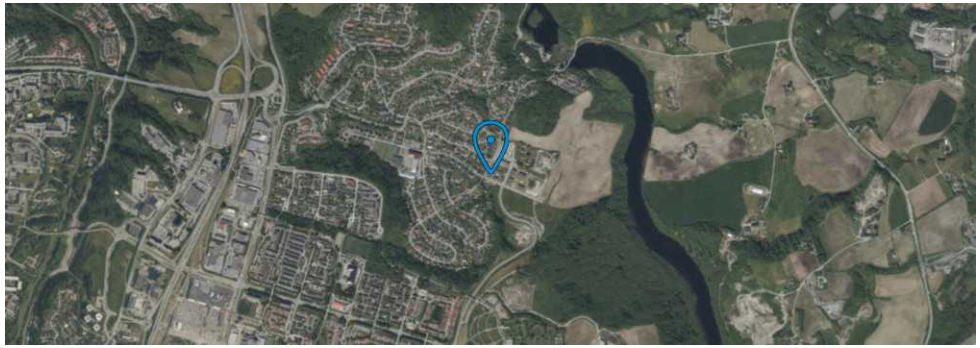
FAMILIESAMMENSETNING

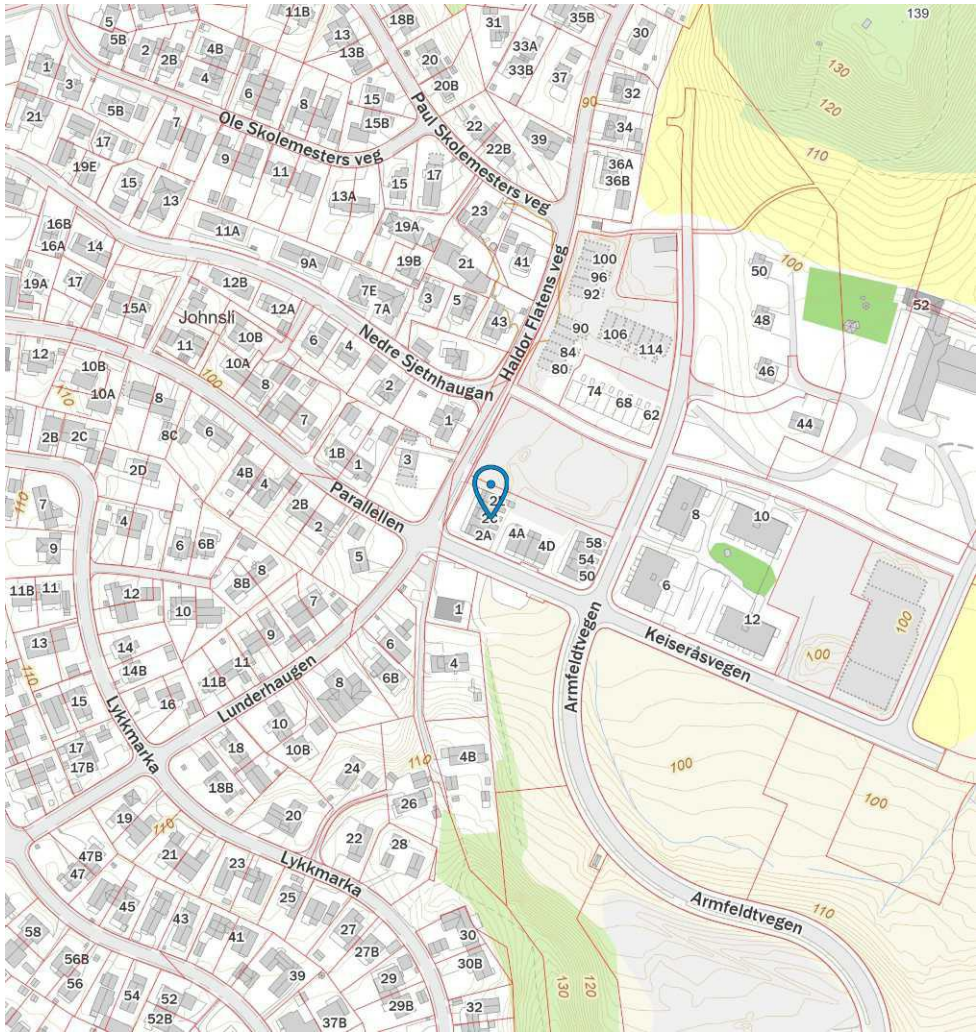


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Keiseråsvegen 2 C , 7081 SJETNEMARKA

TRONDHEIM kommune

gnr. 322, bnr. 299

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 128 m²

2. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22109-1658 **Eiendomsverdi ref nr:** IZ2660

Autorisert foretak: TAKST MIDT-NORGE AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Bergmann

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



Rapportansvarlig

Ståle Bergmann
Uavhengig Takstingeniør
stalebergmann@gmail.com
913 73 377

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Keiseråsvegen 2 C , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 299
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Keiseråsvegen 2 C , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 299
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel med undertakstekking av takpapp.
Det er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et pulttak med undertak av finerplater. Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Hovedytterdøren er malt.
Det er balkonger.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Platting er utført i impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er parkett og flis i entre.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Bygget er bygget med radonsperre. Dokumentasjon foreligger i FDV.
Trappen er en malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som kontrollerklæringer.
Det foreligger ferdigattest og FDV dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 15 mm fall mot sluk.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluk er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i utvendig bod.
Hulltaking er vurdert som unødvendig. Våtrommet er fra 2024 og det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Det ble utført fuktkontroll med egnet måleutstyr uten registrering av unormale forhold. Det er heller ikke registrert synlige symptomer på fuktskade. På bakgrunn av våtrommets begrensede alder, foreliggende dokumentasjon og utførte undersøkelser er hulltaking vurdert som unødvendig, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

Våtrom › Etasje 3 › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.
Det foreligger ferdigattest og FDV attest.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er vurdert som unødvendig. Våtrommet er fra 2024 og det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Det ble utført fuktkontroll med egnet måleutstyr uten registrering av unormale forhold. Det er heller ikke registrert synlige symptomer på fuktskade. På bakgrunn av våtrommets begrensede alder, foreliggende dokumentasjon og utførte undersøkelser er hulltaking vurdert som unødvendig, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert eller totalt rehabilitert i 2024.
Brannvarsler i tak og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Det er støpt plate.
Sjetnemarka ligger i et område som er definert som aktosmhetsområde for kvikkleire
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2024, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL/PE) fra 2024, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

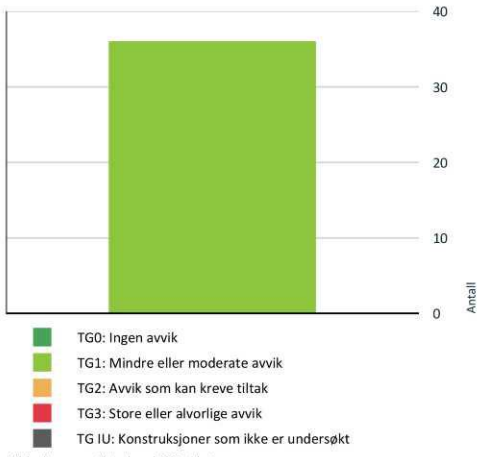
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2024

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel med undertakstekking av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et pulttak med undertak av finerplater. Det er oppvarmet loftsrom.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren er malt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkonger.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Platting er utført i impregnert trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er parkett og flis i entre.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

⚠ Radon

Beskrivelse
Bygget er bygget med radonsperre. Dokumentasjon foreligger i FDV.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Trappen er en malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som kontrollerklæringer.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest og FDV dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 15 mm fall mot sluk.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluk er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i utvendig bod.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er vurdert som unødvendig. Våtrommet er fra 2024 og det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Det ble utført fuktkontroll med egnet måleutstyr uten registrering av unormale forhold. Det er heller ikke registrert synlige symptomer på fuktskade. På bakgrunn av våtrommets begrensede alder, foreliggende dokumentasjon og utførte undersøkelser er hulltaking vurdert som unødvendig, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest og FDV attest.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Keiseråsvegen 2 C , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 299
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er vurdert som unødvendig. Våtrommet er fra 2024 og det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Det ble utført fuktkontroll med egnet måleutstyr uten registrering av unormale forhold. Det er heller ikke registrert synlige symptomer på fuktskade. På bakgrunn av våtrommets begrensede alder, foreliggende dokumentasjon og utførte undersøkelser er hulltaking vurdert som unødvendig, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert eller totalt rehabilitert i 2024.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler i tak og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt plate.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Sjetnemarka ligger i et område som er definert som aktosmhetsområde for kvikkleire

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2024, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL/PE) fra 2024, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

Keiseråsvegen 2 C , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 299
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

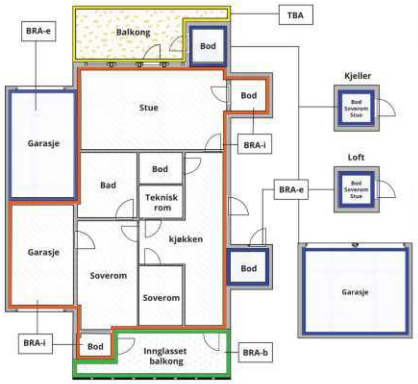
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	46	5		51	20
Etasje 2	46			46	22
Etasje 3	36			36	8
SUM	**128**	**5**			**50**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, garderobe	Bod utvendig	
Etasje 2	Stue, kjøkken		
Etasje 3	Tv-stue, bad, soverom, garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppført i 2024.

Keiseråsvegen 2 C , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 299
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Ståle Bergmann	Takstingeniør
	Eirik Knævelsrud	Kunde
	Marthe Alvilde Frantzen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	322	299		0	2739.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Keiseråsvegen 2 C

Hjemmelshaver
Lykketunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LYKKETUNET BORETTSLAG	933163377			Knævelsrud Eirik, Aasbø Lene Olsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Det er rekkehus over 3 etasjer.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	
2	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Keiseråsvegen 2 C , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 322 - Bnr 299
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

enova

Energiattest

Adresse	**Keiseråsvegen 2C, 7081 SJETNEMARKA**
Dato for energimerking	**22.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-357993**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**301030130**
Gårdsnummer	**322**
Bruksnummer	**299**
Seksjonsnummer	—
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
85,47



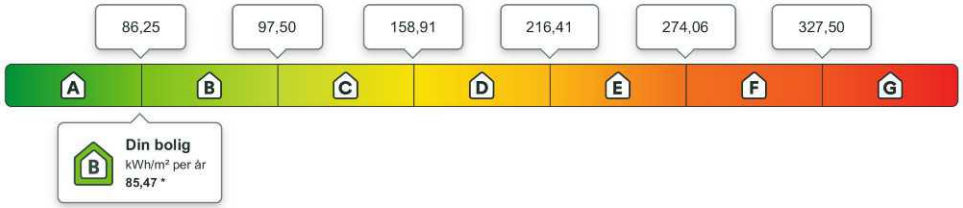
Keiseråsvegen 2C, 7081 SJETNEMARKA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 088,91	**86,63**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Keiseråsvegen 2C, 7081 SJETNEMARKA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Keiseråsvegen 2C, 7081 SJETNEMARKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Aasbø, Lene Olsen
20.09.2026
Signed bankID

Knævelsrud, Eirik
21.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lene Olsen Aasbø

Eirik Knævelsrud

Boligen

Keiseråsvegen 2C
7081 SJETNEMARKA

5001-322/299/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

Nabotomt er i detaljregulering Hallsteingård, plan-ID r20140007, vedtatt 18.02.206, regulert til barnehage (felt BH). Tomten er per i dag ikke utbygd som barnehage.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

På generalforsamlingen i 2026 ble det påpekt at det ikke var avsatt midler til vedlikehold inneværende år, og at vedlikehold bør prioriteres i fremtidige budsjetter.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

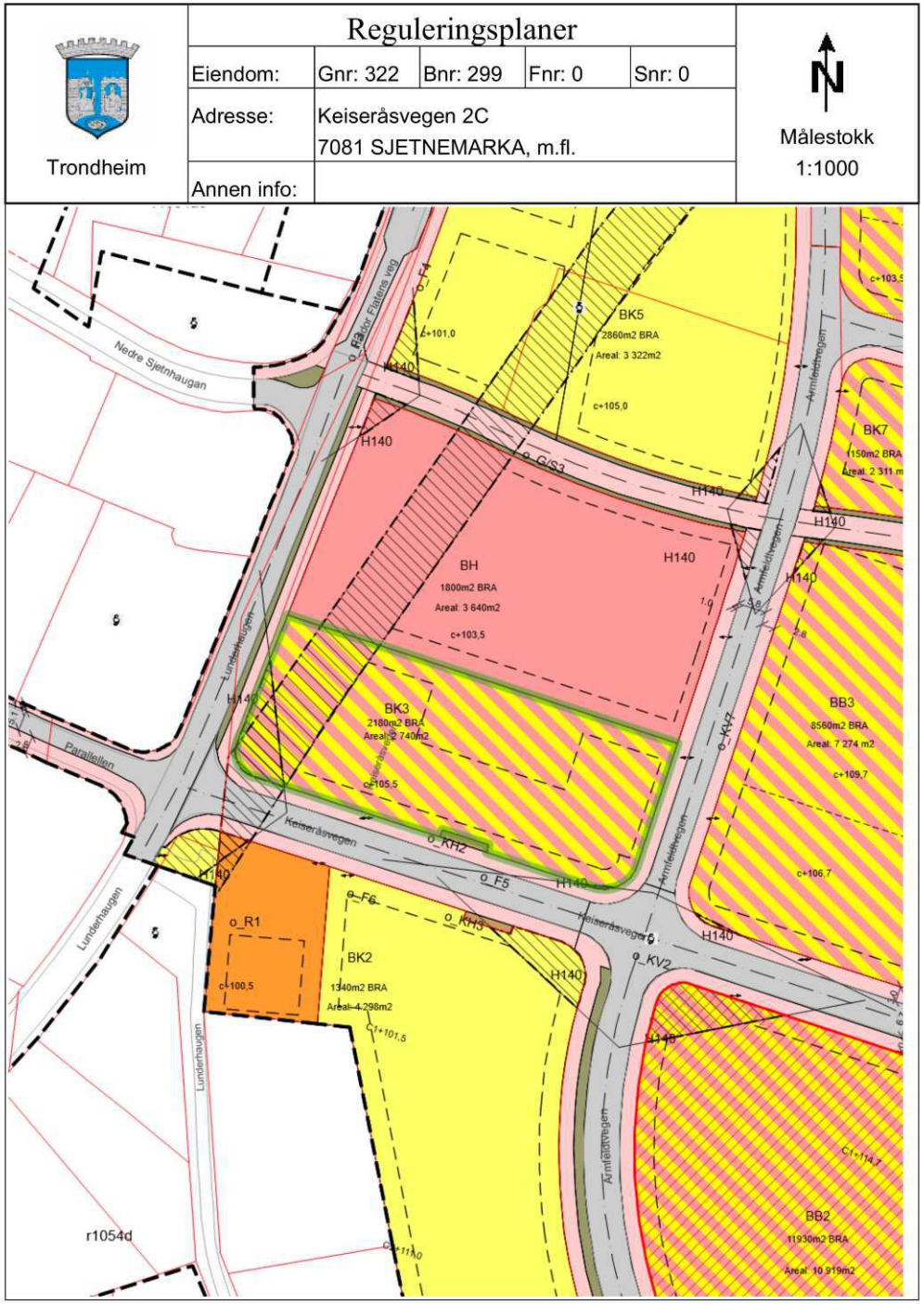
Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

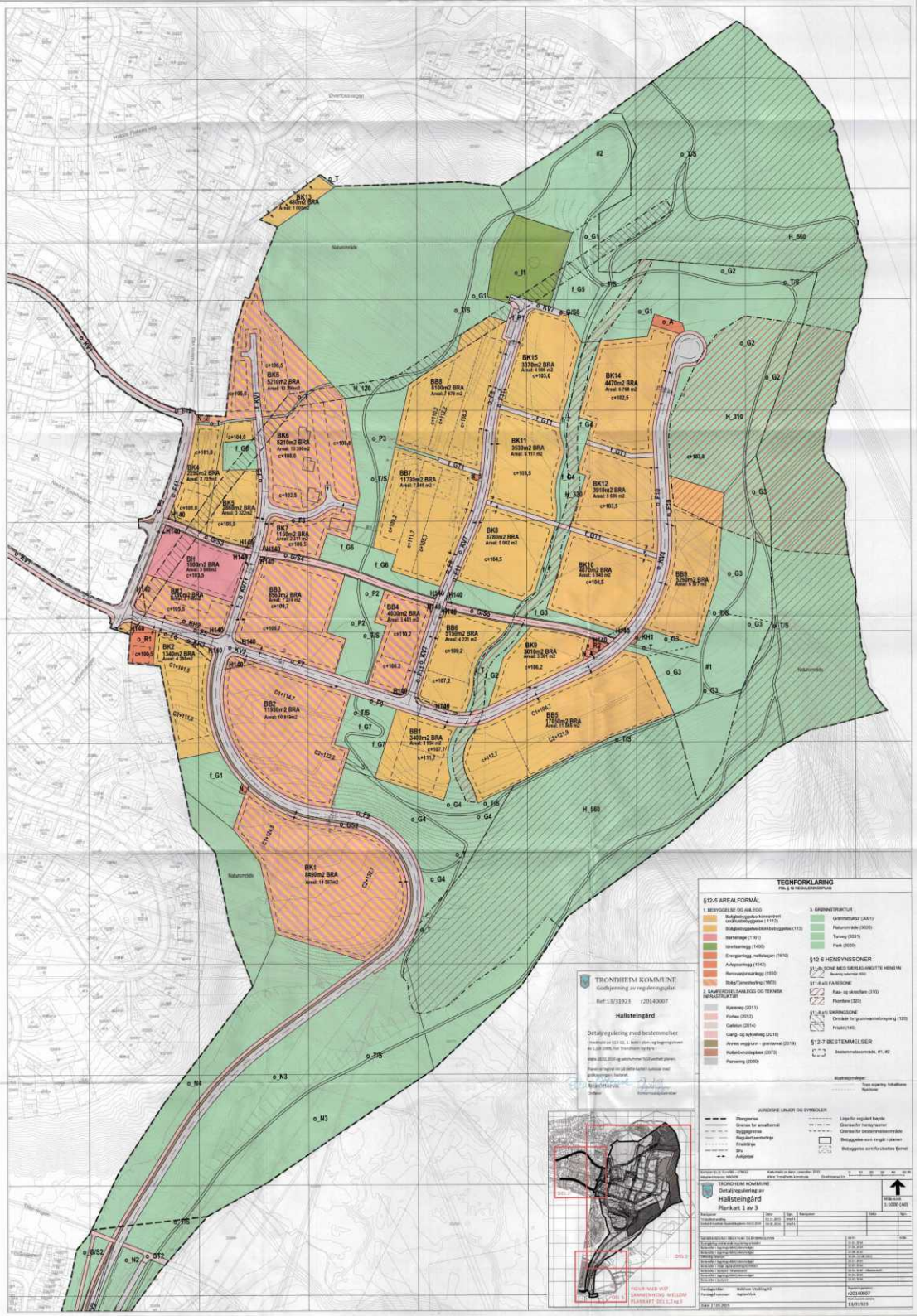
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

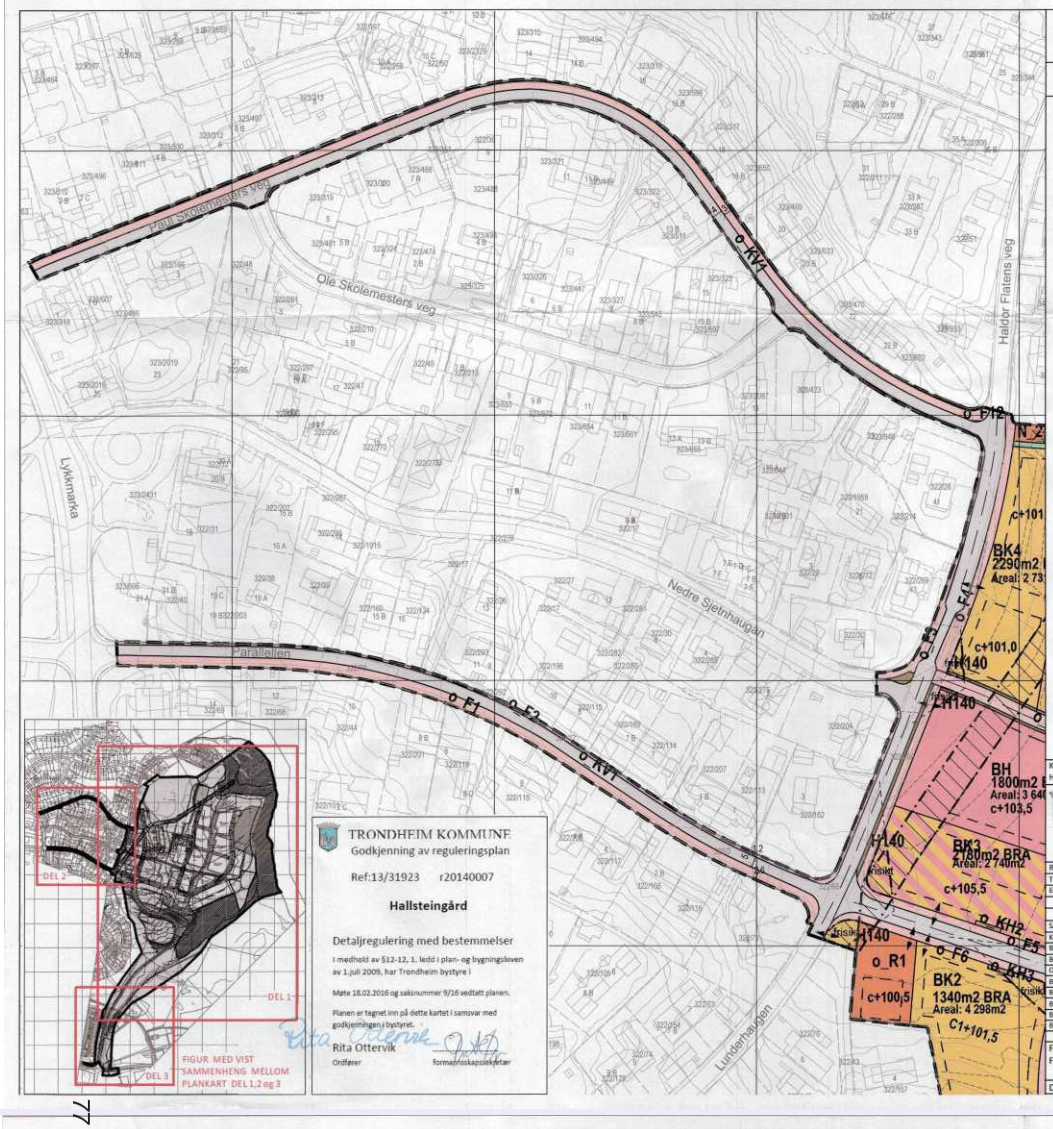


14.09.2026 14:20:50 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsgrense god nøyaktighet	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet	Veg
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Plan dispensasjon punkt
RpFormålGrense	RpGrense	RpSikringGrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Måle- og avstandslinje	RpRegulertHøyde
Område for grunnvannsforsyning	Frisikt	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
Barnehage	Renovasjonsanlegg	Bolig/Tjenesteyting
Kjøreveg	Fortau	Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal	Kollektivholdeplass	Turveg





TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/31923 r20140007

Hallsteingård

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 18.02.2016 og saksnummer 9/16 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

FIGUR MED VIST SAMMENHENG MELLOM PLANKART DEL 1,2 og 3

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§125 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (113)
- Barnehage (1161)
- Idrettsanlegg (1400)
- Energianlegg, nettstasjon (1510)
- Avløpsanlegg (1542)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Bolig/Tjenesteyting (1803)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Gang- og sykkelveg (2016)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)

3. GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde (3020)
- Turveg (3031)
- Park (3050)

§12-6 HENSYNSSONER

§11-8c SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring naturmiljø (560)

§11-8 a3) FARESONE
- Ras- og skredfare (310)
- Flomfare (320)

§11-8 a1) SIKRINGSONE
- Område for grunnvannsforsyning (120)
- Frisikt (140)

§12-7 BESTEMMELSER
- Bestemmelsesområde, #1, #2

Illustrasjonslinjer:
- Topp skjæring, fotballbane
- Nye koter

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Bru
- Avkjørsel
- Linje for regulert høyde
- Grense for hensynsoner
- Grense for bestemmelseområde
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: november 2015 0 10 20 30 40 50 m
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Hallsteingård
Plankart 2 av 3

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	02.11.2015	Bm/Tk			
Endret iht vedtak i byutviklingskom. 04.02.2016	04.02.2016	Bm/Tk			

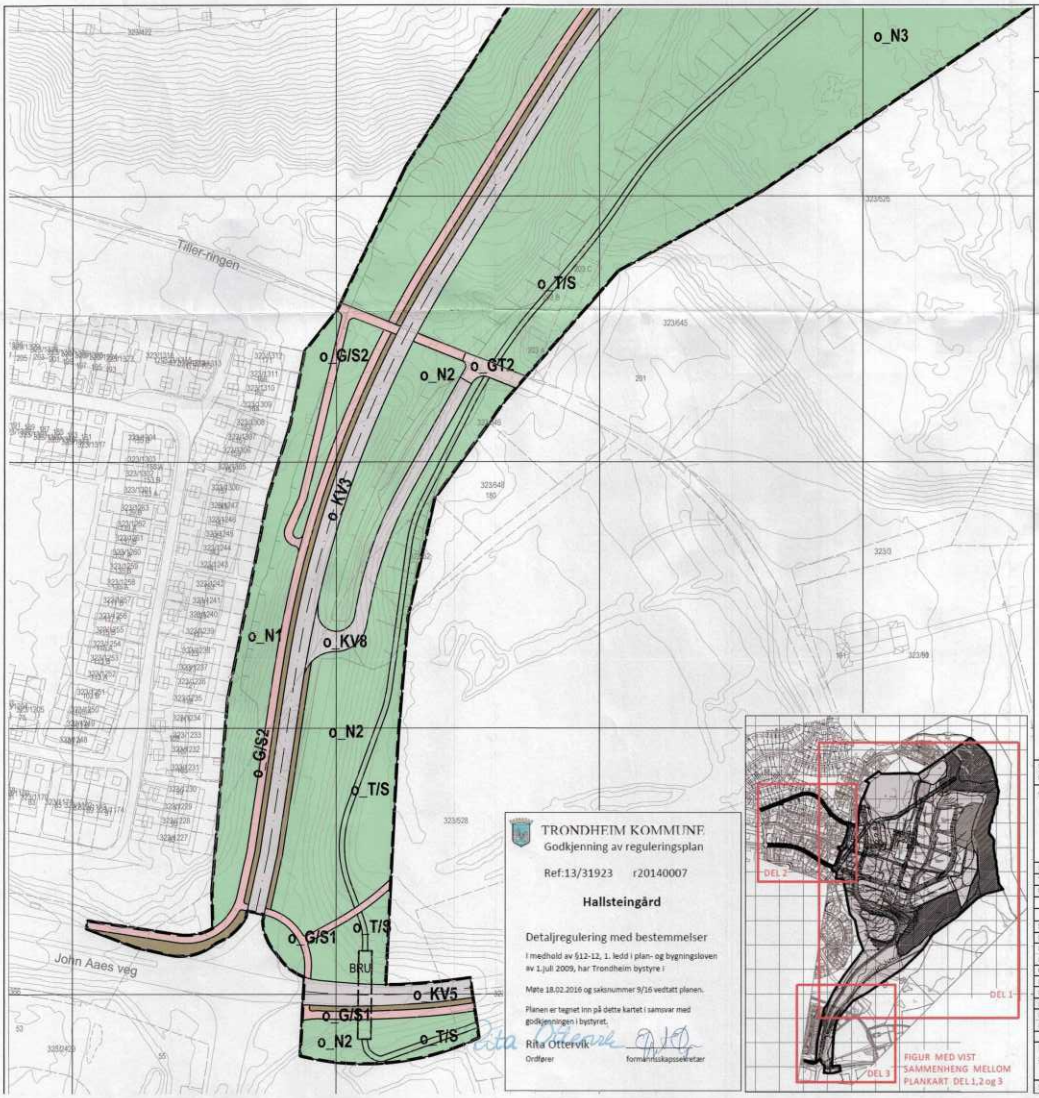
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	15.01.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	27.05.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	23.06.2015	
Offentlig ettersyn	30.06.-29.08.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	24.11.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	14.01.2016	
Behandlet i bystyret - tilbakesendt	28.01.2016 - tilbakesendt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.02.2016	
Behandlet i bystyret	18.02.2016	

Forslagsstiller: Nidelven Utvikling AS
Forslagsfremmer: Asplan Viak

Reguleringsplannr: r20140007
Kommunens saksnr: 13/31923

Dato: 27.05.2015

77



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/31923 r20140007

Hallsteingård

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 18.02.2016 og saksnummer 9/16 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

FIGUR MED VIST SAMMENHENG MELLOM PLANKART DEL 1,2 og 3

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (113)
- Barnehage (1161)
- Idrettsanlegg (1400)
- Energianlegg, nettstasjon (1510)
- Avløpsanlegg (1542)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Bolig/Tjenesteyting (1803)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Gang- og sykkelveg (2016)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)

3. GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde (3020)
- Turveg (3031)
- Park (3050)

§12-6 HENSYNSSONER

§11-8c SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring naturmiljø (560)

§11-8 a3) FARESONE
- Ras- og skredfare (310)
- Flomfare (320)

§11-8 a1) SIKRINGSONE
- Område for grunnvannsforsyning (120)
- Frisikt (140)

§12-7 BESTEMMELSER
- Bestemmelsesområde, #1, #2

Illustrasjonslinjer:
- Topp skjæring, fotballbane
- Nye koter

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Bru
- Avkjørsel
- Linje for regulert høyde
- Grense for hensynsoner
- Grense for bestemmelseområde
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: november 2015 0 10 20 30 40 50 m
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Hallsteingård
Plankart 3 av 3

Målestokk 1:1000 (A2)

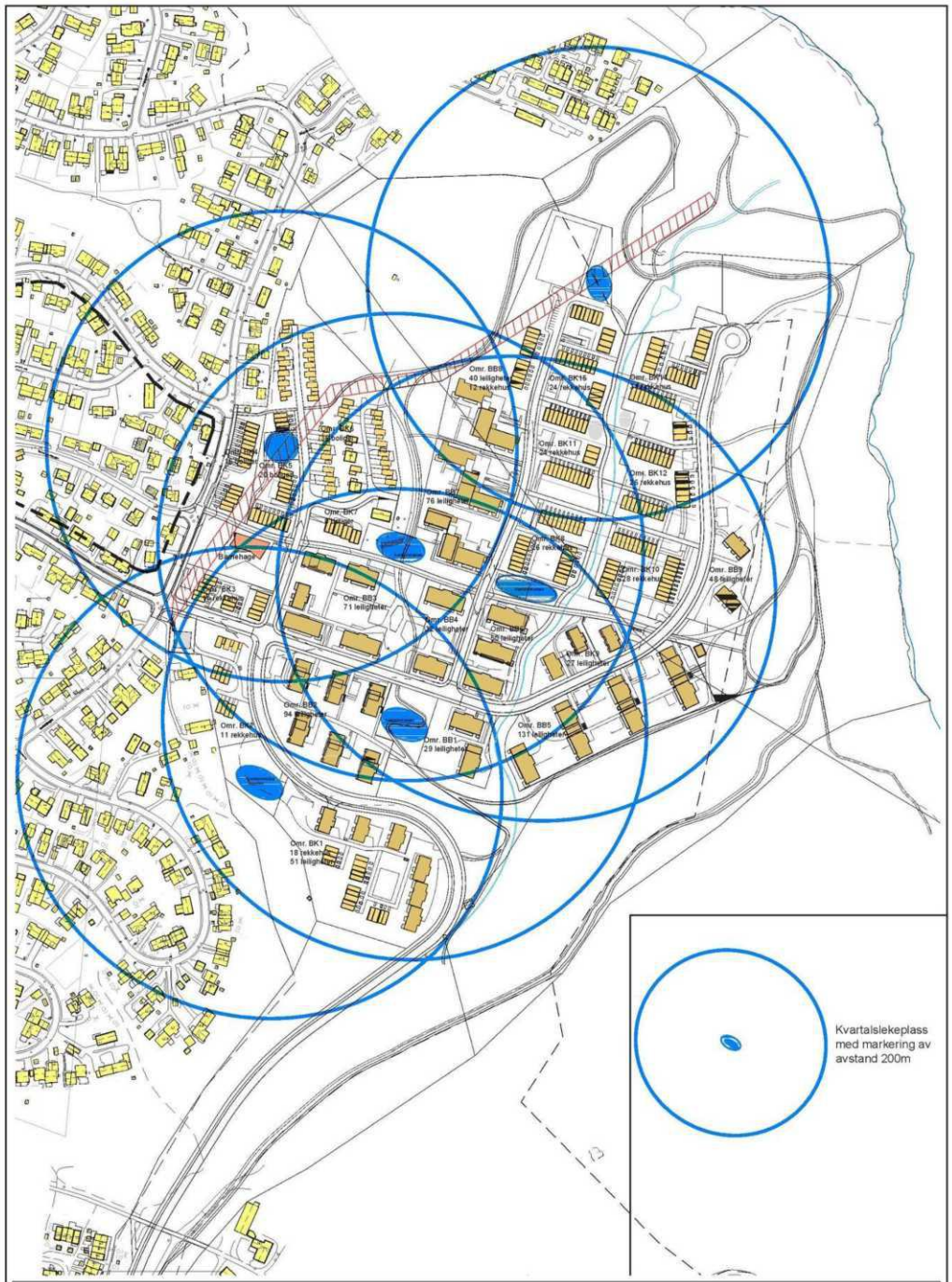
Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	02.11.2015	Bm/Tk			
Endret iht vedtak i byutviklingskom. 04.02.2016	04.02.2016	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	15.01.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	27.05.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	23.06.2015	
Offentlig ettersyn	30.06.-29.08.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	24.11.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	14.01.2016	
Behandlet i bystyret - tilbakesendt	28.01.2016 - tilbakesendt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.02.2016	
Behandlet i bystyret	18.02.2016	

Forslagsstiller: Nidelven Utvikling AS
Forslagsfremmer: Asplan Viak

Reguleringsplannr: r20140007
Kommunens saksnr: 13/31923

Dato: 27.05.2015



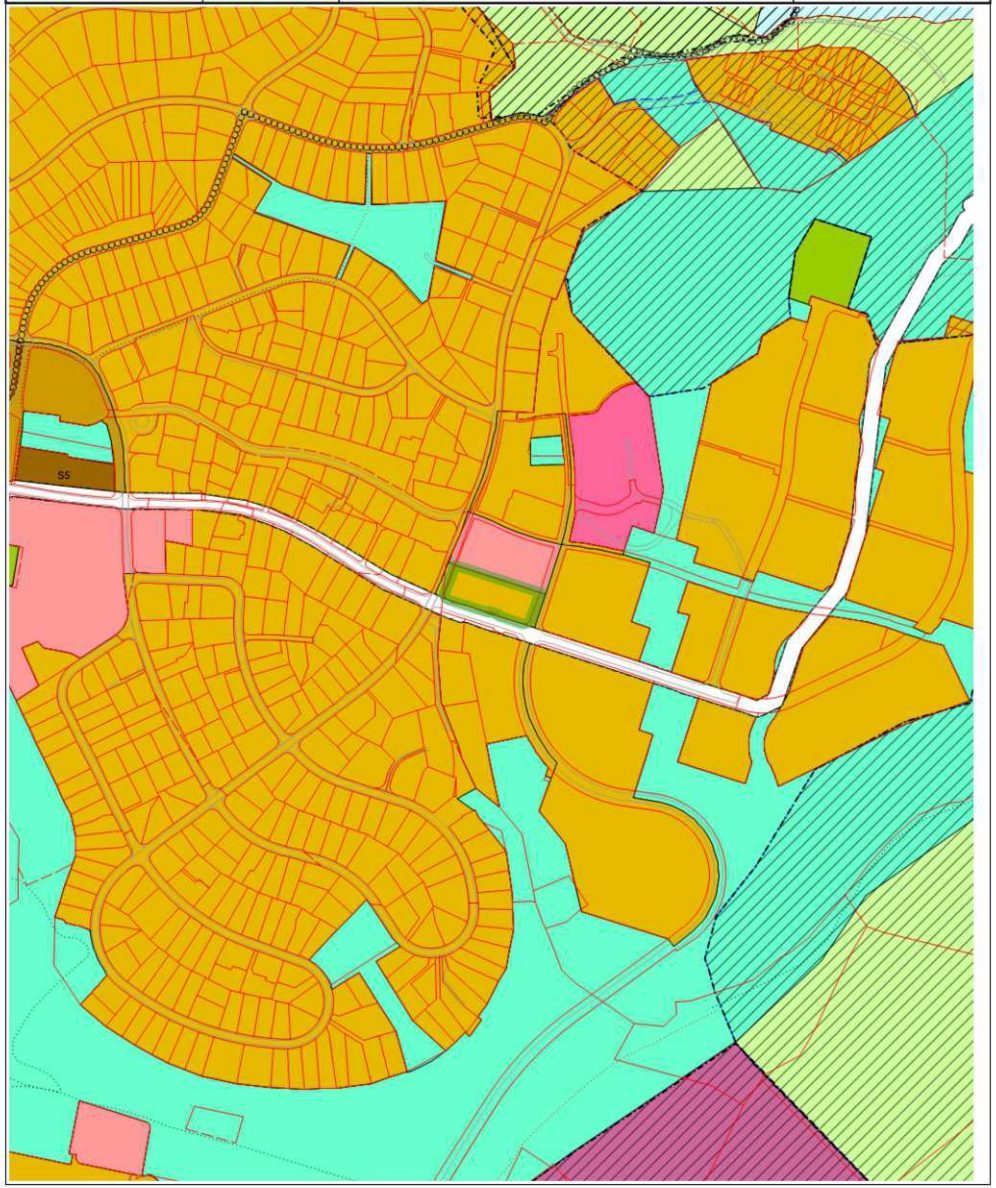
PROSJEKT: Reguleringsplan Halstein gård	OPPDRAGSGIVER: Nidelven utvikling AS			TEGNING: **Temakart** Kvartalslekeplasser
asplan viak	OPPDRAGSLEDER: LAS OPPDRAGSNR: 532762	TEGN: TR KONTR: LAS	MÅLESTOKK: ikke i målestokk DATO: 27.03.2015	FASE: REGULERING	TEGN. NR: L B 003 FAG TYPE ETG. LØPENR.	REV.: S - 02

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

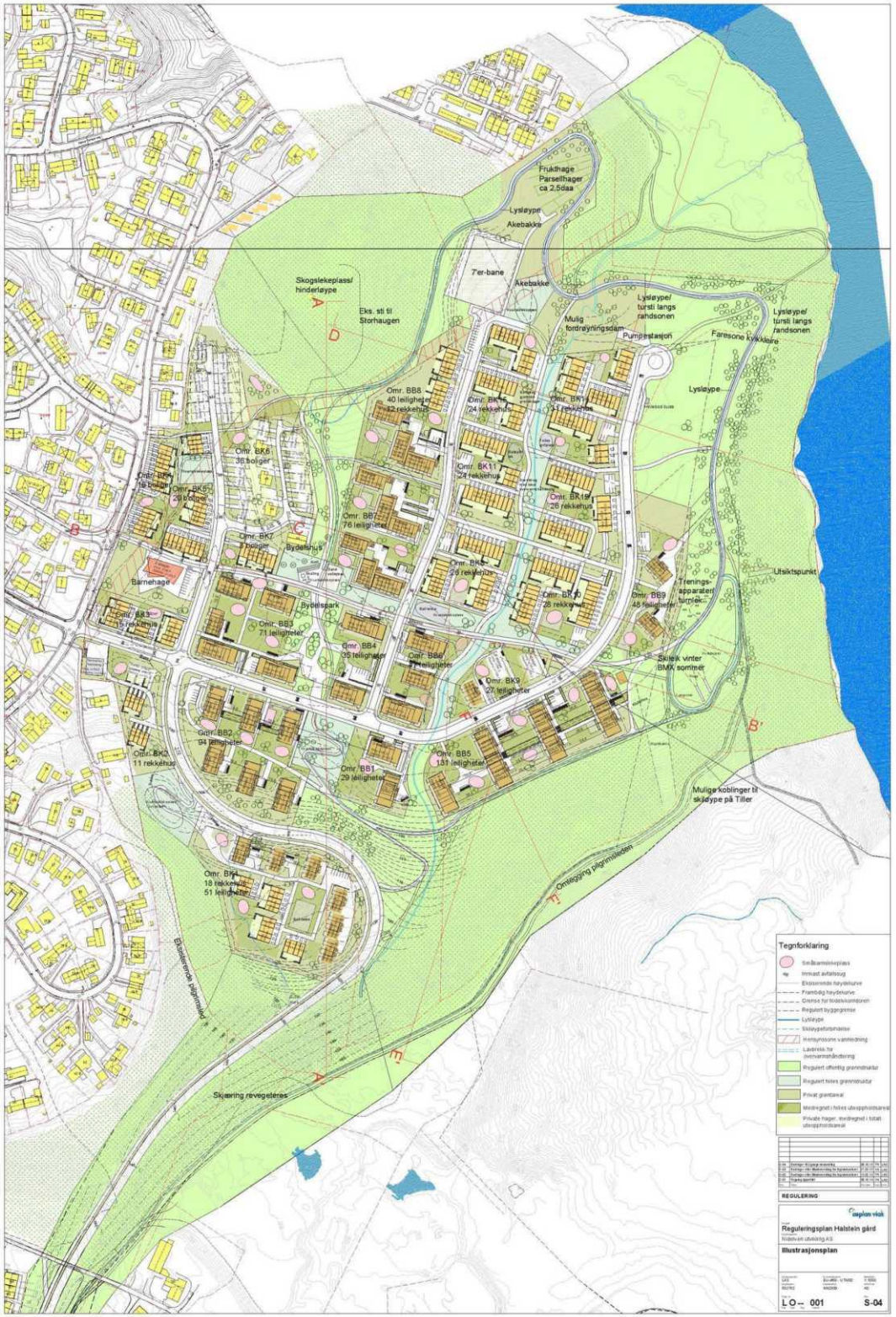
Eiendom:	Gnr: 322	Bnr: 299	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Keiseråsvegen 2C 7081 SJETNEMARKA, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

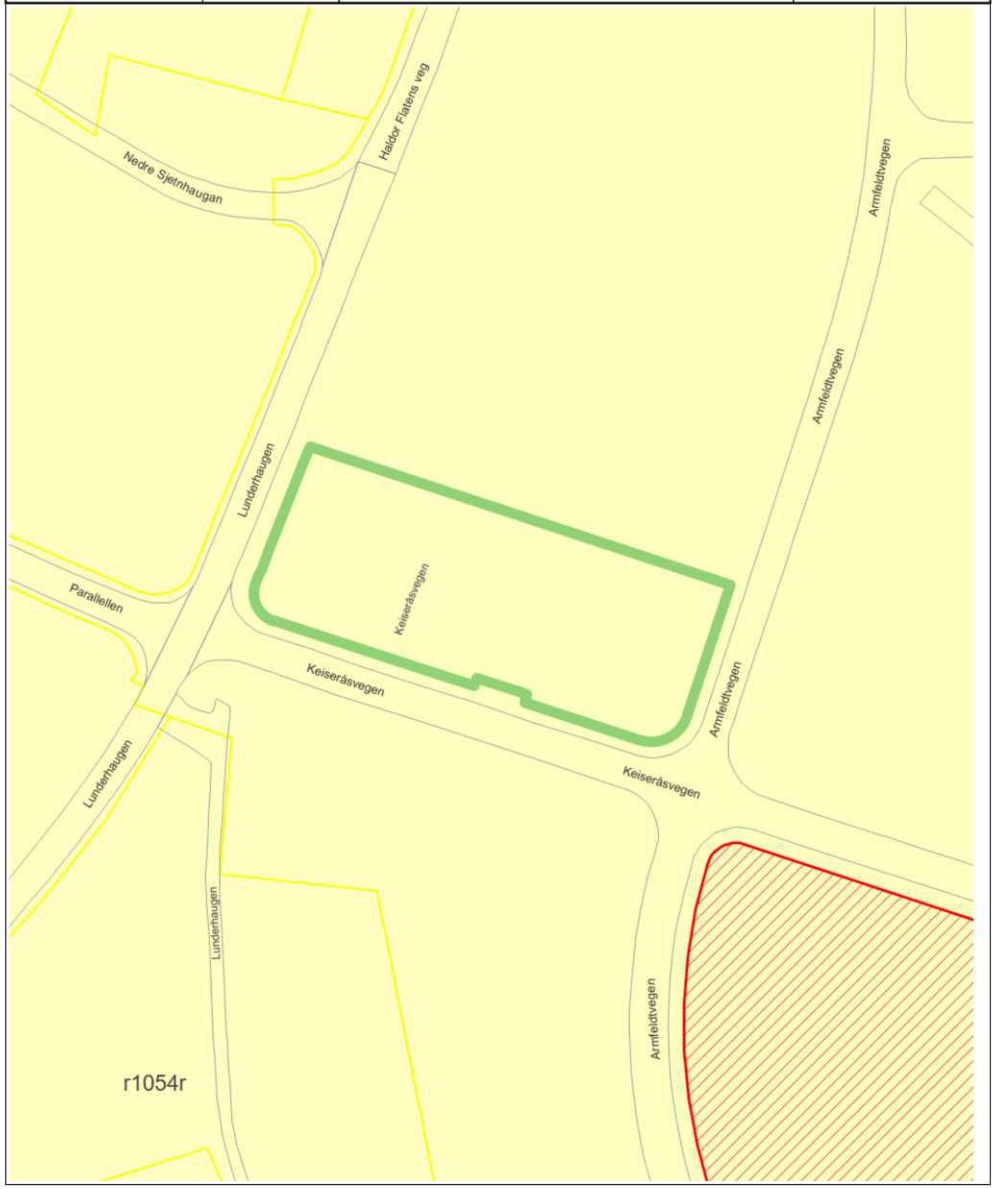


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 322	Bnr: 299	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Keiseråsvegen 2C 7081 SJETNEMARKA, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140007
Arkivsak:13/31923

Hallsteingård, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.02.2016
Dato for godkjenning av bystyret: 18.02.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i tre deler merket Nidelven Utvikling, Asplan Viak AS, sist datert 4.2.2016.

§ 2 AREALFORMÅL (§12.5 i PBL) 1.

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse Konsentrert	(BK.1-15)	(1112)
- Boligbebyggelse Blokkbebyggelse	(BB.1-9)	(1113)
- Barnehage	(BH)	(1161)
- Idrettsanlegg	(I)	(1400)
- Bolig/Tjenesteyting	(BK./BB.)	(1803)
- Nettstasjon	(N)	(1510)
- Avløpsanlegg	(A)	(1542)
- Renovasjonsanlegg	(R)	(1550)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg	(KV)	(2011)
- Fortau	(F)	(2012)
- Gatetun	(GT)	(2014)
- Gang-/sykkelveg	(GS)	(2016)
- Annen veggrunn grøntareal		(2019)
- Bussholdeplass	(K)	(2073)
- Parkering	(P)	(2080)

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur	(G)	(3001)
- Naturområde	(N)	(3020)
-Turveg	(T)	(3031)
- Kombinert turveg og skiløype	(T/S)	(3031)
- Park	(P)	(3050)

§ 3 HENSYNSSONER (§12.6 samt §11-8 og 11-10 i PBL)

- Grunnvannsforsyning	(H_120)
- Sikringssone – frisikt	(H_140)
- Bevaring naturmiljø	(H_560)
- Faresone Ras og skredfare	(H_310)

- Flomveg	(H_320)

§ 4 BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN (§ 12.7 i PBL)

4.1 Offentlige og felles formål.
Arealer merket o_ skal være offentlige formål.
Arealer merket f_ skal være felles for alle områder innenfor planområdet.

4.2 Illustrasjonsplan
Som vedlegg til reguleringsplanen følger illustrasjonsplan, som skal være retningsgivende for tiltak i planområdet. Illustrasjonsplan er sist datert 08.10.15. Organisering og bebyggelsens plassering kan få endringer som følge av detaljprosjektering av felt.

4.3 Landskapsplan
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for de enkelte felt skal det innsendes detaljert landskapsplan. Prinsippene i Trondheim kommunes uteromsveileder skal følges.

Planen skal vise plassering av bygninger og utformingen av uteoppholdsarealer, med nærlekeplasser og interne stier, avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser for sykkel og bil, renovasjonsanlegg med nedkastpunkt for avfallssug. Møblering, forstøtningsmurer, vegetasjon og andre arealavgrensende tiltak skal også vises. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og oppholdsareal. Støttemurer skal ikke være mer enn 1,5m høye, unntak gjelder nedkjøringer til P-kjeller. Planen skal ha fagmessig utførelse. Planen skal gjøre rede for adkomst for brann- og redningsbiler.

Lekeplasser for små barn skal etableres nærmere enn 50 meter fra boliginngang og i henhold til vedlegg kalt "Temakart, småbarnslek", datert 27.03.15

Uteareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

4.4 Bilparkering
Det skal etableres bilparkering i henhold til Trondheim kommunes parkeringsveileder.

Feltene skal ha minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 kvadratmeter BRA eller per boenhet. Minimum 75% av parkeringsplassene for områder merket BK skal ligge i parkeringskjeller. Minimum 95% av parkeringsplassene for leilighetsbygg og minimum 80% for småhus skal ligge i parkeringskjeller.

Område BK.2,4,5 og 6 tillates etablert med all bilparkering på bakken. For boliger innenfor felt BK.2,4,5 og 6 tillates det opparbeidet en garasjeplass til hver bolig med innkjøring direkte fra feltets internveger. Avstand fra kjøreveg til garasje skal være minimum 6m.

Det skal etableres minimum 50cm jorddekke over parkeringskjellere der grønne utearealer legges på tak.

Avkjørselspiler kan ved søknad om rammetillatelse til tiltak forskyves såfremt trafikksikkerhet og hensiktsmessighet opprettholdes. Det må redegjøres for at gode siktforhold er ivaretatt for kjøring ut mot vegene. Det må også redegjøres for at siktkravet for kryssing av fortau og gang-/sykkelveg er ivaretatt. Utformingen av sikttrekanter skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.

Innenfor felt BH kan det etableres inntil 10 p-plasser for bil ved barnehagen.

58322/16

Minimum 5% av parkeringsplassene, og minimum en plass på hvert parkeringsområde utendørs skal være tilrettelagt for forflyttningshemmede. I parkeringskjeller skal minst 10% av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil.

4.5 Sykkelparkering
Det skal etableres sykkelparkering i henhold til Trondheim kommunes parkeringsveileder.

For barnehagen skal det etableres min. 0,15 sykkelparkeringsplasser pr. barn og min. 0,4 sykkelparkeringsplasser pr. ansatt, hvorav halvparten av disse skal være under tak. I tillegg skal det avsettes et overdekket areal til sykkelvogner; 0,05 plasser pr. barn.

4.6 Avfallsløsning bolig, avfallssug
Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. I tillegg skal det etableres returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere innenfor felt o_R1 og o_R2.

Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av kommunen innen det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

4.7 Avfall fra tjenesteyting og allmennyttige virksomheter
Avfall fra formål for tjenesteyting og allmennyttige virksomheter *skal løses i innendørs avfallsrom.* Barnehagen skal være en del av avfallssuget.

4.8 Støy
Alle boenheter skal ha stille side (under 55 dBA). Minst halvparten av rom til støyfølsomt bruksformål og minst ett soverom skal ha tilgang til vindu på stille side. Et tilstrekkelig stort uteoppholdsareal, i henhold til uteromsnorm for Trondheim kommune, skal ha støyforhold som tilfredsstillende grenseverdiene i T-1442/2012.

Nødvendige støyskjermingstiltak skal gjennomføres både for ny og eksisterende bebyggelse innenfor planen. I tillegg skal det gjennomføres støyskjermingstiltak for de av de eksisterende boligene på gnr/bnr 323/1227,1228,1229 og 1239 som havner i gul støysone som følge av ny veg fra John Aaes veg til Hallsteingård. Støyskjermingstiltakene skal være på plass før det gis brukstillatelse for boliger innen planen.

I tillegg skal det gjennomføres nødvendige støyskjermingstiltak for uteoppholdsareal iht grenseverdiene i T-1442/2012 for de eksisterende boligene langs samleveg o_KV3 fra John Aaes veg til Hallstein. Omfang og plassering av tiltak skal framgå av detaljprosjektering av veganlegg.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boligbebyggelse og bebyggelse med kombinert formål bolig/tjenesteyting.
Feltene skal benyttes til boligformål med tilhørende fellesanlegg. Det tillates etablert tjenesteytende og allmennyttige virksomheter, inkludert skole og idrettshall, innenfor områdene BB.2, BB.3, BB.4, samt BK.1, BK.3, BK.6 og BK.7.

Dersom skole og hall etableres skal det dokumenteres tilfredsstillende løsning for adkomst, parkering, støy, varelevering, framtidig sol-/skyggesituasjon, samt allmenn tilgjengelighet. Ved vesentlige avvik fra gjeldene plan, bør det utarbeides en egen detaljplan for det aktuelle feltet.

5.2 Uteoppholdsareal Det skal opparbeides minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal per 100

kvadratmeter BRA eller per boenhet, hvorav minimum 25 kvadratmeter opparbeides som felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

Inntil 5% av felles uteoppholdsareal etter uteromsnormen kan etableres på tak i felt hvor tettheten overstiger 8 boliger per dekar. For område BB.5 tillates inntil 25% av uteoppholdsareal etablert som takhage.

5.3 Utnyttelse Det skal minimum etableres 6 boliger pr. dekar for det arealet som reguleres til boligformål. Maksimal tillatt utnyttelse for det enkelte felt skal ikke overskride verdiene angitt på plankartet.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i maks tillatt BRA. Bruksareal i bygg med stor romhøyde skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Nedenstående matrise angir krav til minimum og maksimum antall boliger for hvert felt.

Felt	Minimum antall boliger	Maks antall boliger	Maks BRA, kvadratmeter
Bolig BB.1	27	33	3400
Bolig BB.2	87	108	11930
Bolig BB.3	66	82	8560
Bolig BB.4	33	40	4030
Bolig BB.5	122	151	17850
Bolig BB.6	44	54	5150
Bolig BB.7	71	87	11730
Bolig BB.8	48	60	8100
Bolig BB.9	45	55	5260
Bolig BK.1	64	79	8490
Bolig BK.2	10	15	1340
Bolig BK.3	14	17	2180
Bolig BK.4	15	18	2290
Bolig BK.5	19	23	2860
Bolig BK.6	33	41	5210
Bolig BK.7	7	9	1150
Bolig BK.8	24	30	3780
Bolig BK.9	25	31	3010
Bolig BK.10	26	32	4070
Bolig BK.11	22	28	3530
Bolig BK.12	24	30	3910
Bolig BK.13	4	5	480
Bolig BK.14	29	36	4470
Bolig BK.15	22	28	3370

5.4 Bebyggelsens høyde
Innenfor feltene kan bebyggelsen oppføres med maksimal gesimshøyde som angitt med kotehøyder på plankartet. På felt der det er angitt flere kotehøyder skal bebyggelsens høyde trappes trinnvis mellom de oppgitte høydene c1 og c2.

Det tillates heisoppbygg med inntil en meters høyde over angitte maksimal gesimshøyde på plankartet.

På tak som tilrettelegges for opphold, tillates transparente rekkverk å overskride maksimal byggehøyde med inntil en meter.

Der det er hensiktsmessig for å hindre innsyn, skal 1. etasje etableres opp til en meter over ferdig planert terreng.

5.5 Bebyggelsens plassering og utforming.
Ny bebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås et helhetlig preg i byggeområdet og god stedstilpasning til området forøvrig. Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand. Boder skal tilpasses bolighusets form, materialbruk og farge. Avstanden mellom bygg skal være minimum 1,5 x høyden på bygget. Balkonger kan overstige avstandskrav med inntil 1m så fremt de framstår som åpne og uten vegger og innglassing.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Parkeringskjellere kan gå ut over viste byggegrenser, dog ikke over feltenes formålsgrenser. Støttemurer i forbindelse med nedkjøringer til parkeringskjellere tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Tekniske installasjoner skal trekkes tilbake minimum to meter fra gesims.

For feltene gjelder følgende krav:

Tema	**Krav til hvert felt**
Plassering av felles uteoppholdsareal	Bebyggelse skal legges slik at områder for felles uteopphold får god visuell kontakt med tilliggende felles grøntareal/parkareal. I BB.1 skal felles lekeplass plasseres inn mot f_G7 I BB.3 skal felles lekeplass plasseres inn mot Park o_P2 I BB.4 skal felles lekeplass plasseres inn mot Park o_P2 I BB.6 skal felles lekeplass plasseres inn mot felles grøntareal f_G2 I BB.7 skal felles lekeplass plasseres inn mot park o_P3 og f_G6
Siktlinjer	I BB.5 og BB.9 skal bebyggelse legges slik at åpningene mellom hvert bygg danner siktlinjer på minimum 25m bredde fra adkomstveg og ut mot landskap øst og sør for bebyggelsen. Det skal etableres minimum en siktlinje med minimum 12 meters bredde øst/vest gjennom hvert av feltene BB.7 og BB.8.
Terrengforming	Nye terrengkoter er stiplet på plankart. Terrengformingen kan endres som følge av detaljprosjektering, såfremt dette ivaretar universell utforming på en god måte.
Bebyggelsesstruktur	Bebyggelse i felt BK.8/10/11/12/14/15 skal ha en tunmessig karakter som sikrer åpne og solrike felles uteoppholdsarealer i feltet. Bebyggelse øst i BK.1 skal danne en rygg mot ny adkomstveg og sikre støyskjermede uteoppholdsarealer inne i feltet. Felles uteoppholdsareal skal ligge sentralt i feltet. Bebyggelse i BB.9 skal være utformet som punkthus.

	Bebyggelse på tomt for barnehage BH skal plasseres inn mot gang- og sykkelveg i nord. Bebyggelsen i felt BB.1-BB.6 skal ligge med en fasadeside i byggegrensen mot offentlig veg.
Høyder	I felt BK.2-12,14,15 er maksimal gesimshøyde 11 meter fra ferdig planert terreng. I felt BK.13 er maksimal gesimshøyde 7 meter fra ferdig planert terreng. Innenfor felt BK.1 og feltene med benevnelsen BB varierer maksimal gesimshøyde etter anvisninger på plankartet. Bebyggelsen innenfor felt BB.1,2,5,7 og 8 skal tilpasse seg landskapet på en god og hensiktsmessig måte gjennom å trappes trinnvis mellom de oppgitte høydene: I felt BB.1,3,4 og 6 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 11 og 14 meter fra ferdig planert terreng. I felt BB. 2 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 14 meter og 17 meter fra ferdig planert terreng. I felt BB.5 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 11 og 22 meter fra ferdig planert terreng. I felt BB.7 og 8 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 8 og 17 meter fra ferdig planert terreng. I felt BB.9 er maksimal gesimshøyde 26 meter fra ferdig planert terreng. (Tilsvarende 8 etasjer)

5.6 Bebyggelsens sammensetning

Minst 30% av boligene i småhusbebyggelsen skal ha alle funksjoner på inngangsplanet og være tilgjengelig for alle.

Minimum 10% og maksimum 35% av boligene innenfor planområdet kan være ettroms og toroms leiligheter. Antall ettroms kan ikke overstige 10% av planområdets totale antall boliger. Minimum 15% av boligene skal være 4-roms eller større.

Innenfor BK.7 skal eksisterende våningshus på Halstein gård nyttes som forsamlingslokale/bydelshus.

5.7 Barnehage
Felt BH skal benyttes til barnehage.

5.8 Idrettsanlegg (o_I)
Området skal brukes til idrettsbane. Det tillates etablert et enkelt servicebygg for kiosk og toaletter innenfor området. Samlet plan for anlegget skal vise snøopplag og håndtering av avrenning fra forurensede snømasser fra eventuell kunstgressflate. Det tillates etablert lysanlegg med lysmaster på inntil 30 meter rundt banen. Trondheim kommune skal godkjenne planer for

opparbeiding innen det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innen feltene BB.8 og BK.7, 8, 15.

5.9 Nettstasjoner (o_N1-4) Nye nettstasjoner innenfor planområdet skal ligge som vist på plankart. Justering av plassering kan gjøres i samråd med netteier.

5.10 Avløpsanlegg (o_A) Innenfor arealet tillates etablert pumpestasjon for avløp.

5.11 Renovasjonsanlegg (o_R1-2) Innenfor arealet skal det etableres terminal for stasjonært avfallsug. Det kan etableres felles kjøreadkomst med BK.2. Mot tilliggende eksisterende bolig skal det gjennom terreng og vegetasjonsmessige løsninger sikres at visuell virkning av anlegget reduseres.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Landskapssplaner, skiltplaner og tekniske planer skal utarbeides samlet for offentlige og felles samferdselsanlegg og godkjennes av Trondheim kommune. Godkjenning skal foreligge innen det gis igangsettingstillatelse for boliger innen hver fase (jfr. faseplan, se rekkefølgebestemmelser).

6.2 Offentlig anlegg

6.2.1 Kjøreveger (o_Kv1-8) Kjørevegene opparbeides som vist på plankart. Kjøreveg o_KV2 kan stenges for trafikk i hele eller deler av døgnet.

6.2.2 Fortau (o_F1-9) Fortauene opparbeides som vist på plankart.

6.2.3 Gang- og sykkelveg (o_G/S1-6) Gang- og sykkelvegene opparbeides som vist på plankartet. o_G/S3,4 og 5 skal opparbeides i minimum 5 meters bredde, med adskilt gang- og sykkelløsning og med minimum 1 meter skulder/ grøntareal på hver side.

Gangbru i området o_G/S2 over ny adkomstveg skal ha minimum fri høyde 4,5m og fri bredde 4,0m. Brua skal dimensjoneres for snøbrøyting med tyngre kjøretøy. Gangbrua skal gis en estetisk god utforming.

6.2.5 Annen veggrunn grøntareal Området skal beplantes med gress eller annen vegetasjon og opparbeides samtidig med tilhørende veganlegg, og skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune.

6.2.6 Bussholdeplass (o_KH1-3). Området skal benyttes til bussholdeplass og opparbeides samtidig med tilhørende veganlegg.

6.3 Felles anlegg

6.3.1 Fortau (o_F1-9) Fortauene opparbeides som vist på plankart.

6.3.2 Gatetun (f_GT1) Områdene skal tilrettelegges for ferdsel for gående og syklende. Innenfor områdene tillates ikke biltrafikk. Unntaket er gatetunet mellom BK.8,10 og 11, 12 der adkomst til parkeringskjeller er plassert ytterst i området. Det tillates ikke gjennomkjøring.

6.3.3. Parkering (o_FP1) Parkeringen skal være for brukerne av fotballbanen og friområdene.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Områder for felles og offentlig grønnstruktur og offentlige turveger og skiløyper skal opparbeides etter overordnet landskapsplan for planområdet godkjent av Trondheim kommune. Områdene skal tilrettelegges for ulike typer av opphold og aktivitet, og for alle aldergrupper. Alle tiltak skal inngå i overordnet landskapsplan for planområdet. Teknisk godkjenning av overordnet landskapsplan skal foreligge innen det gis igangsettingstillatelse.

Innenfor området skal det opparbeides turveger og skiløyper i traseer som vist på plankart. Trasé kan avvike fra illustrasjon på plankart om det ved detaljprosjektering dokumenteres som hensiktsmessig.

Det tillates ikke etablert gjerder eller andre stengsler mellom felles og offentlig grønnstruktur.

7.2 Offentlig grønnstruktur

7.2.1 Park (o_P2-3) Område for Park o_P skal ha parkmessig opparbeiding med estetisk god utforming og skal være åpen og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det skal etableres anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som tur-, rekreasjon- og aktivitetsområde.

7.2.2 Offentlig grønnstruktur (o_G1-4) Område for grønnstruktur o_G skal være åpent og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det skal etableres anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som tur, rekreasjon- og aktivitetsområde.

Bestemmelsesområde #1 Skileik

Område skal etableres som nærmiljøanlegg for skileik vinterstid, og terrengbaner for sykkelleik sommerstid. Terrenget skal formes for slik aktivitet. Det tillates etablert mindre bygningsmessige tiltak for denne bruk innenfor bestemmelsesområdet.

Innenfor området tillates oppført et klubb-og serviceanlegg for idrettsaktivitet. Bygningen kan ha maksimal BYA på 80 kvadratmeter.

Bestemmelsesområde #2 Parsellhager.

Området kan opparbeides med parsellhager for dyrking av grønnsaker, bær og frukt. Det tillates gjerder med inntil 1,2m høyde. Gangstier i området skal være åpne for allmenn ferdsel. Det tillates veksthus på inntil 5 kvadratmeter grunnflate og 2,5 m høyde. Det kan oppføres et servicebygg på inntil 30 kvadratmeter for fellesfunksjoner.

7.2.3 Offentlige turveg (o_T) Turvegene skal opparbeides med bredde inntil 3m, minimum 2m. Det skal anlegges fast dekke av grus.

7.2.4 Kombinert turveg og skiløype (o_T/S). Tursti skal ha inntil 2m opparbeidet bredde på sommerstid, og trasebredde opparbeides for mindre prepareringsmaskiner. Maksimal bredde på trase er 3,5m. Det skal anlegges fast dekke av grus på inntil 2m. Trase skal opparbeides med maksimal bredde på 5,5m, minimums bredde 3,5m.

Skibru over adkomstveg mot Tiller kirke skal ha fri høyde 4,3 m og skal dimensjoneres for sporlegging med løypemaskin vinterstid. Broa skal ha min 4,5m fri bredde. Broa skal gis en tiltalende utforming i tråd med sin plassering over innfart til kirkegårdsanlegget.

7.2.5 Naturområder (Storhaugen, åser i sør og vest, Nidelvkorridoren, o_N1-4)

I Nidelvkorridoren og på åsryggen i sør tillates det etablert turveger og skiløyper for allmenn ferdsel.

På Storhaugen og i åssiden vest for BK.1 tillates det, i tillegg til turveger og skiløyper, etablert mindre installasjoner for friluftsliv og lek, samt siktglenner i vegetasjonen.

Områdene o_N1-4 utgjør fyllinger og skjæringer etter veginngrep og skal revegeteres med stedlig vegetasjon. Skjæring-og fyllingskanter skal bearbeides slik at de faller naturlig inn i landskapet i området. De øverste 30 cm av eksisterende jordlag med frøbank sideflyttes og lagres for seg før uttak av masser i åssiden. Disse massene skal legges tilbake i ny vegskråning etter etablering av veg. Øvrige deler av skråning/åsside skal beplantes/tilsåes med stedegen, robust vegetasjon. I forbindelse med etablering av veg skal det utarbeides planteplan som viser hvordan revegetering sikres.

7.3 Felles grønnstruktur

7.3.1 Felles grønnstruktur (f_G1-8) Områdene skal være felles for alle boligfelt innenfor planen og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det tillates etablert anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som tur-, rekreasjon- og aktivitetsområde. Innenfor f_G1 skal gangveg for universell adkomst til BK.1 innlemmes i utforming av området. Gangveg skal tilrettelegges for helårs bruk.

Det skal legges til rette for en åpen overvannshåndtering. Åpen overvannshåndtering skal framstå som en del av en parkmessig opparbeiding, med estetisk god utforming og høy kvalitet. Ved opparbeiding skal det sikres et lavbrekk i terrenget som en åpen flomvei med tilstrekkelig kapasitet i alle årstider.

Alle opparbeidede lekeplasser innenfor felles grønnstruktur er felles for samtlige boliger innenfor planområdet.

Kvartalslekeplassene skal være plassert som vist på vedlegg kalt "Temakart, kvartalslek", datert 27.03.15. Nedenstående tabell angir hvilke områder som skal ha funksjon som kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassene skal tilrettelegges for lek i henhold til tabellen og være minimum 800kvadratmeter.

Felt med Kvartalslek	Total størrelse på felt	Type kvartalslekeplass
f_G1	2400 kvadratmeter	Skogslekeplass. Det skal etableres mindre flater/platåer som er universelt tilgjengelig.
f_G3	1500 kvadratmeter	Balløkke for variert lek med ball og lekeplass.
f_G5	1450 kvadratmeter	Akebakke.
f_G6	2250 kvadratmeter	Samlingsplass/amfi, volleyball og lek på harde flater- for eksempel skating.
f_G7	2450 kvadratmeter	Lekeplass med terrasserte flater i svakt skånende terreng. Universell adkomst via turveg.

f_G8	800 kvadratmeter	Liten flate for ballek mot gata. Tilrettelegging for lek i skrånende terreng.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone – frisikt (H_140)
Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganleggene.

8.2 Grunnvannsforsyning (H120)
Innenfor sikringssonen tillates ikke etablert varig bebyggelse. Ved gravearbeider skal Trondheim kommune varsles i forkant.

8.3 Ras og skredfare (H_310).
I tråd med gjennomført geoteknisk Notat fra Rambøll, datert 27.01.15, kan det ikke gjennomføres tiltak i grunnen innenfor hensynssone H_310 før områdestabilitet og eventuelle behov for erosjonssikring mot Nidelva er dokumentert iht NVE sine retningslinjer 7/2014 eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer for utbygging i områder med kvikkleire.

8.4 Flomveg (H_320)
Sonen skal opparbeides for å kunne håndtere vannmengdene ved 100-års flom.

8.5 Bevaring naturmiljø (H560)
Eksisterende situasjon med vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes.

§9 REKKEFØLGEKRAV
Utbygging av infrastruktur skal gjennomføres i den rekkefølgen som er vist på vedlagte faseplan for opparbeiding av offentlig og privat veg, grønnstruktur og tekniske anlegg, datert 6.11.2015 .

9.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Ny samlevei fra John Aaes veg til Hallsteingård skal være etablert som anleggsveg før andre tiltak i planområdet kan igangsettes. All anleggstrafikk til byggeområdene skal benytte ny samlevei. Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

Fortau i Parallellen og Paul Skolemesters veg etableres før bolig nr. 301 gis brukstillatelse. Som en konsekvens av dette, vil envegskjøringen også etableres før bolig nr.301 kan tas i bruk.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, avfallssug, elektriske anlegg og eventuelt fordelingsnett for vannbåren varme skal være etablert i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte fase i faseplanen. Unntatt fra dette er felt BK.13. I forbindelse med første delutbygging må det utarbeides et forprosjekt for VA for hele planområdet basert på prinsippløsninger skissert i notat og kart tilhørende reguleringsplanen. Forprosjekt skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune, Kommunalteknikk.

Teknisk plangodkjenning av plan for kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveger skal foreligge før tiltaket gjennomføres.

Samtlige felles og offentlige anlegg innenfor hvert fase i faseplanen skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og planbestemmelser og etter plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for tiltak. Planen skal også inneholde en belysningsplan for alle de offentlige trafikkområdene. Belysningsplanen skal sikre god belysning ved allmenn ferdsel og riktig bruk av lys for synshemmede. Planen skal også inneholde felles skiltplan for henvisningsskilt.

9.2 Skole- og barnehagekapasitet
Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Barnehagekapasiteten skal dokumenteres i forbindelse med utbyggingen av hver fase i faseplanen. Dokumentasjonen skal si noe om gjeldene kapasitet og hva som kommer i det planlagte byggetrinnet (antall boliger/ boligtyper), og være på plass før det gis igangsettingstillatelse for boliger innen fase i faseplanen.

9.3 Uterom
Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før uteareal i feltet er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

9.4 Støyskjermingstiltak
Nødvendige støyskjermingstiltak i henhold til §4.8 skal gjennomføres for ny bebyggelse før ferdigattest gis. For eksisterende bebyggelse i og utenfor planområdet skal støyskjermingstiltakene skal være på plass før boligene innenfor planområdet er gitt ferdigattest. For bebyggelse langs ny samleveg o_KV 3 skal støytiltakene gjennomføres parallelt med anlegg av ny veg.

9.5 Offentlige og felles grøntanlegg
Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før offentlige og felles grøntanlegg, inkludert turveger og skiløyper, er opparbeidet i henhold til godkjent overordnet landskapsplan for fase i faseplanen. Kombinert turveg og skiløype o_T/S skal opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innen fase 3 i faseplan.

9.6 Evaluering av trafikksituasjon i byggetida.
Trafikksituasjon i Sjetnmark og Hallsteingård skal evalueres før bolig nr. 75, 251, 501 og 751 innenfor planen gis rammetillatelse. Evaluering skal omfatte målte trafikktall, støysituasjon og erfaring med brukbarhet av løsning for folk i Sjetnmark og Hallsteingård. Mål med evaluering er å vurdere om løsning for trafikkbegrensninger mellom Sjetnmark og Hallsteingård skal endres og om det er behov for tiltak mot støy. Politiet og representanter for beboere i Sjetnmark og på Hallsteingård skal delta i evaluering. Evalueringen skal godkjennes av Trondheim kommune. Endringer skal utføres og nødvendige tiltak for å bedre situasjonen skal ferdigstilles før det gis ferdigattest for bolig nr. 75, 251, 501 og 751.

9.7 Avvisende tiltak i kjørevegen mellom BK3 og BK
Avvisende tiltak i kjørevegen mellom BK3 og BK, som innsnevring, ruglefelt, fartshumper og nedsatt hastighet, skal etableres før bolig nummer 1 innen planen tas i bruk.

§10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Anleggsstøy og andre ulemper fra anleggstrafikk
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider,

trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 og T-1520, legges til grunn.

10.2 Plan for disponering av matjord og overskuddsmasser
Det skal utarbeides en plan for disponering av matjord og overskuddsmasser fra veganleggene som skal følge første søknad om tiltak for veger eller bebyggelse. Matjordlaget må gjenbrukes som vekstjord, primært brukt lokalt. Matjord skal ikke deponeres, unntatt ved gjenbruk på Hallsteingård. Ved flytting skal matjorda være fri for potetål og floghavre.

10.3 Teknisk infrastruktur
Ved rammesøknad for ny bebyggelse og anlegg skal det foreligge overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet, utarbeidet i samarbeid med Trondheim kommune. Teknisk infrastruktur skal omfatte en overordnet flomplan for alle byggeområdene.

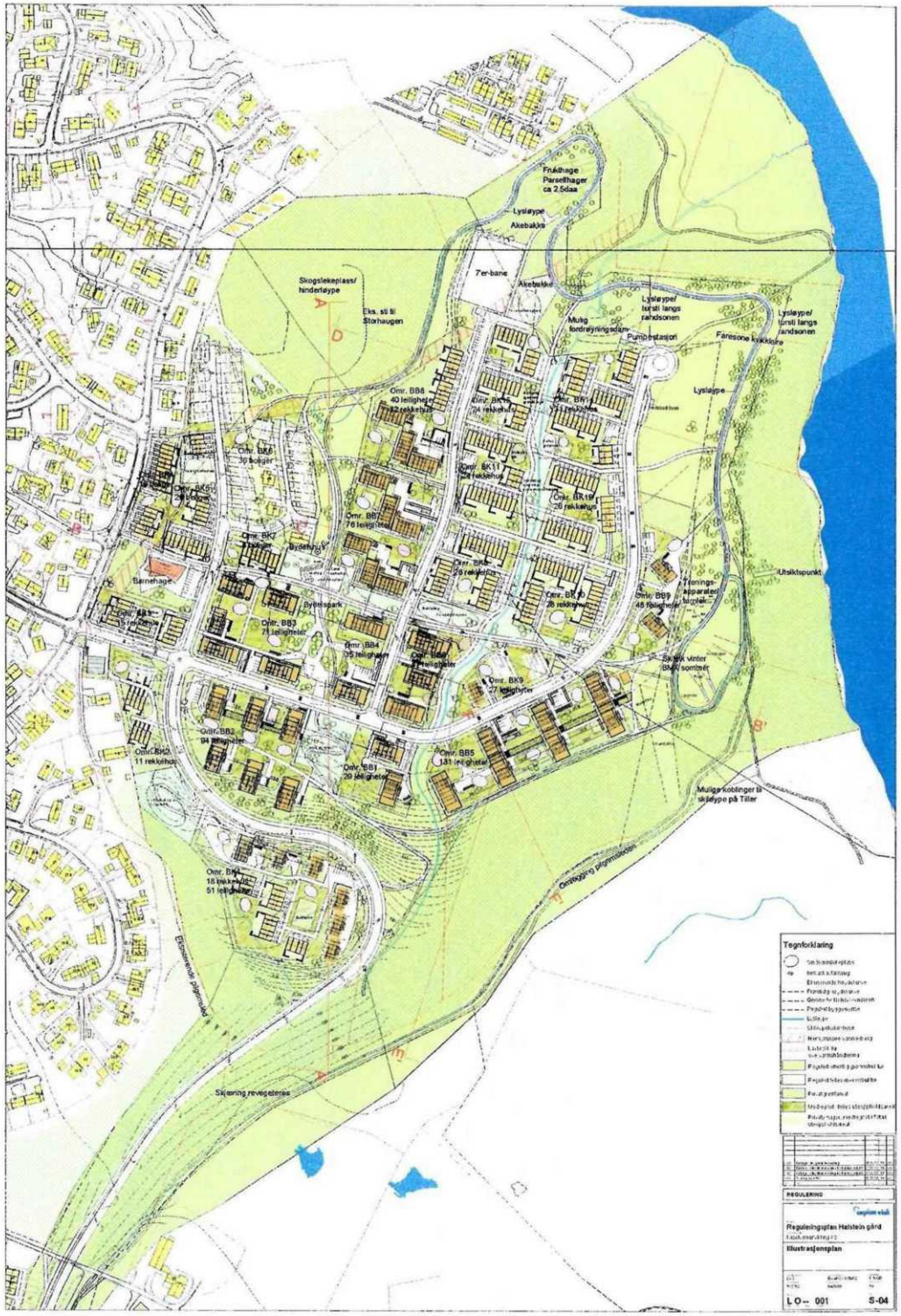
10.4 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving/flytting
Med søknad om tillatelse til riving eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på Byggesakskontoret.

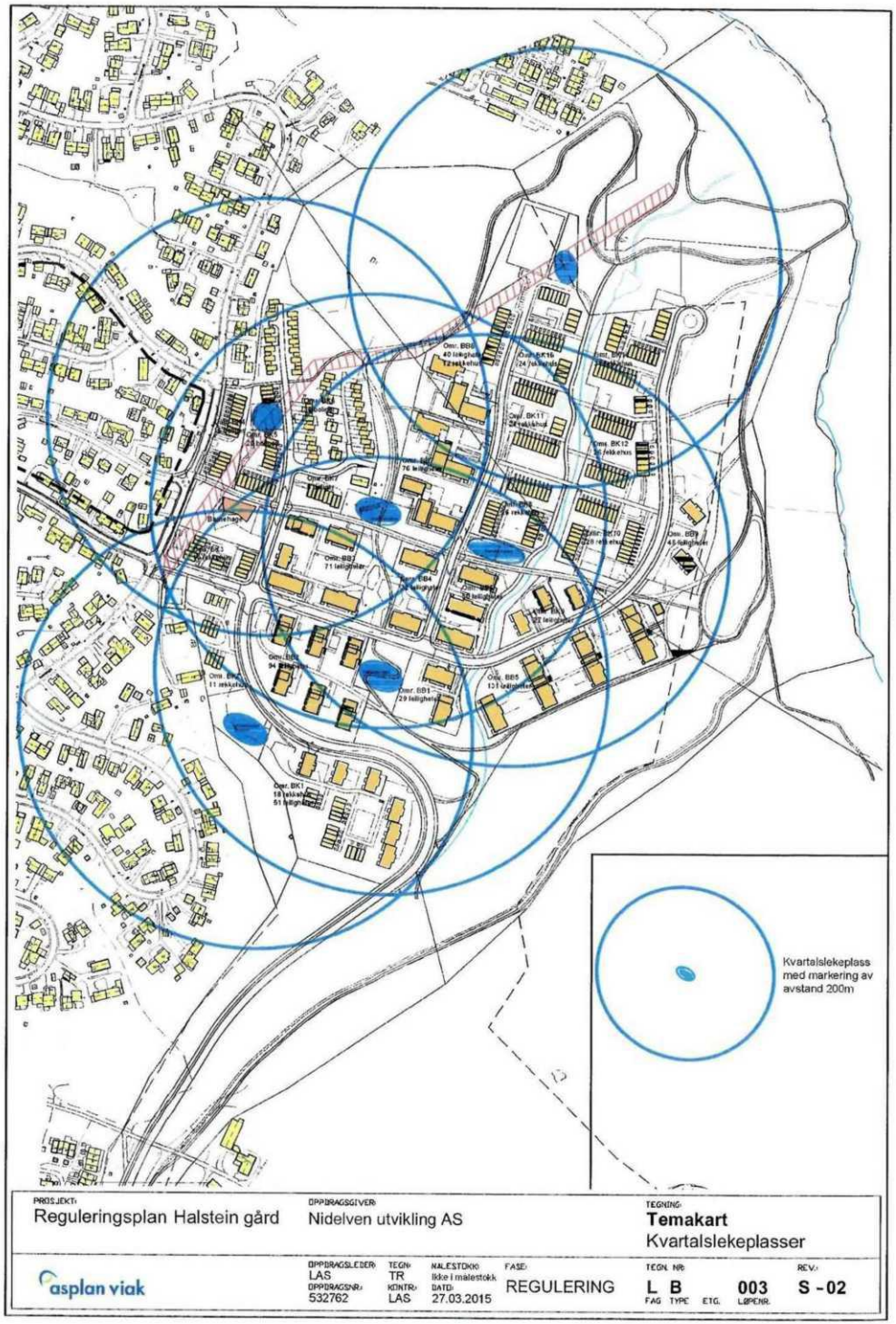
10.5 Samlet plan for hvert felt
Innen igangsettingstillatelse gis skal det foreligge plan for samlet opparbeiding av hele feltet. Planen skal ha fagmessig utførelse og vise plassering av bygninger, adkomster og internveger, adkomstveger for brann og redningsbiler, parkeringsplasser og grøntanlegg/uteoppholdsareal.

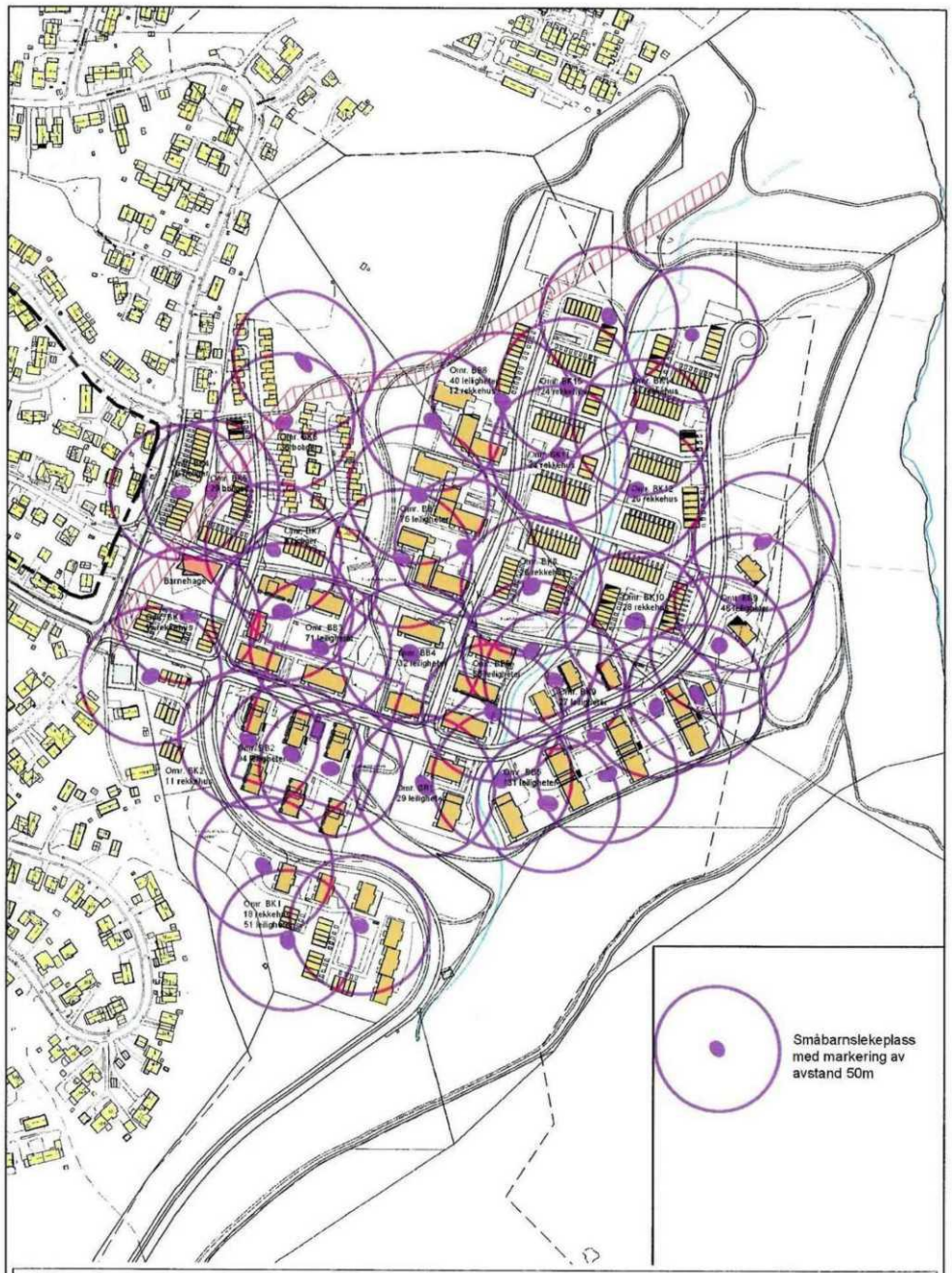
10.6 Geoteknikk
Overordnet geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden."

Vedlegg:
Illustrasjonsplan, datert 08.10.2015
Temakart, kvartalslekeplasser, datert 27.3.2015
Temakart, småbarnslek, datert 27.3.2015
Faseplan, datert 6.11.2015

Rita Otterlei


Fruktbare Parsellhager ca 2.5daa
Lysløype Akebakke
Skogslekeplass/ hinderløype
Eks. sti til Storhaugen
7er-bane
Akebakke
Mulig fordrøyningsdam
Pumpestasjon
Lysløype/ turstI langs randsonen
Faresone kvikkleire
Lysløype
Utsiktspunkt
Barnehage
Bydelspark
Tenings-apparater for barnek.
Sykkel vinter BMX sommer
Mulige koblinger til skiløype på Tiller
Gangveg pilgrimsleden
Eksisterende pilgrimsled
Skjæring revegeteres
Tegnforklaring
REGULERING
Reguleringsplan Halstein gård
Illustrasjonsplan
L O -- 001
S-04


Kvartalslekeplass med markering av avstand 200m
PROSJEKT: Reguleringsplan Halstein gård
OPPDRAGSGIVER: Nidelven utvikling AS
TEGNING: Temakart
Kvartalslekeplasser
asplan viak
OPPDRAGSLEDER: LAS
OPPDRAGSNR: 532762
TEGN: TR
KONTR: LAS
MÅLESTOKK: Ikke i målestokk
DATO: 27.03.2015
FASE: REGULERING
TEGN. NR: L B 003
REV.: S-02



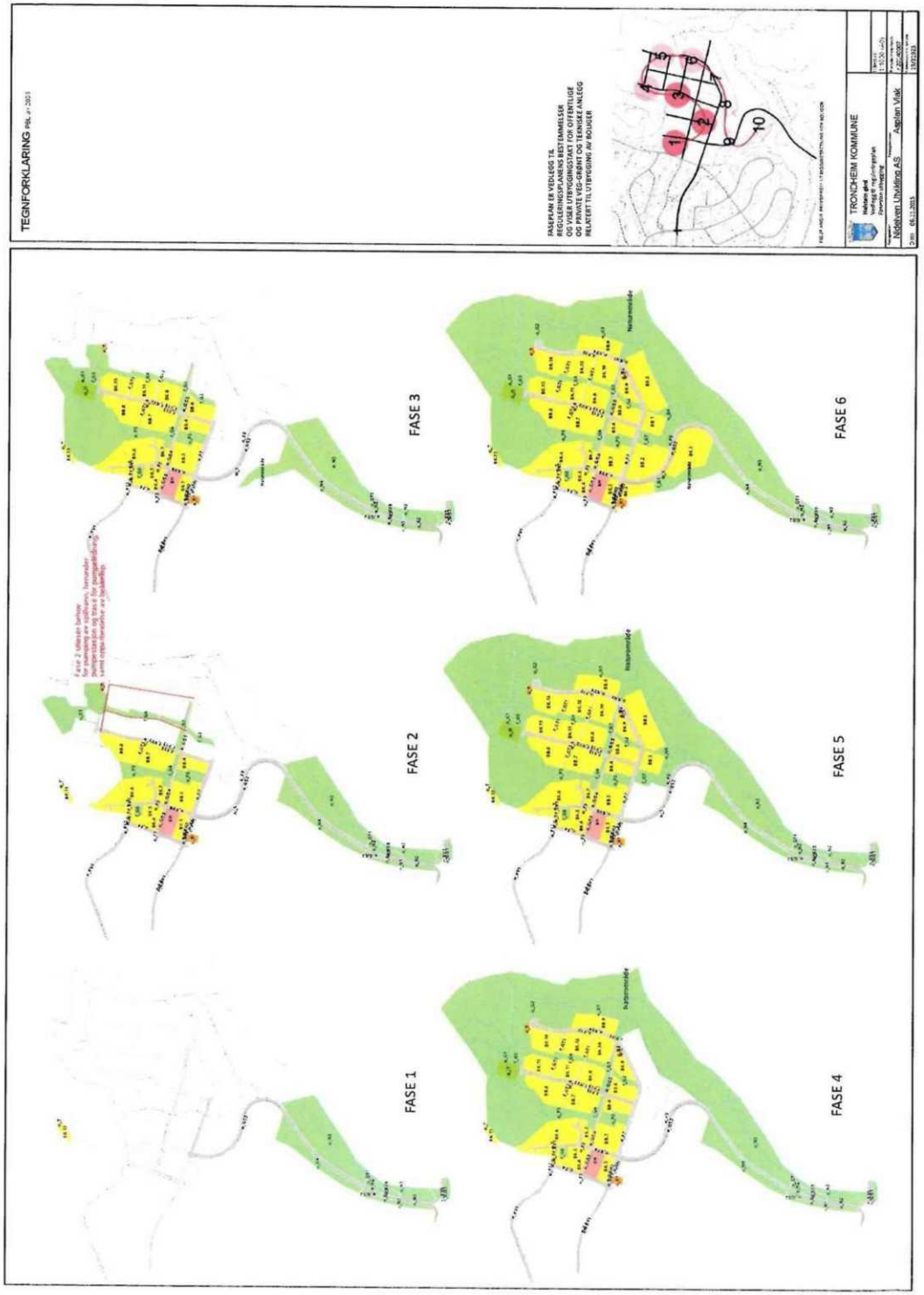
PROSJEKT: Reguleringsplan Halstein gård

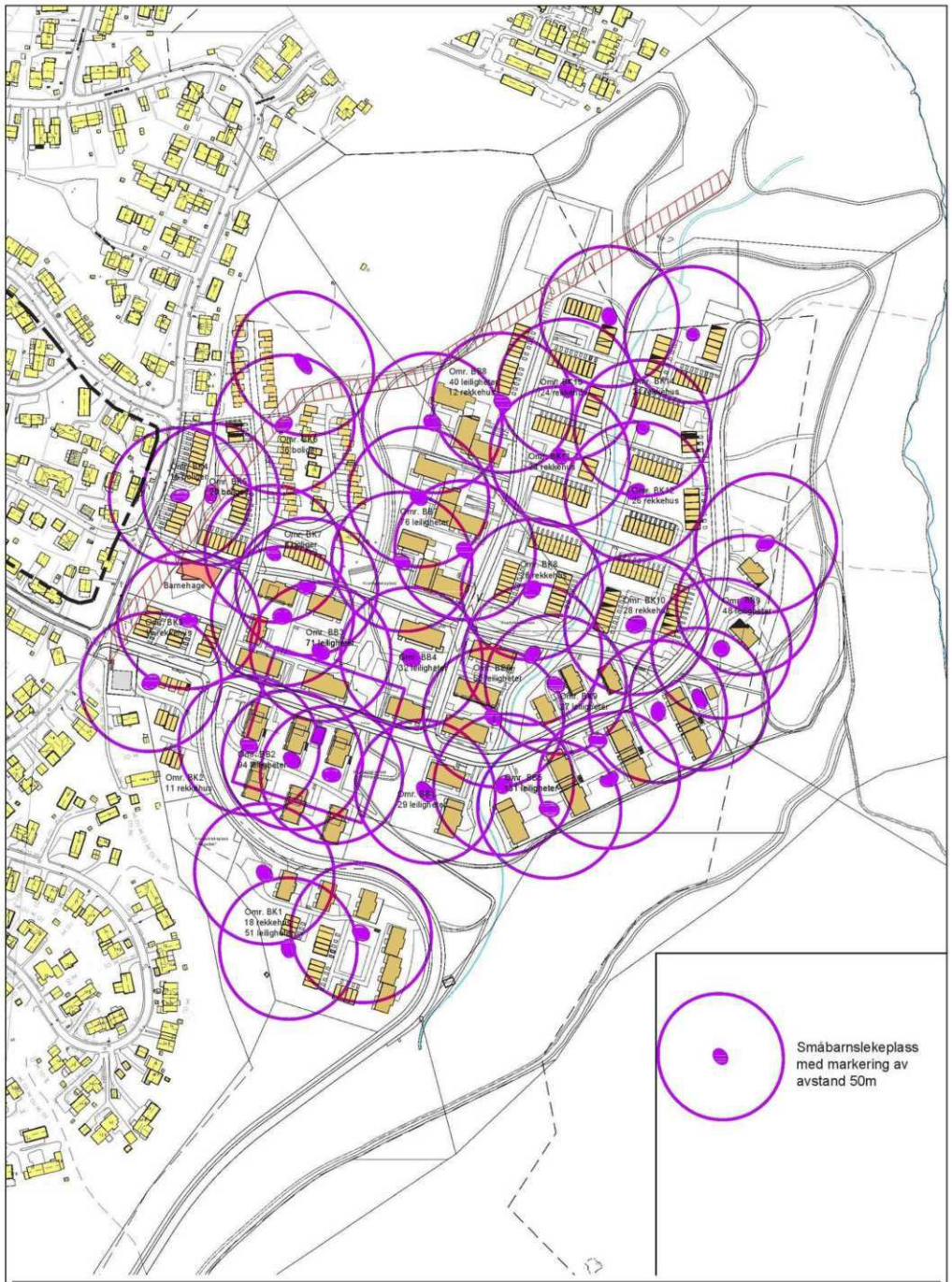
OPPDRAGSGIVER: Nidelven utvikling AS

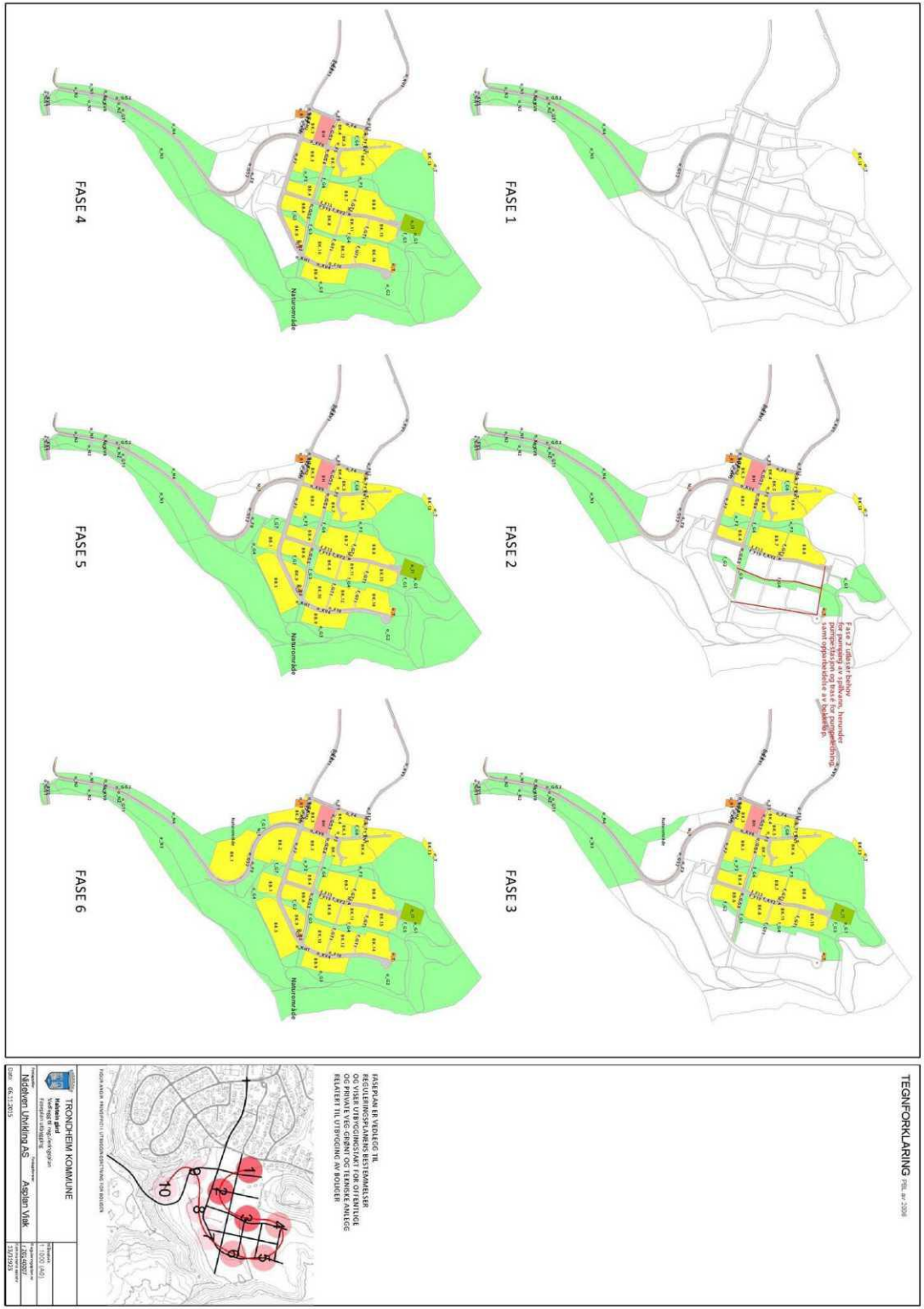
TEGNING: **Temakart**
Småbarnslekeplasser

asplan viak

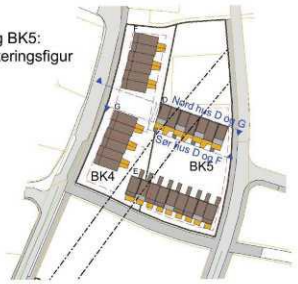
OPPDRAGSLEDER	TEGN	MÅLESTOKK	FASE	TEGN. NR			REV.
LAS	TR	Ikke i målestokk	REGULERING	L B		002	S - 02
OPPDRAGSNR.	KONTR.	DATO		FAG	TYPE	ETG.	LØPENR.
532762	LAS	27.03.2015					




Omr. BK1
18 rekkehus
51 leiligheter
Omr. BK2
11 rekkehus
Omr. BB2
34 leiligheter
Omr. BB3
29 leiligheter
Omr. BB4
32 leiligheter
Omr. BB5
71 leiligheter
Omr. BB6
6 leiligheter
Omr. BB7
40 leiligheter
12 rekkehus
Omr. BK3
24 rekkehus
Omr. BK4
26 rekkehus
Omr. BK5
37 rekkehus
Omr. BK6
37 rekkehus
Omr. BK7
28 rekkehus
Omr. BK8
35 rekkehus
Omr. BK9
48 rekkehus
Omr. BB8
58 leiligheter
Omr. BB9
27 leiligheter
Omr. BB10
51 leiligheter
Barnehage
Småbarnslekeplass
med markering av
avstand 50m
PROSJEKT:
Reguleringsplan Halstein gård
OPPDRAGSGIVER:
Nidelven utvikling AS
TEGNING:
Temakart
Småbarnslekeplasser
asplan viak
OPPDRAGSLEDER: LAS
OPPDRAGSNR: 532762
TEGN: TR
KONTR: LAS
MÅLESTOKK: ikke i målestokk
DATO: 27.03.2015
FASE: REGULERING
TEGN. NR: L B 002
FAG TYPE ETG. LØPENR.
REV.: S - 02


FASE 1
FASE 2
FASE 3
FASE 4
FASE 5
FASE 6
Naturområde
Fase 2 utføres først
TRONDHEIM KOMMUNE
Nidelven Utvikling AS
Asplan Viak
TEGNFORKLARING

BK4 og BK5:
- orienteringsfigur

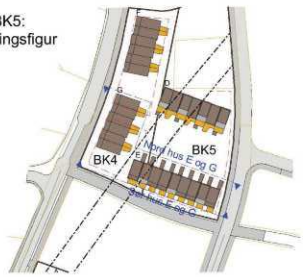






gnr/bnr: 322/299	Kommunenr: 5001	Tiltakets art: Bolig	Prosjektnr: 2020-012	Fase: Rammesøknad	Dato: 01.12.2021	Rev.:		Saksbehandler: ACT
Adresse: Keiseråsvegen / Armfeldtvegen		Tiltakshaver: Boligbyggelaget TOBB	Prosjektnavn: Hallstein Gård	Tegningstittel: Fasade 3/5	Skala: 1:200		Tegningsnr: A40-03; BK4-5	Tegnet av: TTS/ACT

BK4 og BK5:
- orienteringsfigur







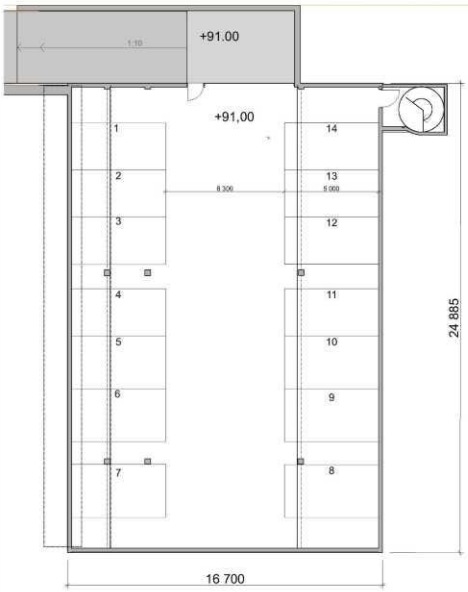
gnr/bnr: 322/299	Kommunenr: 5001	Tiltakets art: Bolig	Prosjektnr: 2020-012	Fase: Rammesøknad	Dato: 01.12.2021	Rev.:		Saksbehandler: ACT
Adresse: Keiseråsvegen / Armfeldtvegen		Tiltakshaver: Boligbyggelaget TOBB	Prosjektnavn: Hallstein Gård	Tegningstittel: Fasade 1/5	Skala: 1:200		Tegningsnr: A40-01; BK4-5	Tegnet av: TTS/ACT



gnr/bnr:	Kommunenr:	Tiltakets art:	Prosjektnr:	Fase:	Dato:	Rev.:	Saksbehandler:
322/299	5001	Bolig	2020-012	Rammesøknad	14.12.2021		ACT
Adresse:		**Tiltakshaver:**	**Prosjektnavn:**	**Tegningstittel:**	**Skala:**	**Tegningsnr:**	**Tegnet av:**
Keiseråsvegen / Armfeldtvegen		Boligbyggelaget TOBB	Hallstein Gård	Plan 2	1:250	A20-03; BK3	TTS/ACT



gnr/bnr:	Kommunenr:	Tiltakets art:	Prosjektnr:	Fase:	Dato:	Rev.:	Saksbehandler:
322/299	5001	Bolig	2020-012	Rammesøknad	14.12.2021		ACT
Adresse:		**Tiltakshaver:**	**Prosjektnavn:**	**Tegningstittel:**	**Skala:**	**Tegningsnr:**	**Tegnet av:**
Keiseråsvegen / Armfeldtvegen		Boligbyggelaget TOBB	Hallstein Gård	Plan 3	1:250	A20-04; BK3	TTS/ACT



gnr/bnr:	Kommunenr:	Tiltakets art:	Prosjektnr:	Fase:	Dato:	Rev.:	Saksbehandler:
322/299	5001	Bolig	2020-012	Rammesøknad	14.12.2021		ACT
Adresse:		**Tiltakshaver:**	**Prosjektnavn:**	**Tegningstittel:**	**Skala:**	**Tegningsnr:**	**Tegnet av:**
Keiseråsvegen / Armfeldtvegen		Boligbyggelaget TOBB	Hallstein Gård	Plan U1	1:200	A20-01; BK3	TTS/ACT



gnr/bnr:	Kommunenr:	Tiltakets art:	Prosjektnr:	Fase:	Dato:	Rev.:	Saksbehandler:
322/299	5001	Bolig	2020-012	Rammesøknad	14.12.2021		ACT
Adresse:		**Tiltakshaver:**	**Prosjektnavn:**	**Tegningstittel:**	**Skala:**	**Tegningsnr:**	**Tegnet av:**
Keiseråsvegen / Armfeldtvegen		Boligbyggelaget TOBB	Hallstein Gård	Plan 1	1:250	A20-02; BK3	TTS/ACT

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-21/84561-34

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS

Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Matilde Lader	BYGG-21/84561 oppgis ved alle henvendelser	Christian Mehli Gran	30.04.2024

Halstein Gård - felt BK3, BK4 og BK5, midlertidig brukstillatelse for rekkehus med parkeringskjeller innenfor BK3

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	322/299/0/0
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Tiltakshaver:	TOBB BOLIGBYGG AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse. Vi forutsetter at

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Matilde Lader
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TOBB BOLIGBYGG AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 09.04.2024. Søknaden er komplettert 29.04.2024.

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

Det er gitt dispensasjon fra § 9 i reguleringsplanen (r20140007 – Hallsteingård) om rekkefølgekrav i delegasjonssak BYGG-21/81351-7, den 08.07.2021. Denne er gyldig til det gis ferdigattest for bolig 75.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: rekkehus med parkeringskjeller innenfor BK3.

Følgende arbeid gjenstår innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:
Innmåling av utomhusarbeider og ledninger.
Plen, beplantning og ferdigstille lekeapparater.
Permanent tilkobling av spillvann og overvann mot offentlig nett.
Fast veidekke og kantstein.
Innregulering av ventilasjonsanlegg.
Utvendige tremmer 1. etg.

Inngjerding av eiendommen med byggegjerder må fjernes innen 02.05.2024.

Dere må ferdigstille rekkverk på balkonger i 2. etasje innen 10.05.2024.

Dere må ferdigstille den interne lekeplassen innen 07.06.2024 og alle utomhusarbeider innen 14.06.2024.

Vi ber om dokumentasjon på at arbeidene over blir utført innen fristene.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:
Oppføring av rekkehus med tilhørende arbeider innenfor BK4 og BK5.

Dato for søknad om ferdigattest: 01.09.2027.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-19 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken

Vedtekter for Lykketunet Borettslag

(org. nr. 933 163 377)

vedtatt på stiftelsesmøtet den 19.02.24, sist endret 11.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
(1) Lykketunet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består totalt av 14 andeler. Det tas forbehold om at TOBBs modell «Leie -før-eie» benyttes for noen av andelene. «Leie-før-eie» gir TOBBs medlemmer mulighet til å leie bolig med opsjon på å kjøpe. Dette innebærer at disse andelene i borettslaget vil være eid og utleid av utbygger. Formålet er at boligene etter leieperioden kjøpes av leietakerne, slik at utbygger etter hvert selger alle sine andeler. Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut boliger kan ikke begrenses.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger på gnr. 322 bnr. 299 i Trondheim Kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

1-3
Lykketunet Borettslag er pliktig medlem av Velforeningen Hallsstein Gård.
Det henvises til egne vedtekter for velforeningen

1-4 Parkering
(1) Alle andelseiere har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjeller. Parkeringskjeller ligger på borettslagets fellesareal.

Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av parkeringsplasser foretas av utbygger.

(2) Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

(3) Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av garasjene.

(4) Borettslaget disponerer parkeringsplasser utendørs for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Andelseiere med nedsatt funksjonsevne har fortrinnsrett til slik plass såfremt andelen har bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret tildeler tilrettelagt plass etter skriftlig søknad fra andelseier og administrerer plassbytter. Seksjonseier som skal disponere fast plass utendørs må frigi sin plass i parkeringskjeller til borettslagets disposisjon.

(5) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar

hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 10000,-.

(2) Bare fysiske personer og andelseiere i Boligbyggelaget Tobb (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtekter.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på

skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietakere med opsjon på å kjøpe andelen etter TOBBs modell «Leie før eie», jf. vedtektenes pkt. 1-1 (2).

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett, bruksrett og bruksoverlating

4-1 Borett og bruksrett
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(2) Parkering ligger i borettslagets parkeringskjeller. Det henvises til pkt 1-4.

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i inntil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier har ansvar for behandling av platting ved inngangsparti. Platten skal vedlikeholdes/behandles på årsbasis eller ved behov. Styret oppretter retningslinjer for benyttelse av produkt og fargekode. De som deler inngangsparti må samarbeide om vedlikehold og utførelse. Borettslaget bekoster materiell.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

5-3 Andelseiers ansvar for grøntareal
(1) Hver andelseier har ansvar for vedlikehold av grøntareal som naturlig grenser til dennes bolig. Vedlikeholdet omfatter regelmessig plenklipping og annet nødvendig hagearbeid. Hekker mellom andelene må vedlikeholdes i samarbeid med nærmeste nabo. Styrets retningslinjer for høyde gjelder.

(2) Andelseier kan beplante eget grøntareal med planter og hekk. Planting av hekk mot fellesareal krever styrets samtykke. Styrets retningslinjer gjelder.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. borettslagsloven § 5-23.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

(2) Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk.

(3) Med samtykke fra de andelseiere det gjelder kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i 7-1 (1).

(4) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller og fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned.

(5) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Utbygger har rett til å utpeke 1 styremedlem inntil borettslaget står ferdig og alle andeler er solgt. Varamedlemmer kan velges.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og oppbevares på forsvarlig måte.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelser om Leie -før-eie pkt. 1-1 (2)
- bestemmelse om Realsameiet for Lykketunet Fellesarealer, jf. pkt. 1-3
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Husordensregler For Lykketunet borettslag

1 Generelt

1. Alle beboere skal bidra til et godt bomiljø, vise hensyn til naboer og oppføre seg slik at det sikres ro og orden.
2. Fellesområder og felles eiendom skal behandles med respekt. Skader meldes til styret umiddelbart.

2 Støy og ro

1. Hold lydnivået lavt, spesielt på:
    - Hverdager: Kl. 22:00 til 07:00
    - Helger: Kl. 23:00 til 09:00
2. Ved arrangementer som medfører ekstra støy, informerer naboene på forhånd.
3. Ta ekstra hensyn til små barn og personer som jobber skift.

3 Husdyr

1. Husdyr er tillatt, forutsatt at de ikke medfører ulempe eller sjenanse for andre beboere.

4 Solskjerming

1. Retningslinjer for solskjerming må følges, uansett leverandør:
    - **Rammeverk og lister:** Fargekode RAL 7016 (antrasitt).
    - **Duk:** Grå/sort, fargekode 108118.
    - Valget er fastsatt av styret for å sikre et enhetlig estetisk uttrykk.

5 Brann og sikkerhet

1. **Røykvarsler og brannslukningsutstyr:**
    - Alle boliger skal ha fungerende røykvarsler og brannslukningsapparat.
    - Beboerne har ansvar for vedlikehold og regelmessig kontroll.
    - Det ambefales Minimum ett brannslukningsapparat per etasje, plassert nær soverom.
2. **Oppbevaring:** Brannfarlige væsker og gjenstander er ikke tillatt i parkeringskjeller eller fellesområder.

6 Røyking

1. Vis hensyn ved røyking:
    - Unngå røyking nær innganger, vinduer eller steder hvor røyk kan trekke inn i andres boliger.
    - Bruk askebeger og kast sneiper forsvarlig.
    - Røyking er ikke tillatt i parkeringskjeller.

7 Parkering

7.1 Personlige parkeringsplasser (Parkeringskjeller)

- Hver boenhet har én personlig parkeringsplass, kun for bruk av beboere eller besøkende etter avtale.
- Utlån/utleie til eksterne personer er ikke tillatt uten særskilt tillatelse.
- Utlån/utleie til andre beboere er tillatt, men styret skal informeres ved bruk over 7 dager.
- Oppbevaring av sykler og gjenstander er tillatt, så lenge det ikke sjenerer andre.
- Garasjeporten skal åpnes helt før ut-/innkjøring.
- **Lading av elbil:** Tillatt på tildelte plasser, men ladekabelen må være i god stand og uten synlige skader.

7.2 Gjesteparkering

- Reservert for besøkende; beboere kan ikke benytte disse plassene over 30 minutter uten styrets tillatelse.
- Ved lengre bruk av gjesteparkering bes det om at det tas hensyn.
- **Søknad om midlertidig bruk:** Ved spesielle anledninger (som flytting), send søknad til styret for midlertidig bruk av ekstra parkeringsplass.

7.3 Langtidsfravær

- Informer styret ved fravær over 30 dager for å unngå hindring av vedlikehold og renhold, spesielt om våren.

8 Låsing av dører

- Garasjen regnes som et åpent område; sikre bil, sykkel og andre verdigjenstander.
- Tyveri og hærverk dekkes av den enkelte beboers forsikring.
- Port og dører skal holdes lukket og låst til enhver tid.

9 Snørydding og vaktmestertjenester

- **Orion Vaktmesterservice AS** utfører snørydding og strøing av gangarealer på bakkeplan. All kontakt med de skal gå via styret
- Styret kontaktes ved behov for innkjøp av utstyr.

10 Klager og konfliktløsning

- Klager bør tas opp direkte med den det gjelder på en respektfull måte.
- Hvis problemet ikke løses, kan saken meldes skriftlig til styret.
- Styret vil behandle klager konfidensielt og forsøke å finne en løsning for alle parter.
- Styret kan innkalle til møter for å diskutere felles utfordringer og oppdatere husordensreglene ved behov.

11 Erstatningsansvar

- Andelseier er erstatningspliktig for skader som oppstår ved brudd på husordensreglene eller uaktsomhet.
- Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene følges av husstanden, leietakere og andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealene.
- Skader på borettslagets eiendeler skal utbedres av den som forårsaket skaden, og styret skal informeres.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Lykketunet Borettslag

Tid: Mandag 04.05.2026 - kl. 18:00
Sted: Halstein Gård

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Etablering av kompostløsning

Borettslaget mangler i dag en god løsning for håndtering av matavfall, hageavfall og annet organisk avfall. Dersom Trondheim kommune ikke tilbyr en egnet ordning for oss, kan en felles kompostløsning være et bærekraftig alternativ.

Kompost vil redusere avfallsmengden og samtidig gi jord som kan brukes til vedlikehold og forbedring av uteområdene, for eksempel langs tomtegrensen der det er regulert for barnehage.

Forslag til vedtak: Styret bes anskaffe eller etablere en kompostløsning som er egnet for borettslaget og som tåler norske vinterforhold.

Styrets innstilling: Styret mener dette ikke er hensiktsmessig. Det krever oppfølging og det tar plass.

4.2 Etablering av trapp fra innkjørsel til gjesteparkering

I dag er det en gressbakke mellom innkjørselen og området ved gjesteparkeringen. Denne brukes ofte som snarvei, og spesielt ungdom sykler ned bakken. Dette fører til slitasje på gresset, og området vil trolig bli mer nedtråkket og gjørmete over tid.

En enkel trapp vil gi en tryggere og mer varig løsning, og samtidig bidra til å bevare utearealet.

Forslag til vedtak: Styret bes undersøke kostnadsramme for etablering av trapp og innhente tilbud fra minst to leverandører. Saken legges deretter frem for beboerne for innspill og eventuell videre behandling, enten i neste generalforsamling eller en ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret undersøker mulighetene for trapp.

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Magnus Thangstad Andersen

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Nikolas Kristiansen

5.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

20.04.2026
Lykketunet Borettslag
styret

Lykketunet Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		547 020	313 408	547 000	610 900
Inntekter garasjer		33 600	19 580	33 600	33 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		84 943	35 853	86 184	94 752
Andre tillegg	1	46 872	24 475	46 900	4 872
Andre driftsinntekter	2	6 400	100	0	13 100
Sum driftsinntekter		**718 835**	**393 416**	**713 684**	**757 224**
Driftskostnader					
Personalkostnader		-4 230	0	-1 410	-4 230
Styrehonorar		-30 000	0	-30 000	-30 000
Avskrivninger		-3 806	0	0	-6 525
Forretningsførerhonorar		-52 855	-29 847	-52 850	-55 100
Eksterne honorar	3	-7 210	-2 833	-6 875	-7 200
Kontingent boligbyggelag		-7 700	0	-4 900	-8 050
Kontingent/felleskostnader		0	0	-75 600	0
Drifts- og serviceavtaler		-12 576	0	-45 000	-13 100
Vaktmestertjenester		-66 288	-20 750	0	-40 000
Løpende vedlikehold	4	-21 633	-15 329	-15 000	-16 000
Periodisk vedlikehold	5	0	-24 475	-42 000	-28 000
Elektroniske fellesavtaler		-88 725	-37 892	-86 184	-94 752
Forsikring		-68 956	-41 635	-69 039	-72 413
Kommunale tjenester og renovasjon		-242 774	-138 879	-242 500	-246 600
Eiendomsavgifter		-101 409	-10 771	-20 000	-105 500
Energi, felles		-4 160	0	-20 000	-15 000
Andre driftsutgifter	6	-28 469	-20 091	-2 100	-18 500
Sum driftskostnader		**-740 790**	**-342 502**	**-713 458**	**-760 970**
DRIFTSRESULTAT		**-21 955**	**50 914**	**226**	**-3 746**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 240	5 135	2 000	4 000
Netto finansposter		**6 240**	**5 135**	**2 000**	**4 000**
Resultat før skattekostnad		**-15 715**	**56 049**	**2 226**	**254**
Ordinært resultat etter skatt		-15 715	56 049	2 226	254
ÅRSRESULTAT	**7, 11**	**-15 715**	**56 049**	**2 226**	**254**
Disponering av totalresultat:		-15 715	56 049	2 226	254
Overført til annen egenkapital		0	56 049	0	0
Overført fra annen egenkapital		-15 715	0	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 13	74 070 000	74 070 000
Maskiner	8	28 819	0
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	7, 10	24 475	0
Sum anleggsmidler		**74 123 294**	**74 070 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	1 816
Periodiserte kostnader		95 349	85 852
Mellomregning Klare Finans	9	12 501	19 054
Opptjente renter		6 240	5 131
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	153 586	231 514
Sum omløpsmidler		**267 676**	**343 367**
SUM EIENDELER		**74 390 970**	**74 413 367**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	40 334	56 049
Sum egenkapital		**180 334**	**196 049**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 12	24 475	24 475
Sum avsetninger og forpliktelser		**24 475**	**24 475**
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	13, 14	74 070 000	74 070 000
Sum langsiktig gjeld		**74 070 000**	**74 070 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		102 371	110 120
Forskudd kunder		12 501	12 723
Påløpte kostnader		1 288	0
Sum kortsiktig gjeld		**116 161**	**122 843**
Sum gjeld		**74 210 636**	**74 217 318**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**74 390 970**	**74 413 367**
Pantstillelser	13	74 070 000	74 070 000

Sted:_____, dato:_____

Magnus Thangstad Andersen Leder	Karoline Torbjørnsdatter Thomassen Styremedlem	Nikolas Kristiansen Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Borettslagets første driftsår er 2024, det foreligger derfor ingen tall for 2023.

Om virksomheten:
Foretaket driver et borettslag i Trondheim kommune.
Borettslaget drives fra 7081 Sjetnemarka.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Kontingent	46 872	24 475
Sum andre tillegg	**46 872**	**24 475**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	0	100
Viderefakturering	6 400	0
Sum andre inntekter	**6 400**	**100**

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 210	2 833
Sum eksterne honorarer	**7 210**	**2 833**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	0	15 256
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	10 415	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 201	0
Reparasjon og vedlikehold annet	2 017	73
Sum vedlikehold	**21 633**	**15 329**

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	24 475
Sum periodisk vedlikehold	**0**	**24 475**

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	19 293	10 045
Drift maskiner	2 356	0
Generalforsamling/årsmøte	100	0
Kurskostnader	0	7 000
Bankgebyrer	630	341
Andre gebyrer	1 913	876
Tilskudd bomiljø	4 177	1 829
Sum andre driftsutgifter	**28 469**	**20 091**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**220 524**	**0**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-15 715	56 049
Tilført avsetninger	0	24 475
Tilbakeført avskrivning	3 806	0
Tilgang av anleggsmidler	-32 625	-74 070 000
Innbetalt innskudd	0	74 070 000
Overført øremerkede midler	-24 475	0
Innskudd kapital/fond	0	140 000
Årets endring i disponible midler	**-69 009**	**220 524**
Disponible midler i periodens slutt	**151 515**	**220 524**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	24 475	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**24 475**	**0**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-24 475**	**0**
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	0	-24 475
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-24 475**	**-24 475**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**151 515**	**196 049**

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Tomter	Arbeidsmaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 614 580	11 455 420	0
Årets tilgang :	0	0	32 625
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 614 580	11 455 420	32 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	3 806
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	62 614 580	11 455 420	28 819
Årets avskrivninger :	0	0	3 806
Antatt levetid i år :			5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i 2024.

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	24 475	0
Sum øremerkede bankinnskudd	**24 475**	**0**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	153 586	231 514
Sum bankinnskudd	**153 586**	**231 514**

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**196 049**	**0**
Andelskapital 01.01	140 000	0
Endring andelskapital	0	140 000
Andelskapital 31.12	**140 000**	**140 000**
Annen egenkapital 01.01	56 049	0
Årets resultat	-15 715	56 049
Annen egenkapital 31.12	**40 334**	**56 049**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**180 334**	**196 049**

Andelskapitalen er kr 140 000 fordelt på 14 andeler à kr 10 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	24 475	24 475
Sum avsetninger	**24 475**	**24 475**

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**74 070 000**
Restgjeld 31.12	**74 070 000**

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	74 070 000	74 070 000
Sum innskudd	**74 070 000**	**74 070 000**

Resultat og balanse med noter for Lykketunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lykketunet Borettslag

Styreleder	Magnus Thangstad Andersen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Karoline Torbjørnsdatter Thomassen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Nikolas Kristiansen (sign.)	08.04.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i LYKKETUNET BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LYKKETUNET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4QZSW-WAZBJ-KZQY6-3S5SC-GENE8-DZ4I7

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-14 07:59:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4QZSW-WAZBJ-KZQY6-3S5SC-GENE8-DZ4I7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lykketunet Borettslag mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Halstein Gård .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Thangstad Andersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Nikolas Kristiansen

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Lukas Krondorf

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede:9

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Spørsmål og kommentarer til regnskap og drift

Det ble stilt spørsmål knyttet til eiendomsskatt og årets underskudd. Styret opplyste at underskuddet delvis er dekket ved omdisponering fra andre poster i budsjettet.

Det ble påpekt at det ikke er avsatt midler til vedlikehold inneværende år, og at dette bør prioriteres i fremtidige budsjetter.

Det kom kommentarer til leverandørgjeld, hvor det ble presisert at dette gjelder totale bokførte kostnader, og ikke gjeld i tradisjonell forstand for borettslaget.

Vaktmestertjenester

Det ble videre gitt kommentarer til hasteanskaffelsen av vaktmestertjenester. herunder om etterfakturering kunne vært mer kostnadseffektivt sammenlignet med dagens avtale.

Snøfres.

Det ble stilt spørsmål rundt anskaffelsen av snøfreser.

Styrehonorar
Det ble diskutert hvorvidt styrehonorar bør indeksreguleres. Det var bred enighet om at styrehonoraret indeksreguleres fremover.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vi gjør ikke noe med resultatet.

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

ingen bemerkninger fra Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetning ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Styrehonorar
Det ble diskutert hvorvidt styrehonorar bør indeksreguleres. Det var bred enighet om at styrehonoraret indeksreguleres fremover.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 30.000kr

fordelt: 10.000kr pr Styremedlem.

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Etablering av kompostløsning

Borettslaget mangler i dag en god løsning for håndtering av matavfall, hageavfall og annet organisk avfall. Dersom Trondheim kommune ikke tilbyr en egnet ordning for oss, kan en felles kompostløsning være et bærekraftig alternativ.

Kompost vil redusere avfallsmengden og samtidig gi jord som kan brukes til vedlikehold og forbedring av uteområdene, for eksempel langs tomtegrensen der det er regulert for barnehage.

Vedtak:
Stemte For: 1

Stemte i Mot: 8

Vedtak: Foslaget har falt. Men kan bringes opp igjen med Mere infomasjon.

4.2 Etablering av trapp fra innkjørsel til gjesteparkering

I dag er det en gressbakke mellom innkjørselen og området ved gjesteparkeringen. Denne brukes ofte som snarvei, og spesielt ungdom sykler ned bakken. Dette fører til slitasje på gresset, og området vil trolig bli mer nedtråkket og gjørmete over tid.

En enkel trapp vil gi en tryggere og mer varig løsning, og samtidig bidra til å bevare utearealet.

Vedtak:
Stemte For: 8

Stemte Mot: 1

Vedtak: Styret undersøker Mulighetene for trapp.

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Magnus Thangstad Andersen

Mangus Stiller ikke til gjenvalg.

Stiller: Nikolas Kristiansen.

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Nikolas Kristiansen

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Nikolas Kristiansen

Stiller: Tord Valestrand

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Tord Valestrand

5.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Lukas Krondorf

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Protokoll for Lykketunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Thangstad Andersen (sign.)	06.05.2026
Sekretær	Nikolas Kristiansen (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Lukas Krondorf (sign.)	08.05.2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260656 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Keiseråsvegen 2 C, 7081 Sjetnemarka.
Andelsnr. 8 i LYKKETUNET BORETTSLAG, org.nr. 933163377, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31260656
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.09.2026

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no