

Velkommen til

Bonesvegen 6, 7047 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bonesvegen 6
7047 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 290 000,-
Omkostninger	kr	233 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 523 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 340,-	kr	9 523
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 455,-

BRA/BRA-i	117 / 111 m²
Soverom	2 (3)
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2021

Energimerke C

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!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en særdeles flott 3(4)-roms toppleilighet beliggende i populære Strindalia!

Bygget sto ferdig så sent som i 2021, og her får du en gjennomgående høy standard med en rekke moderne fasiliteter. Planløsningen er effektiv og gjennomtenkt, hvor du får to delikate bad, to soverom, stor stue (hvor del av stue kan avdeles til et tredje soverom) og flott kjøkken med gode arbeidsflater. I tillegg har boligen en innvendig bod/walk-in closet i tilknytning til hovedsoverommet, samt godt med lagringsplass i ekstern sportsbod på 6 kvm i kjelleretasjen. Leiligheten er også en av få som har to faste parkeringsplasser i garasjekjeller, og her er det også installert elbillader som kan benyttes fra begge plasser.

Leiligheten er gjennomgående og ligger helt på enden i øverste etasje. Dette fører til en helt fantastisk utsikt mot fjorden og Fosenalpene, og med store vindusflater på tre sider bidrar dette til en særdeles lett og luftig atmosfære. Den store balkongen på hele 47 kvm strekker seg rundt store deler av boligen, og sammen med balkongen på 9 kvm på motsatt side, kan du nyte solen store deler av dagen. Prikken over i'en må sies å være de mange soloppgangene og -nedgangene du nyter på orkesterplass herfra.

Boligen byr på en rekke kvaliteter, hvor vi ønsker å fremheve følgende:
- Leiligheten er svært påkostet, og har vært gjenstand for en rekke tilvalg/oppgraderinger
- Flott kjøkken fra Marbodal med en herlig utsikt fra kjøkkenvinduene
- Oppvarming via vannbåren varme/fjernvarme
- Balansert ventilasjon
- To fullverdige bad med opplegg for vaskemaskin på begge rommene.
- TG0 på tilnærmet alle punkter!
- Store uteplasser med fantastiske sol- og utsiktsforhold
- To egne parkeringsplasser i oppvarmet garasjekjeller

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Bonesvegen 6, 7047 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 49, Bnr. 325, Snr. 50, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	9 290 000,-
Prisantydning	kr	9 290 000,-
Omkostninger	kr	233 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 523 340,-

Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	9 523 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	9 536 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 232 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 233 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1.539,- for mai 2025. Det er 12 terminer pr år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 455,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Kontingent realsameie 210
Felleskostnad driftsdel 2 466
Parkering 210
Parkering: 210
Tilleggsytelser: Fastbeløp måling og avregning energi 194
Tillegg elektroniske fellesavtaler 166
Måler: 1191 Varmtvann Sameiet Strindalia 1: 1191/50 A konto varmtvann (159 - 50) 999,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sikringsordning
FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

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 boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 111 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 117 m²
TBA: 56 m²

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
2 (3). Leiligheten er godkjent med 3 soverom, hvor det tredje enkelt kan etableres i del av stue. Konfr. megler.

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Parkering
2 p-plasser som ligger ved siden av hverandre, med installert elbillader som kan brukes fra begge plassene.

Sameiets eiendom
Gnr. 49, Bnr. 325, Trondheim kommune.
Felles tomt. Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
2021 ifølge takstmann.

Innhold
4. etasje: Entré, 2 soverom, 2 bad/vaskerom, bod, stue og kjøkken.

Standard
Entré:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak med downlights.
Rommet har skyvedørsgarderobe.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Skyvedørsgarderobe.
Rommet har utgang til balkong.

Bad/vaskerom 1:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med baklys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rommet har rørfordelerskap.

Bod:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har rørfordelerskap.

Bad/vaskerom 2:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet/vaskerommet er innredet med åpent dusjhjørne, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Soverom 2:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.
Rommet har sikringsskap.

Stue:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.
Rommet har utgang til balkong og terrasse. Utvendig solskjerming.

Kjøkken:
Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med malt/behandlet vegg mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som 2 stk frys/kjøleskap, stekeovn, kombinert stekeovn/mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Rommet har utgang til balkong.

Terrasse:
Delvis overbygd terrasse i trekonstruksjoner som er etablert over boligrom hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i aluminium/glass. Det er også etablert gjennomgang via skrånet konstruksjon i impregnert tre til balkong i betongkonstruksjon. Tilkomst fra soverom og stue/kjøkken.

Balkong:
Overbygd balkong med betongdekke hvor gulvet er belagt med plastfliser og rekkverk er oppført i aluminium/glass. Tilkomst fra stue.

Beliggenhet
Boligen har en flott beliggenhet i det nye boligområdet Strindalia. Området kan beskrives som barnevennlig, og er pent opparbeidet med lekeplasser og grøntarealer. Kort vei til både barnehager, skoler, dagligvarebutikker og kollektivtransport!

Nærmeste dagligvare handel er Kiwi Strinda, Rema 1000 Jakobsli, Rema 1000 Dragvoll og Coop Prix Jakobsli som ligger ca. 15 minutters gange fra boligen. En kort kjøretur fra eiendommen når man raskt Moholt senteret, Valentinlystsenter og Sirkus Shopping hvor man har et bredt servicetilbud.

For den aktive er det flere flotte turmuligheter i nærområdet hvor bl.a. Estenstadmarka med sine flotte turområder både på sommer og vinter bør nevnes. Vil man trene innendørs er TrenHer (v/Kiwi Strinda), 3T Moholt og Fitnesspoint Moholt gode alternativ.

Adkomst
Fra omkjøringsveien, ta av ved Møller bil, mot Angelltrøa. Ta så til venstre i rundkjøringen ved Møller bil. Nermarka er nå andre avkjøring til høyre. Sameie ligger innerst i veien på venstre hånd, like ved Brundalen Skole. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 i forbindelse med fellesvisning.

Byggemåte
Leilighetsbygg som er oppført i 4 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, kledd med teglforblending, trepanel og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger 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 foreligger ferdigattest datert 31.01.2024

Oppvarming
Elektrisk og fjernvarme

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

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r20130067 Grånåsen gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl. (15.6.2017). Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bolig-/blokkbebyggelse og utforming.

Det gjøres oppmerksom på at Strindalia er et område under utvikling og at det derfor må påregnes noe byggestøy og ev. støv under fremtidig byggeperioder. Konfr. megler ved spørsmål.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 574 361,- for 2023
Sekundærverdi kr 6 297 442,-.

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.

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.

Eier
Svein Håvard Midtlyng og Toril Rendum

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 507670
Dato: 30.04.2021
SNR: 50
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 111 / 5011

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 2931725
Dato: 27.08.2020
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder også senere fradelte eiendommer fra gnr. 49 bnr. 301
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bruksrett
Dagboknr.: 2931725
Dato: 27.08.2020
Rett til bruk av felles lekeplass
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder også senere fradelte eiendommer fra gnr. 49 bnr. 301
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 3233446
Dato: 26.10.2020
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelser om avfallssugeledninger og tekniske avfallsinstallasjoner
Gjelder også for senere fradelte parseller fra denne eiendom
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 3430871
Dato: 03.12.2020
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3430871
Dato: 03.12.2020
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1356264
Dato: 29.10.2021
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 3430871
Dato: 03.12.2020
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1235179
Dato: 05.10.2021
Bestemmelse om adkomstrett
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Takstmannens kommentar til areal:
Opprinnelig bod og soverom er omgjort til en del av stuen av utbygger ved oppføring av bygget, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk (gjelder boden). Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring).
Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Meglers kommentar til areal:
Liten bod ved stue er nå innlemmet i stue. Dette er et søknadspliktig tiltak, men tiltaket er ikke omsøkt hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og ev. konsekvenser knyttet til dette. Konfr. megler.

Sameiet Strindalia 1 resultatregnskap:
Sum driftsinntekter 1 501 200
Sum driftskostnader -1 570 544
DRIFTSRESULTAT -69 344
ÅRSRESULTAT -55 765

Sameiet Strindalia 1 balanse:
Sum anleggsmidler 78 002
Sum omløpsmidler 1 278 875
SUM EIENDELER 1 356 877

Strindalia fellesarealer og parkering resultatregnskap:
Sum driftsinntekter 733 673
Sum driftskostnader -402 290
Driftsresultat 331 383
Årsresultat 350 448

Den ene p-plassen er en HC-plass med ekstra bredde, men det gjøres oppmerksom på at om en beboer får behov for plassen kan man

måtte bytte p-plass. Konfr. megler.

Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (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. 3.203,-
Fotograf kr. 3.300,-
Tilstandsrapport kr. 8.950,-
Stylist (veiledning) kr. (Valgfritt 1.800),-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.508,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 11-06-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad
Ingen avvik.

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i

skjemaet i forkant av budgivning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: JM (utbygger). Beskrivelse av arbeidet: byttet til radiator med større effekt.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: OneCo
Beskrivelse av arbeidet: byttet bryter til dimmer på stue og soverom. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: OneCo. Beskrivelse av arbeidet: Framlegging og tilkobling av strøm til solskjerming via eksisterende stikk på veranda.

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
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 11.06.2025
- Egenerklæring datert 10.06.2025
- Energiattest

- Vedtekter & husordensregler
- Resultatregnskap 2024
- Innkalling & protokoll ordinært årsmøte 2024/2025
- Ferdigattest datert 31.01.2024
- Reguleringsplaner

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
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


















































BOSCH










HAAKON






24
25













Plantegning



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bonesvegen 6 , 7047 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 49, bnr. 325, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 111 m²



OBRON

Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1405 **Referansenummer:** DD1965

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik **Vår ref:**

Norsk takst

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.

OBRON Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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, brannceller og 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.

Bonesvegen 6 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 49 - Bnr 325
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken framstår i god stand uten vesentlige avvik. Bygget er oppført i 2021. Dokumentasjon kan fremlegges og omfattes av entreprenørens lovpålagte garanti -/reklamasjonstid (5 år fra ferdigstillelse). På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad til 0. For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg som er oppført i 4 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, kledd med teglforblending, trepanel og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet/vaskerommet er innredet med åpent dusjhjørne, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Bad (soverom)
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med baklys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med laminatplate mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke og avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som 2 frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjon.
Rørfordelerskap.
Leiligheten er tilknyttet fjernvarme som forsyner leiligheten med varmtvann og oppvarming via radiatorer.
Felles sprinkler og brannvarslingsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

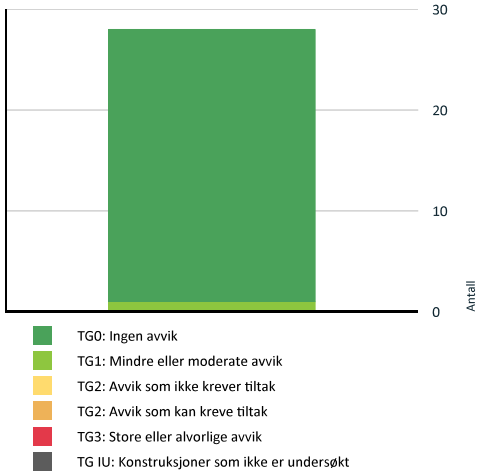
Opprinnelig bod og soverom er omgjort til en del av stuen av utbygger ved oppføring av bygget, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Bonesvegen 6 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 49 - Bnr 325
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Malte trevinduer og balkongdører med 3-lags glass og med utvendig aluminium inndekning.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Entrédør

Brann og lydklassifisert entrédør i fabrikkmalt utførelse fra byggeår.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrasse

Delvis overbygd terrasse i trekonstruksjoner som er etablert over boligrom hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i aluminium/glass. Det er også etablert gjennomgang via skrånet konstruksjon i impregnert tre til balkong i betongkonstruksjon. Tilkomst fra soverom og stue/kjøkken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 0 Balkong

Overbygd balkong med betongdekke hvor gulvet er belagt med plastfliser og rekkverk er oppført i aluminium/glass. Tilkomst fra stue.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Parkett på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 0 Radon

Bygget forutsettes utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter (gjeldende ikke for bygg som er byggesøkt før 01.07.2011.

TG 0 Innvendige dører

Fabrikkmalte karmer med profilerte fabrikkmalte dørblad.

Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

Generell

Bonesvegen 6 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 49 - Bnr 325
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Bygninger som er byggemeldt/godkjent etter TEK 10/17 (gjeldende ikke for bygg som er byggesøkt før 01.07.2011), skal være dokumentert med kontrollerklæring ved uavhengig kontroll, og som skal forelegges tiltakshaver v/ansvarlig søker før ansvarlig søker kan anmode om ferdigattest. Kommunen utsteder ferdigattest på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra ansvarlig søker.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

Det opplyses om at det på befaringsdagen ble påvist hull i våt sone etter tidligere innfestinger (dusjvegger), men at dette nå er utbedret av eier. En bør likevel av til sjekke hullene og eventuelt vedlikeholde med ny silikon ved behov.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er nedsenk i dusjsone og det er tilstrekkelig fall til sluk.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er stålsluk hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring i plast. Tettesjikt er med dokumentert utførelse.



ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet/vaskerommet er innredet med åpent dusjhjørne, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og dørterskel.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet er tilnærmet nytt og har dokumentert tettesjikt samt omfattes fremdeles av entreprenør-garantien (5 år). Det ble utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

ETASJE 4 > BAD

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Bygninger som er byggemeldt/godkjent etter TEK 10/17 (gjeldende ikke for bygg som er byggesøkt før 01.07.2011), skal være dokumentert med kontrollerklæring ved uavhengig kontroll, og som skal forelegges tiltakshaver v/ansvarlig søker før ansvarlig søker kan anmode om ferdigattest. Kommunen utsteder ferdigattest på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra ansvarlig søker.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er nedsenk i dusjsone og det er tilstrekkelig fall til sluk.

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluket er stålsluk med klemring i plast. På grunn av slukets utforming er det ikke mulig visuelt å påvise membran/slukmansjett. Badet har dokumentert tettesjikt via badets FDV-dokumentasjon.



ETASJE 4 > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med baklys over servant samt opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluftspalte mellom dørblad og dørterskel.

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet er tilnærmet nytt og har dokumentert tettesjikt samt omfattes fremdeles av entreprenør-garantien (5 år). Det ble utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med laminatplate mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke og avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som 2 frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) hvor rørfordelerskap er påvist på våtrom og bod med overløp plassert ned mot gulv med sluk. Det er kun synlige vannledninger/installasjoner inne i selve leiligheten som er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 0 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon sentralt for bygget, men anlegget er ikke videre vurdert. Det er viktig at filteret skiftes i henhold til leverandørens anvisningen, og med rengjøring av filter på ventilator over koketopp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 0 Vannbåren varme

Bygget har felles varmesentral/varmeveksler tilsluttet fjernvarme med fordeling til oppvarming av tappevann og radiatorer. Lokal fordeling og energimåler i leiligheten.

Kun synlige installasjoner inne i selve leiligheten er besiktig og vurdert. Installasjoner som dette kontrollers kun for lekkasjer og ev. synlige feil/mangler (TG er vurdert ut fra det som er synlig og ev. gjort kjent av eier). Ønskes en mer omfattende kontroll som inkluderer funksjonstesting av varmeanlegget, kan slike kontroller kun utføres av personell som innehar spesialkompetanse og teknisk utstyr for kontroll av slike anlegg. Tekniske anlegg som varmeanlegg o.l. hører normalt til under borettslagets/sameiets ansvar (hvis annet ikke er avt. i vedtektene), og ev. spørsmål rundt kontroll av anlegget, vedlikehold og ev. utskiftinger må da rettes til styret i borettslaget/sameiet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Bonesvegen 6 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 49 - Bnr 325
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

TG 0 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring finnes fra da anlegget var nytt.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el.anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget er sprinklet og har brannalarm-/varslingsanlegg som driftes av borettslaget/sameiet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

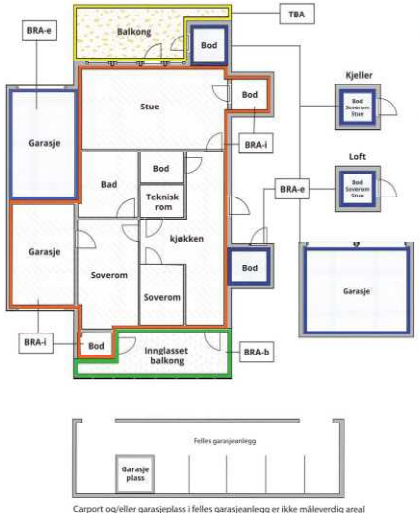
Hva er måleverdig areal?

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



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 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

Bonesvegen 6 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 49 - Bnr 325
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 4	111			111	56
Fellesareal		6		6	
SUM	**111**	**6**			**56**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 4	Entré, Bad/vaskerom, 2 soverom, Bad, Bod, Stue/kjøkken		
Fellesareal		Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på ca. 6 m2 i felles kjeller. Leiligheten disponerer også 2 parkeringsplasser med el.billader i felles garasjeanlegg. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig bod og soverom er omgjort til en del av stuen av utbygger ved oppføring av bygget, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring).
Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	107	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Svein Håvard Midtlyng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	49	325		50	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bonesvegen 6

Hjemmelshaver
Midtlyng Svein Håvard, Rendum Toril

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
7 890 000	2021	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.06.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	4	Nei
Fra Infoland	10.06.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	174	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bonesvegen 6 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 49 - Bnr 325
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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.

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

Svein Håvard Midtlyng

Toril Rendum

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Bonesvegen 6
7047 Trondheim

5001-49/325/0/50

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

12. 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**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: JM (utbygger)
   Beskrivelse av arbeidet: byttet til radiator med større effekt

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: OneCo
   Beskrivelse av arbeidet: byttet bryter til dimmer på stue og soverom
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: OneCo
   Beskrivelse av arbeidet: Framlegging og tilkobling av strøm til solskjerming via eksisterende stikk på veranda

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

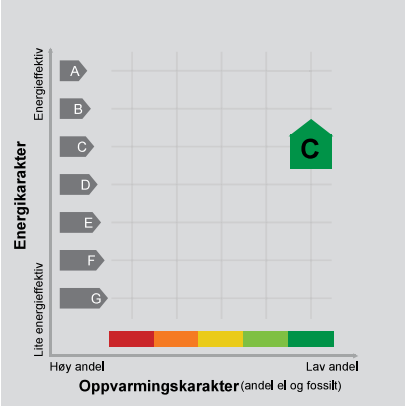
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

Adresse	Bonesvegen 6
Postnummer	7047
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	325
Seksjonsnummer	50
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300756080
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-133589
Dato	11.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Vedtekter
for
Realsameiet Strindalia Fellesarealer og Parkering

Org.nr. 928059456

§ 1 Navn

1.1
Sameiets navn er Realsameiet Strindalia Fellesarealer og Parkering

§ 2 Formål og virkemidler

2.1
Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde realsameiets område med bygninger, fellesarealer, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2
Realsameiets styre skal samarbeide med styrene i boligsameiene Strindalia 1 (gnr. 49 bnr 325) og Sameiet Strindalia 2. (gnr. 49 bnr.334) i Trondheim Kommune

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1
Realsameiet er et sameie der seksjonseiere i Sameiet Strindalia 1 eier sameierandeler i henhold til antall boligseksjoner og antall parkeringsplasser i sameiet. Sameiet Strindalia 2 blir tilført disse vedtekter når sameiet er registrert. Dette ansees ikke som vedtektsendring.

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon, og gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder parkeringskjeller, felles uteareal, felles sykkelverksted, smørebod i kjeller, samt drivhus.

3.2
Parkeringskjelleren består av totalt 200 parkeringsplasser ved ferdigstillelse. Sameier med rett til parkering får denne bruksrettet sikret gjennom disse vedtekter og bruksrettslan. Bruksrettslpan følger som **vedlegg 1** til disse vedtekter. Styret i Realsameiet Strindalia Fellesarealer og Parkering plikter å holde oversikt over fordeling av antall plasser mellom sameiene.

Oppdatering av bruksrettsplan for parkering ansees ikke som vedtektsendring. Oppdatering av bruksrettsplan forutsetter at den respektive rettighetshaver gir samtykke til endring, eller tildeling av HC-plass i henhold til pkt. 5.2.

Sameiets eiendom er:
Gnr. 49 bnr. 295 i Trondheim Kommune, registrert i grunnboken som grunneiendom. Fellesareal på bakkeplan. Foreløpig utomhusplan følger som **vedlegg 2** til vedtektene.

Grensesnitt mellom markterrasse for 1. etg. er grense mot realsameiets eiendom.

Det er spesielle bestemmelser i etableringsfasen i henhold til §12.

Gnr. 49 bnr.324 i Trondheim Kommune. Registrert i grunnboken som anleggseiendom. Parkeringsplasser i kjeller.

Utbygger, JM Norge AS, har rett til å utvide realsameiet og inkludere sameier i nytt felt BB4. Det gis også en rettighet til gnr. 49 bnr. 301 i Trondheim Kommune til å kunne utvide parkeringskjeller under lekeplass og /eller med adkomst via felles veg (f_v2)

§ 4 Fysisk bruk av realsameiets eiendom

4.1 Parkering
Den enkelte seksjonseier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr § 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Seksjonseiere med bruksrett er de som har kjøpt bolig med garasjeplass eller senere har ervervet/leid garasjeplass, jfr. bruksrettsplan vedlegg 1.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedlignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på realsameiets eiendom. Styret kan for øvrig fastsette nærmere regler for bruk av parkeringskjelleren.

4.2 Utomhus grøntarealer
Alle seksjonseiere har bruksrett til felles grøntarealer og veier.

Drivhus eies og driftes av realsameiet. Styret i realsameiet setter opp regler for bruk av drivhuset.

Lekeplass overføres realsameiet i henhold til § 12. Tinglyst servitutt sikrer øvrige beboere i Granås Øst bruksrett til lekeplass i henhold til reguleringsplan r.20130067 av 15.06.2017.

4.3 Felles bestemmelser
Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere i realsameiet.

Det kan ikke fattes vedtak i realsameiet som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte rettighetshavende sameiere gir sitt skriftlige samtykke.

§ 5 Rettslige disposisjoner

5.1
Alle seksjonseiere vil få sikret ideell andel i sameiet som følger: Seksjonseiere med bruksrett til parkering i parkeringskjeller vil få sikret to ideelle andeler pr. parkeringsplass i realsameiet.

Alle seksjonseiere vil få tinglyst en realandel som representerer bruksrett til felles utearealer og fellesarealer i parkeringskjeller.

Rettighetene sikres ved at det tinglyses realandeler mot den respektives matrikkelenhet.

Utbygger har rett til å eie usolgte plasser i p-kjeller frem til disse er solgt. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten utbyggers samtykke.

En sameieandel tilknyttet felles uteareal kan bare pantsettes eller selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonen i Sameiene Strindalia 1 og 2.

En parkeringsplass i parkeringskjeller kan leies ut eller selges til andre sameiere i Sameiene Strindalia 1, (gnr. 49 bnr. 325) og Sameiet Strindalia 2, (gnr. 49 bnr. xxx.) Skjøtet kan påtegnes bestemmelse om at parkeirngsplass kan selges innenfor disse rammer.

Ethvert salg av parkeringsplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret og forretningsfører med opplysning om mellom hvilke parter salget gjelder. Selger av parkeringsplassen har ansvar for å registere eierskiftet i Kartverket.

Ved avhending av eierseksjon i de respektive eierseksjonssameiene Sameiet Strindalia 1 og 2, følger parkeringsplasser med eller den må på forhånd være solgt til en seksjonseier i Sameiet Strindalia 1 eller Strindalia 2.

- Ved en leietakers gjentatte mislighold av rettigheter og plikter i forhold til realsameiet, kan styret i realsameiet kreve oppsigelse av leieforholdet.

- Ved utleie er utleier ansvarlig overfor realsameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på realsameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

5.2
Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

10 parkeringsplasser i parkeringskjeller er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse seksjonseierne har krav på å disponere tilrettelagt plass kun mot bytte av egen parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge seksjonseier har et dokumentert behov. Det er et vilkår at vedkommende med behov for tilrettelagt p plass kan dokumentere at han eller hun har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflyntingshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret kan fastsette tildelingskriterier for tilrettelagte plasser. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Styret i Realsameiet Strindalia Fellesarealer og Parkering behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameier i realsameiet og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på eiertid i boligsameiene. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

5.3
El- bil lading
Det er tilrettelagt for el-bil lading på alle parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Kostnader dekkes av den enkelte.

§ 6 Betaling av fellesutgifter

6.1
Realsameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av realsameiets felles uteareal er fordeles flatt mellom alle seksjonseiere i Sameiet Strindalia 1 og Sameiet Strindalia 2.

Utgifter til drift av parkeringskjeller fordeles flatt mellom de som disponerer parkeringsplass i henhold til det antall parkeringsplasser de disponerer.

Styret i realsameiet fastsetter kontingenten

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2
Som fellesutgifter anses blant annet:
- Kostnader til forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjekjeller
- Kostnader til vedlikehold fellesarealer
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel

Jft. Pkt. 6.1, 3. avsnitt regnes fellesutgifter til drift av parkeringskjeller blant annet:

- Renhold av p-kjeller
- Forsikring av p-kjeller
- Strøm
- Serviceavtaler og drift av port
- Serviceavtaler og drift av ventilasjon, sprinkler

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1
Realsameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når impliserte boligsameier har avviklet sine ordinære sameiermøter, og senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2
Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet eier. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3
Styreleder i realsameiet har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

7.4
Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i realsameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.5
Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.6
Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på realsameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.7
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Realsameiets styre

9.1
Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder 3 styremedlemmer - to representanter fra hvert sameie. Styreleder velges særskilt. Varamedlemmer kan velges. I etablering av realsameiet gjelder spesielle regler. Det velges en styreleder og et styremedlem fra utbygger. Representater fra boligsameiene tas inn ved ferdigstillelse av prosjektet.

9.2
Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette Realsameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3
Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere realsameiet utad.

9.4
Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5
Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6
Styret har disposisjonsrett over realsameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

9.7
Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.8
Styret representerer realsameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Kameraovervåking

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera i parkeringskjelleren. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1

Ved salg av eierseksjoner i sameiene Strindalia 1 og 2 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11.2

En sameier kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Sameiet, jfr. lov om sameige §§ 14 og 15.

11.4 Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

Vedlegg:

1. Bruksrettsplan
2. Kart over felles utomhusområder

§ 12 Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av realsameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på sitt område.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, JM Norge AS, innehar styrevervene i oppstarten av Realsameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Realsameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Realsameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Realsameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Realsameiet over drift og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse områdene. (Selv om overskjøting av eierandelene ikke har funnet sted)

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Realsameiet. Inntil begge boligsameiene er ferdig utbygd, har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Realsameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdige utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger. Utgifter til ferdig utbygde felt frem til Realsameiet Strinda Fellesarealer er stiftet betales av utbygger og viderefaktureres Realsameiet Strinda Fellesarealer.

Vedtekter

for

Sameiet Strindalia 1

(org. nr. 927938308)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Strindalia 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 30.04.21

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 78 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49 bnr. 325 i Trondheim kommune.

Alle seksjonseiere eier ideell (e) andel(er) i Realsameiet Strindalia Fellesarealer. Realsameiet består av fellesarealer og parkeringskjeller. Det henvises til egne vedtekter for realsameiet.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Tilleggsareal består av boder i parkeringskjeller. Det henvises til tinglyst seksjonering av 30.04.21

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

Det tinglyses rettigheter for bruk av sykkelparkering under hus C, samt bøttekott for øvrige eiere i Realsameiet Strindalia Fellesarealer.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/ montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

Sameiets parkeringsplasser ligger i egen anleggseiendom.

4-1 Parkeringskjeller

Seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller kan selge denne sammen med boligen eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i Realsameiet Strindalia Fellesarealer. Parkeringsplassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiene Strindalia 1 og Strindalia 2.

Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Strindalia Fellesarealer.

4-2 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjeller.
Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne i henhold til antall plasser de disponerer.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett og kontingent realsameie, som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-2.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen er i hovedsak aktuell for nye felleskostnader som ikke var regnet med ved den opprinnelige fastleggingen av fordelingsnøkkelen.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER

FOR SAMEIET STRINDALIA 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 26.04.2022, sist endret på ordinært årsmøte 23.04.2024.

1. Formål og omfang:
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå:
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- på hverdager klokken 0700-2000
- lørdager 1000-1800
- tillates ikke på søn og helligdager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer:
Beboerne skal sørge for:
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is dersom det er nødvendig. Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.
- Ved utløsning av brannalarm grunnet damp, matos eller lignende skal beboerne avstille denne med avstillerknapp i gangen. Om dette ikke blir gjort og brannvesenet rykker ut, skal den seksjon dette gjelder faktureres utrykningsgebyret.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.
Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene og skal alltid sorteres.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.
Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering:
Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Sykler skal på sykkelparkeringsplassene.
Det skal ikke lagres andre ting enn kjøretøy og tilhenger på egen parkeringsplass.

6. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Grilling
Grilling er tillatt, men kun med elektrisk eller gassgrill på balkonger / verandaer.
Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Røyking
Røyking er forbudt i fellesareal innomhus, sånn som i ganger, trapperom og kjeller. Ved røyking på veranda må det tas hensyn til naboene. Gå gjerne i dialog med naboen der det er et problem.

9. Brudd på ordensreglene:
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Sameiet Strindalia 1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 353 312	1 165 848	1 353 180	1 532 560
Tillegg elektroniske fellesavtaler		147 888	140 400	147 888	155 376
Andre driftsinntekter		0	10 000	0	0
Sum driftsinntekter		**1 501 200**	**1 316 248**	**1 501 068**	**1 687 936**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-16 920	-21 402	-16 920	-16 920
Styrehonorar		-120 000	-150 000	-120 000	-120 000
Forretningsførerhonorar		-135 058	-130 414	-135 060	-139 515
Honorar administrative tjenester		-17 214	-16 494	-17 100	-17 610
Eksterne honorar	2	-32 323	-10 510	-15 000	-15 000
Kontingent/felleskostnader	3	-196 560	-187 200	-187 200	-190 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-167 762	-244 554	-203 600	-230 200
Vaktmestertjenester		-79 833	-164 681	-78 700	-83 000
Renholdstjenester		-122 579	-90 601	-94 300	-94 300
Løpende vedlikehold	5	-13 257	-26 228	-75 000	-75 000
Periodisk vedlikehold	6	-78 000	0	0	-78 000
Elektroniske fellesavtaler		-163 569	-118 788	-151 688	-159 176
Forsikring		-182 616	-169 084	-185 500	-210 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-289	-13 431	0	-2 600
Energi, felles		-224 721	-141 853	-220 000	-150 000
Andre driftsutgifter	7	-19 844	-17 910	-6 000	-20 600
Sum driftskostnader		**-1 570 544**	**-1 503 151**	**-1 506 068**	**-1 601 921**
DRIFTSRESULTAT		**-69 344**	**-186 903**	**-5 000**	**86 015**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		13 579	19 672	5 000	10 000
Netto finansposter		**13 579**	**19 672**	**5 000**	**10 000**
Resultat før skattekostnad		**-55 765**	**-167 231**	**0**	**96 015**
Ordinært resultat etter skatt		-55 765	-167 231	0	96 015
ÅRSRESULTAT	**8, 1 1**	**-55 765**	**-167 231**	**0**	**96 015**
Disponering av totalresultat:		-55 765	-167 231	0	96 015
Overført fra annen egenkapital		-55 765	-167 231	0	0

Sameiet Strindalia 1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 10	78 002	0
Sum anleggsmidler		**78 002**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	1 966	0
Forskutterte kostnader MBU	9	612 599	662 387
Periodiserte kostnader	9	254 509	226 985
Mellomregning Klare Finans	9	20 285	31 613
Opptjente renter	9	13 577	19 672
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	375 939	706 914
Sum omløpsmidler		**1 278 875**	**1 647 570**
SUM EIENDELER		**1 356 877**	**1 647 570**

Realsameiet Strindalia Fellesarealer og Parkering - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		340 800	170 400	417 545	438 480
Inntekter garasjer		392 873	186 688	417 600	511 560
Sum driftsinntekter		**733 673**	**357 088**	**835 145**	**950 040**
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	-20 586	-20 586
Styrehonorar		0	0	-146 000	-146 000
Forretningsførerhonorar		-13 898	-12 351	-39 545	-41 127
Eksterne honorar		0	0	-7 000	-7 350
Kontingent/felleskostnader	1	-4 800	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-75 000	-418 750
Vaktmestertjenester		-128 685	0	0	0
Løpende vedlikehold	2	-43 399	0	-467 600	-133 980
Forsikring		-52 143	-27 843	-70 000	-76 300
Eiendomsavgifter		-35 244	0	0	0
Energi, felles		-113 182	0	-10 000	-65 000
Andre driftsutgifter	3	-10 939	-3 827	-20 000	-21 000
Sum driftskostnader		**-402 290**	**-44 021**	**-855 731**	**-930 093**
DRIFTSRESULTAT		**331 383**	**313 067**	**-20 586**	**19 947**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		19 065	3 121	0	0
Netto finansposter		**19 065**	**3 121**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**350 448**	**316 188**	**-20 586**	**19 947**
Ordinært resultat etter skatt		350 448	316 188	-20 586	19 947
ÅRSRESULTAT	4, 7	**350 448**	**316 188**	**-20 586**	**19 947**
Disponering av totalresultat:		350 448	316 188	-20 586	19 947
Overført til annen egenkapital		350 448	316 188	0	0

Realsameiet Strindalia Fellesarealer og Parkering - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	5	58 496	28 535
Mellomregning Klare Finans	5	2 930	3 280
Opptjente renter	5	19 041	3 121
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	6	763 024	315 856
Sum omløpsmidler		**843 491**	**350 792**
SUM EIENDELER		**843 491**	**350 792**

Org.nr: 928 059 456 - 1202

Innkalling til ordinært sameiermøte 2024 i

Realsameiet Strindalia Fellesarealer og Parkering

Onsdag 12.06.2024 kl. 19:00 – Brundalen skole.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Innstilling fra styret: Jomar Aftret

Valgt ble:

1.2 Valg av sekretær

Innstilling fra styret: Jomar Aftret

Valgt ble:

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Innstilling fra styret: John Thomas Overland

Valgt ble:

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Antall oppmøtte med stemmerett:

Antall fullmakter:

Totalt stemmeberettigede:

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Bemerkninger til innkallingen:

Sameiermøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap og revisjonsberetning

Styrets innstilling: Regnskap og revisjonsberetning godkjennes

2.2 Disponering av resultat

Styrets innstilling: Resultatet for regnskapsåret 2023 overføres til egenkapital

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrets innstilling: Samlet styrehonorar settes til 110.000,-.

Styret vedtar selv fordelingen av honoraret. Innstillingen er 36.000,- under det som er avsatt i budsjett, og styrets intensjon er at disse midlene omdisponeres til oppstartskostnader av hagelaget.

4. Valg

4.1 Suppleringsvalg av et styremedlem for 1 år fra Strindalia 1

Styremedlem Siri Wahl-Olsen har gått ut av styret i Strindalia 1, og må dermed erstattes. Styret i Strindalia 1 innstiller på nytt styremedlem.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år, det er ønskelig med en fra hvert sameie

På valg: Roar Seem

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Strindalia 1

Tid: Onsdag 02.04.2025 - kl.19:00

Sted: Charlottenlund Videregående skole, møterom Brundalen

Det vil bli et beboermøte etter at årsmøtet er avsluttet.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Utvide eller regulere sykkelparkering i sykkelbod - sak innmeldt av Johanne Fjesme Nakrem

Sykkelboden i garasjen er full. Det er mange som bruker el-sykler som fremkomstmiddel daglig, og det er vanskelig å finne et sted å låse fast sykkelen i boden nå når en kommer hjem fra jobb. I vinter var det et tyveri av en sykkel som stod parkert i det vanlige garasjeområdet, så det er ingen alternative trygge sykkelparkeringer for el-sykler. Det må derfor enten utvides til flere trygge sykkelparkeringer innendørs, eller reguleres et eget område i sykkelboden for de som bruker el-sykkelen sin daglig.

Forslag til vedtak: Det utvides til flere trygge innendørs sykkelparkeringer

Styrets innstilling: Det er ikke flere rom eller areal som kan gjøres om til trygg innendørs sykkelparkering i Strindalia1. Dette er en sak som må behandles hos Realsameiet Strindalia fellesarealer og parkering.

Styret oppfordrer alle som har sykkel i rommet for innendørs sykkelparkering, om å fjerne sykler som ikke blir brukt for å få bedre plass.

5.2 Smartmålere - sak innmeldt av Yashar Gheshlaghi

På fellesutgiftene for 2025 er varmtvannsforbruk ført akonto, som fører til at det må gjøres årlige beregninger av TOBB ut fra innsendt forbruk og registrering.

Noe av "godene" ved overgang til smartmåling er at seksjonene får oversikt over sitt forbruk og at man har muligheten til å betale for faktisk forbruk pr mnd (lik en strømregning). Dette må "bestilles" hos TOBB av styret. Ifølge TOBB ville dette **ikke** føre til noen ekstra kostnad for sameiet, det ville også være arbeidsbesparende for TOBB som da slapp årlige avregninger.

Forslag til vedtak: Innføring av fakturering av faktisk varmtvannsforbruk per seksjon ved hjelp av smartmålere.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Adrian Schei Brovold
John Thomas Overland

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Magdalena Holowinska
Emil Olsen

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Yashar Gheshlaghi
Siri Wahl-Olsen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

19.03.2025
Sameiet Strindalia 1
styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Strindalia 1

Tid: Tirsdag 23.04.2024 - kl.18:00
Sted: Brundalen barneskole

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Julelys - sak fra Daniel Digernes

Mange har pyntet fint med lys på sine balkonger, som bidrar til et koselig sameiet. De aller fleste har valgt lys som står i stil til hverandre, og hengt de opp på lignende måte, så det fremstår enhetlig og pent. Noen har valgt fargede lys og hengt de opp på en måte som er veldig uryddig. Spesielt blått lys er veldig sjenerende å se på. Jeg mener dette er såpass stygt at vi må lage retningslinjer for bruk av lys(lenker).

Forslag til vedtak: Utvendige lys på uteplasser skal være i varmhvite farger. Lyslenker skal monteres mest mulig bent / horisontalt. Dette for å sikre et pent og enhetlig uttrykk av sameiet, uten sjenanse for naboene.

Styrets innstilling: Om vedtaket blir stemt inn av årsmøtet anbefaler styret at dette går som et underpunkt under punkt 3 i husordensreglene.

Styret overlater det til årsmøtet å godta eller avslå vedtaket.

5.2 Fremtidig vedlikehold - sak fra Max Menz

Iht. dialog med styreleder legger sameiet per i dag ikke av penger til fremtidig vedlikehold. Dette må man tenke på i fremtiden, for å sørge for at sameiet har nødvendige midler tilgjengelig.

Forslag til vedtak: Sette av 1 kr per kvadrat per mnd per seksjon. Dette faktureres via felleskostnader så snart som mulig.

Styrets innstilling: Henviser til sak 5.8

5.3 Høyrentekonto - sak fra Max Menz

Med høy rente i Norge er det muligheter for renteinntekter på en sparekonto. Dette kan gi sameiet flere tusen per år.

Forslag til vedtak: Styret skal drøfte hvor mye penger man kan legge på en høyrentekonto. Dette for å få større renteinntekter.

Styrets innstilling: Styret henviser til regnskapsfører som skal være tilstede under årsmøtet.

5.4 Økning i felleskostnader - sak fra Max Menz

Felleskostnadene har økt med 19,2% fra 2023 til 2024. Dette tross et romslig budsjett i 2023 samt et styrehonorar som minker. Beboer har tidligere forespurt styret om hvilke tiltak som ble gjort for å redusere kostnader, uten å ha fått et svar fra styreleder. De fleste avtaler ble prutet i 2022 og det kan nå se ut at bedriftene har hentet inn kuttet, samt plusset på inflasjonstillegget. Styret har trolig godkjent dette uten å gjøre tiltak eller prute på prisene.

Forslag til vedtak: Styret skal gå over alle avtaler samt sørge for at kostnadene går tilbake til 2022 nivå + inflasjons tillegg. Dette vil spare ca 5 -10% av kostnadene.

Styrets innstilling: Styret finner det urealistisk å ha et vedtak hvor service-avtaler skal "prutes" på årlig. Det er naturlig å gjennomgå service-avtaler etter tid (til eksempel etter 3 år eller 5 år). Dette er også diskutert med Strindalia 2 og Realsameiet som deler samme syn.

5.5 Sammenslåing av SL1 og SL2 - sak fra Max Menz

Styret skal utrede om det er lurt å slå_seg sammen med Strindalia 2.

Dette kan føre til mindre kostnader (Tobb, HMS portalen, revisor osv), samt løse utfordringen med for lite folk i styret. I tillegg kan man lande bedre avtaler med 6 bygg enn med tre.

Forslag til vedtak: Styret skal utrede dette.

Styrets innstilling: Styret har utredet saken opp mot SL2 og realsameiet og det er ikke anledning eller ønskelig med en sammenslåing pr d.d.

5.6 Bruk av brodder innendørs- sak fra Max Menz

Det brukes piggsko av enkelte beboer/e i byggene (ikke parkeringskjeller, men inne i selve bygget). Dette kan føre til skader og ødelegger også merking på trappene.

Forslag til vedtak: Totalforbud mot bruk av piggsko i byggene.

Dette skal inn i ordensregler.

Styret skal utrede konsekvenser ved brudd.

Styrets innstilling: Styret har kommunisert dette til beboerne via nyhetsbrev og anbefalt at brodder ikke brukes inne. Vi finner det et totalforbud som inngripende mot sårbare grupper som uføre og eldre.

5.7 Utrykning av brannvesen på "falsk" alarm - sak fra styret

Ved utløsning av brannalarm grunnet damp, matos eller lignende skal beboerne avstille denne med avstillerknapp i gangen. Om dette ikke blir gjort og brannvesenet rykker ut, skal den seksjon dette gjelder faktureres utrykningsgebyret.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at dette blir innført i ordensreglene under punkt 3.

5.8 Årlig avsetning av midler øremerket vedlikehold - sak fra styret

Styret foreslår en årlig avsetning på 50 000kr **eller** 75 000kr som øremerkes vedlikehold av byggene i sameiet Strindalia 1. Summen på avsetningen avgjøres av årsmøtet.

Forslag til vedtak: Avsette øremerket årlig sum dedikert til vedlikehold.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Yashar Gheshlaghi

Forslag til vedtak: Marianne Hestvik

6.2 1 styremedlem for 2 år

På valg:
Siri Wahl-Olsen

6.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:
Magdalena Holowinska
Johanne Fjesme Nakrem

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Max Ernst Menz
Toril Rendum

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

08.04.2024
Sameiet Strindalia 1
styret

Protokoll fra ordinært sameiermøte 2024 i Realsameiet Strindalia Fellesarealer og Parkering

Onsdag 12.06.2024 kl. 19:00 – Brundalen skole

Til stede: Marianne Hestvik og Adrian Brovold fra Sameiet Strindalia 1, Frode Opsahl, Roar Seem og Kathrine Moen Bratteng fra Sameiet Strindalia 2

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Innstilling fra styret: Jomar Aftret

Valgt ble: Marianne Hestvik

1.2 Valg av sekretær

Innstilling fra styret: Jomar Aftret

Valgt ble: Kathrine Moen Bratteng

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Innstilling fra styret: John Thomas Overland

Valgt ble: Frode Opsahl

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Antall oppmøtte med stemmerett: 5

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 5

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Bemerkninger til innkallingen:
I innkalling - husk informasjon om fullmakt
E-post til leder godkjennes som varsling

Sameiermøtet bemerker at årsmelding ikke var tatt inn som sak i innkallingen.

Sameiermøtet ble erklært lovlig satt.

Sameiermøtet godkjente årsmeldingen med 5 av 5 stemmer.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap og revisjonsberetning

Styrets innstilling: Regnskap og revisjonsberetning godkjennes

Merknad: Realsameiet har ikke revisor, og det er ikke utarbeidet revisjonsberetning.

Vedtak: Regnskapet ble godkjent med 5 av 5 stemmer.

2.2 Disponering av resultat

Styrets innstilling: Resultatet for regnskapsåret 2023 overføres til egenkapital.

Vedtak: Vedtatt med 5 av 5 stemmer.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrets innstilling: Samlet styrehonorar settes til 110.000,-. Styret vedtar selv fordelingen av honoraret. Innstillingen er 36.000,- under det som er avsatt i budsjett, og styrets intensjon er at disse midlene omdisponeres til oppstartskostnader av hagelaget.

Vedtak: Sameiermøtet vedtar et styrehonorar på 90 000 kr for 2023-2024.
Sameiermøtet bemerker at det bør gjøres en vurdering av om honoraret fortsatt er for høyt i Realsameiet. Honorarets størrelse må ses i forhold til styrehonoraret i Sameiet Strindalia 1 og Sameiet Strindalia 2.

Vedtatt med 5 av 5 stemmer.

4. Valg

4.1 Suppleringsvalg av et styremedlem for 1 år fra Strindalia 1
Styremedlem Siri Wahl-Olsen har gått ut av styret i Strindalia 1, og må dermed erstattes. Styret i Strindalia 1 innstiller på nytt styremedlem.

Vedtak: Marianne Hestvik går inn som styremedlem for Sameiet Strindalia 1.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år, det er ønskelig med en fra hvert samele

På valg: Roar Seem

Vedtak: Adrian Brovold fra Sameiet Strindalia 1 og Frode Opsahl fra Sameiet Strindalia 2 ble valgt som varamedlemmer

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Strindalia 1 onsdag 02.04.2025 kl. 19:00 - Charlottenlund Videregående skole, møterom Brundalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Boligbyggelaget TOBB v/Unni R. Bachke

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Boligbyggelaget TOBB v/Unni R. Bachke

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

Vedtak:
Valgt ble: Yashar Gheshlaghi

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 11

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 11

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 120.000,-.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Utvide eller regulere sykkelparkering i sykkelbod - sak innmeldt av Johanne Fjesme Nakrem

Sykkelboden i garasjen er full. Det er mange som bruker el-sykler som fremkomstmiddel daglig, og det er vanskelig å finne et sted å låse fast sykkelen i boden nå når en kommer hjem fra jobb. I vinter var det et tyveri av en sykkel som stod parkert i det vanlige garasjeområdet, så det er ingen alternative trygge sykkelparkeringer for el-sykler. Det må derfor enten utvides til flere trygge sykkelparkeringer innendørs, eller reguleres et eget område i sykkelboden for de som bruker el-sykkelen sin daglig.

Forslag til vedtak:
Det utvides til flere trygge innendørs sykkelparkeringer

Styrets innstilling:
Det er ikke flere rom eller areal som kan gjøres om til trygg innendørs sykkelparkering i Strindalia1. Dette er en sak som må behandles hos Realsameiet Strindalia fellesarealer og parkering.

Styret oppfordrer alle som har sykkel i rommet for innendørs sykkelparkering, om å fjerne sykler som ikke blir brukt for å få bedre plass.

Vedtak:
Styret tar kontakt med styret i Realsameiet Strindalia Fellesarealer og Parkering og ber de se på saken.

Styret vil også oppfordre hver enkelt seksjonseier om å rydde bort sine sykler som ikke er i bruk, i ustand, er punktert, slik at disse ikke tar unødig plass.

5.2 Smartmålere - sak innmeldt av Yashar Gheshlaghi

På fellesutgiftene for 2025 er varmtvannsforbruk ført akonto, som fører til at det må gjøres årlige beregninger av TOBB ut fra innsendt forbruk og registrering.

Noe av "godene" ved overgang til smartmåling er at seksjonene får oversikt over sitt forbruk og at man har muligheten til å betale for faktisk forbruk pr mnd (lik en strømregning). Dette må "bestilles" hos TOBB av styret. Ifølge TOBB ville dette **ikke** føre til noen ekstra kostnad for sameiet, det ville også være arbeidsbesparende for TOBB som da slapp årlige avregninger.

Forslag til vedtak:
Innføring av fakturering av faktisk varmtvannsforbruk per seksjon ved hjelp av smartmålere.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslag til vedtak.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok at det innføres fakturering av faktisk varmtvannsforbruk hver mnd per seksjon, istedenfor á konto hver mnd.

Endringen vil skje fra 01.07.2025

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Adrian Schei Brovold
John Thomas Overland

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 1 år ble: Adrian Schei Brovold

Valgt som styremedlem for 1 år ble: Madeleine Heyman

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Magdalena Holowinska
Emil Olsen

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Emil Olsen

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Yashar Gheshlaghi
Siri Wahl-Olsen

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble: Marianne Hestvik

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Adrian Schei Brovold

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-20/82959 oppgis ved alle henvendelser		31.01.2024

Bonesvegen 2, 4, 6 ,8, 10 og 12, ferdigattest for oppføring av 6 boligbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	49/295/0/0, 49/325/0/0, 49/334/0/0, 49/324/0/0
Bygningsnummer:	, 300756078, 300756080, 300756082, 300756083, 300756085, 300756086, 300756103,
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	JM NORGE AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: JM NORGE AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Innenfor areal avsatt til annen veggrunn – teknisk anlegg o_AVT1 kan det etableres to hente-/bringeplasser.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal
5.8.1 Annen veggrunn – grøntareal
Det skal etableres støyskjermer på inntil 2 meter innenfor areal avsatt til annen veggrunn – grøntareal mellom o_GS8 og eiendom 16/413 og 16/134 tilnærmet som vist på plankartet. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_GS8 for å sikre areal for snøopplag.

5.7 Kollektivtransport
5.5.1 Kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2
Traseer for kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2 skal benyttes til busstrasé, og skal ikke være gjennomkjørbar for personbiltrafikk.

Det skal etableres sperrepunkt for privatbiler innenfor o_KT1 og o_KT2.

Innenfor o_KT2 kan det etableres midlertidig kjøreveg for de 270 første boligene på planområdet.

o_KT2 kan benyttes som atkomstveg til o_Undervisning.

5.8 Kollektivholdeplass
o_H1 og o_H2 skal benyttes til Kollektivholdeplass med kantsteinstopp. Det tillates oppført ventebod, sykkelparkering og annet møblement i arealet.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur
6.1.1 Offentlig grønnstruktur
Offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise gangforbindelser og ny vegetasjon.

Offentlig grønnstruktur skal beplantes med en variert og stedegen vegetasjon.

Det skal tilrettelegges for aking innenfor o_GR1.

6.1.2 Felles grønnstruktur
Felles grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise gangforbindelser og ny vegetasjon.

Innenfor f_GR2 og f_GR4 skal det opparbeides felles kvartalslekeplasser hver på minimum 800 m².
Felles kvartalslekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger.

Kvartalslekeplassene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Kvartalslekeplassene skal utformes i samråd med barn og unge.

6.1.3 Fordrøyningsanlegg
Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til felles grønnstruktur.

308688/17

6.1.4 Støyvoll
Det skal etableres en støyvoll på 1 meter innenfor #13 i o_GR2.

6.2 Turveg

6.2.1 Formål
o_Tv1 - o_Tv4 skal anlegges som godkjent av Trondheim kommune.

Turvegene skal tilpasses naturlig terreng. For å få en best mulig trasé tillates justering av traseen ved detaljplanlegging.

6.3 Friområde

6.3.1 Atkomst til barnehage
Atkomst for myke trafikanter til barnehage tillates etablert via o_FRI.

6.3.2 Lek og rekreasjon
Det skal opparbeides enkle anlegg for lek og rekreasjon innenfor formålsgrensen for o_FRI.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø skal opprettholdes som historisk gårdsanlegg. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk bygningsmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres etter samråd med antikvarisk sakkyndige.

7.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Våningshuset er fredet og skal bevares.

§8 BESTEMMELSER OM MILJØ

8.1 Plan for anleggsperioden

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 skolebarn, gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal vise hvordan anleggstrafikk i byggeperioden er tenkt løst på en måte som gjør at ikke samme boliggater blir belastet med anleggstrafikk mer enn ett år av gangen, og at ikke samme boliggater på nytt belastes med anleggstrafikk før tidligst etter et halvt år uten anleggstrafikk.

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

Veg for anleggstrafikk for utbyggingen innenfor Granåsen Gård Øst skal ikke anlegges innenfor offentlig grønnstruktur, O_GR2.

8.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om igangsetting skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt og endelig plassering og utforming av støyskjermingstiltak.

For boenheter i gul sone må hver boenhet ha minst ett soverom med fasade med støynivå under grenseverdien på Lden = 55 dB. For å tilfredsstille kravet kan det utføres skjermingstiltak på balkong, i form av tette rekkverk og tette dekker.

8.3 Geotekniske forhold

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsetting for tiltak som berører grunnen.

8.4 Forurenset grunn

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

§9 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

9.1 Lekeplasser

Nærlekeplasser skal opparbeides samtidig med tilliggende boligbebyggelse.

Kvartalslekeplass innenfor f_GR2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 80 på felt BB1, BB2 og BB3.

Kvartalslekeplass innenfor f_GR4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 40 på felt BK1 og BK2.

f_Lek skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 80 på felt BB4 og BB5.

9.2 Midlertidig kjøreveg, gang- og sykkelfelt

Midlertidig kjøreveg frem til bebyggelsen med kjørebanebredde 5 meter og gang- og sykkelfelt med bredde 2,5 meter skal være etablert før det gis brukstillatelse for den første boligen på planområdet.

9.3 Kjøreveg

Offentlig kjøreveg med tilliggende fortau og sykkelveg frem til det enkelte utbyggingsområde skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til første bolig eller til skole.

Dersom utbygging av offentlig kjøreveg skjer før stamrute øst er fastlagt, tillates etablert midlertidig kjøreveg med bredde 5 meter i stedet for o_KT1, o_KT2, o_V1 og o_V2. Fortau o_FT1,

o_FT2 og o_FT3 opparbeides samtidig med kjørevegen. o_SV1- o_SV3 og o_FT6-o_FT8 skal også opparbeides med kjørevegen.

o_V3 med tilliggende gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet og tilkoblet Brundalsforbindelsen før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

o_V5 og f_V6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehagen og idrettsanlegget.

f_V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

9.4 Fortau

f_FT1, o_FT4, o_FT5 og o_FT7 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

o_FT1 og o_FT2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BB5.

o_FT3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BB4.

o_FT6 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB2.

o_FT8 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen.

9.5 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg inn til idrettsanlegget, o_GS3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for idrettsanlegg og barnehage.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i øst-vestlig retning, o_GS4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr 81, barnehage og idrettsanlegg.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i nord-sørlig retning, o_GS5 og o_GS6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger nr. 81 og skole.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i nord-sørlig retning, o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger på felt BK1, BK2 og skole.

o_GS8 skal være ferdig opparbeidet, med kobling til fortau langs Stokkbekken, før det gis ferdigattest for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

9.6 Sykkelveg

o_SV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB2.

o_SV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB3.

o_SV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen.

9.7 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal opparbeides samtidig med tilliggende boligfelt.

o_GR1 vest for o_GS6 og o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt BK1 og BB1.

o_GR1 øst for o_GS6 og o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt BB3 og BK2.

f_GR1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bolig nr. 30 samlet på felt BB1 og BB2.

f_GR2 og f_GR3 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bolig nr. 30 samlet på felt BB1 og BB3.

Det skal opparbeides åpen overvannshåndtering gjennom f_GR1, f_GR2 og f_GR3, samtidig med ferdigstilling av grøntdraget.

Støyvoll på 1 meter skal etableres innenfor #13 i o_GR2 samtidig med opparbeidelse av tilliggende offentlig veg.

9.8 Friområde

Granåskollen, o_FRI skal tilrettelegges med stier, møte- og lekeplasser og utsiktspunkt før det gis brukstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet, skole eller barnehage.

9.9 Turveg

Turveg o_Tv1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 150 eller barnehage.

Turveg o_Tv2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ungdomsskolen.

9.10 Nettstasjon

Ny nettstasjon må være i drift før det gis brukstillatelse for nye boliger på planområdet. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av Trondheim kommune.

9.11 Sikringsgjerde og idrettsanlegg

Nytt sikringsgjerde rundt steinbruddet skal være ferdig etablert i henhold til godkjent plan før det gis brukstillatelse til bolig nr. 531 innen planområdet, idrettsanlegg, skole eller barnehage.

Idrettsanlegget skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til skole, barnehage og bolig nummer 271.

9.12 Vann og avløp, renovasjon

Det skal utarbeides et forprosjekt og en overordnet plan for vann, avløp og renovasjon med forslag til framdrift, før det gis igangsettingstillatelse for boliger innen planområdet.

§10 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

10.1 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Ved hver rammesøknad skal det følge redegjørelse for trygg skoleveg.

10.2 Avfallshåndtering

Permanent avfallssentral og tilknytning til denne skal være på plass før det gis brukstillatelse for bolig nr. 51 eller skole og barnehage.

Det skal etableres ett nedgravd returpunkt for papp, glass og metall innenfor o_REN før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet. Det skal etableres ett nedgravd returpunkt for papp innenfor "o_Barnehage" før det gis brukstillatelse til barnehage.

10.3 Rundkjøring i krysset Tungasletta – ramper til/fra E6
Før det gis brukstillatelse til bolig nr. 201, samlet sett innenfor reguleringsplan r20130052 Granåsen vestre del og denne planen, skal ny rundkjøring i krysset mellom avkjøringsramper til/ fra E6 og Tungasletta være etablert.

10.4 Brundalsforbindelsen
Brundalsforbindelsen fra omkjøringsvegen til o_V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til bolig nr 271 innenfor planområdet.



TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-20/82959	31.01.2024

Vi mottok søknaden 24.102023. Søknaden er komplettert 11.01.2024.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-19/81631-6.

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.

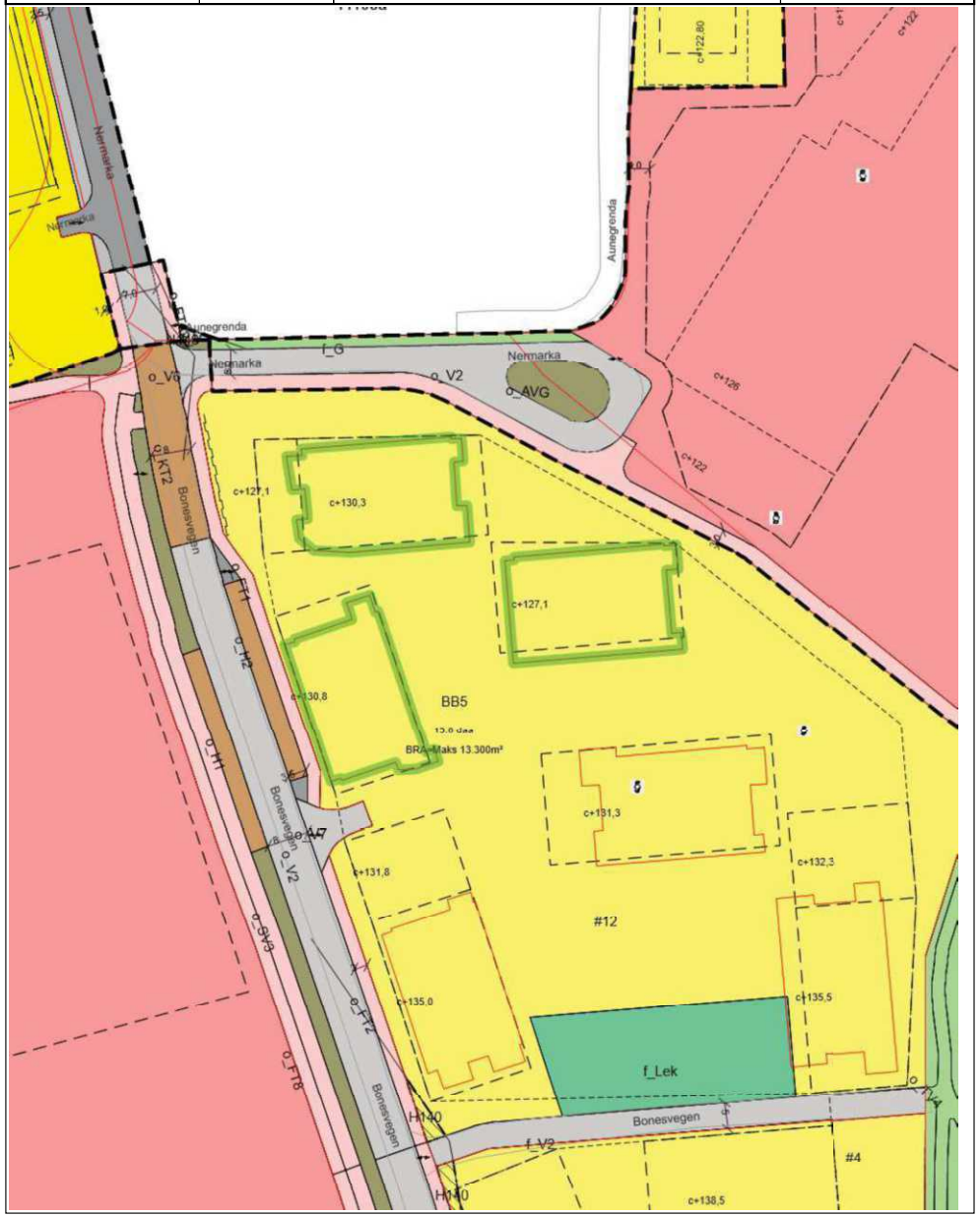
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 325	Fnr: 0	Snr: 50
Adresse:	Bonesvegen 6 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

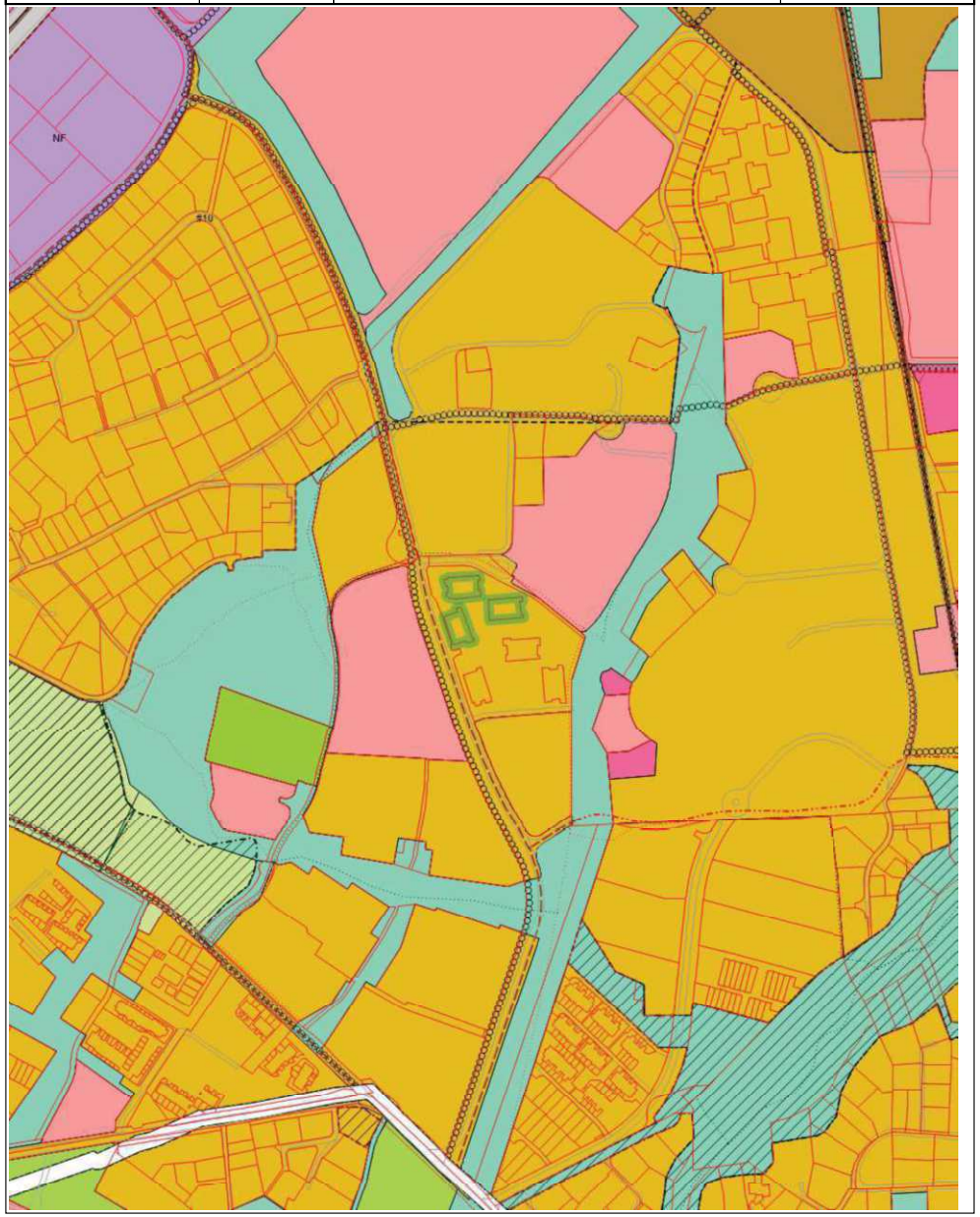
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Undervisning
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivholdeplass
- Grønnstruktur
- Turveg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 325	Fnr: 0	Snr: 50
Adresse:	Bonesvegen 6 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

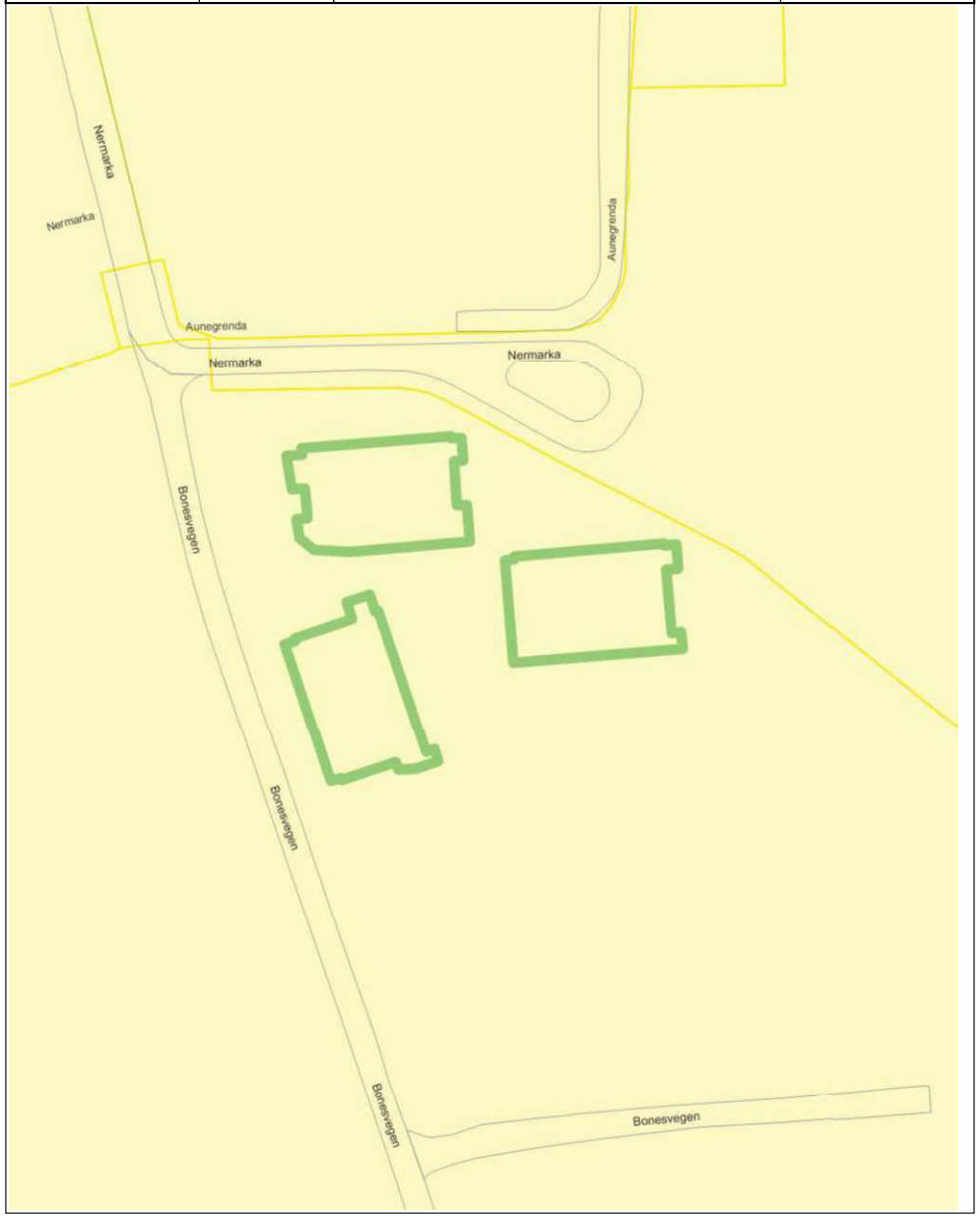
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Fjernveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 325	Fnr: 0	Snr: 50
Adresse:	Bonesvegen 6 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



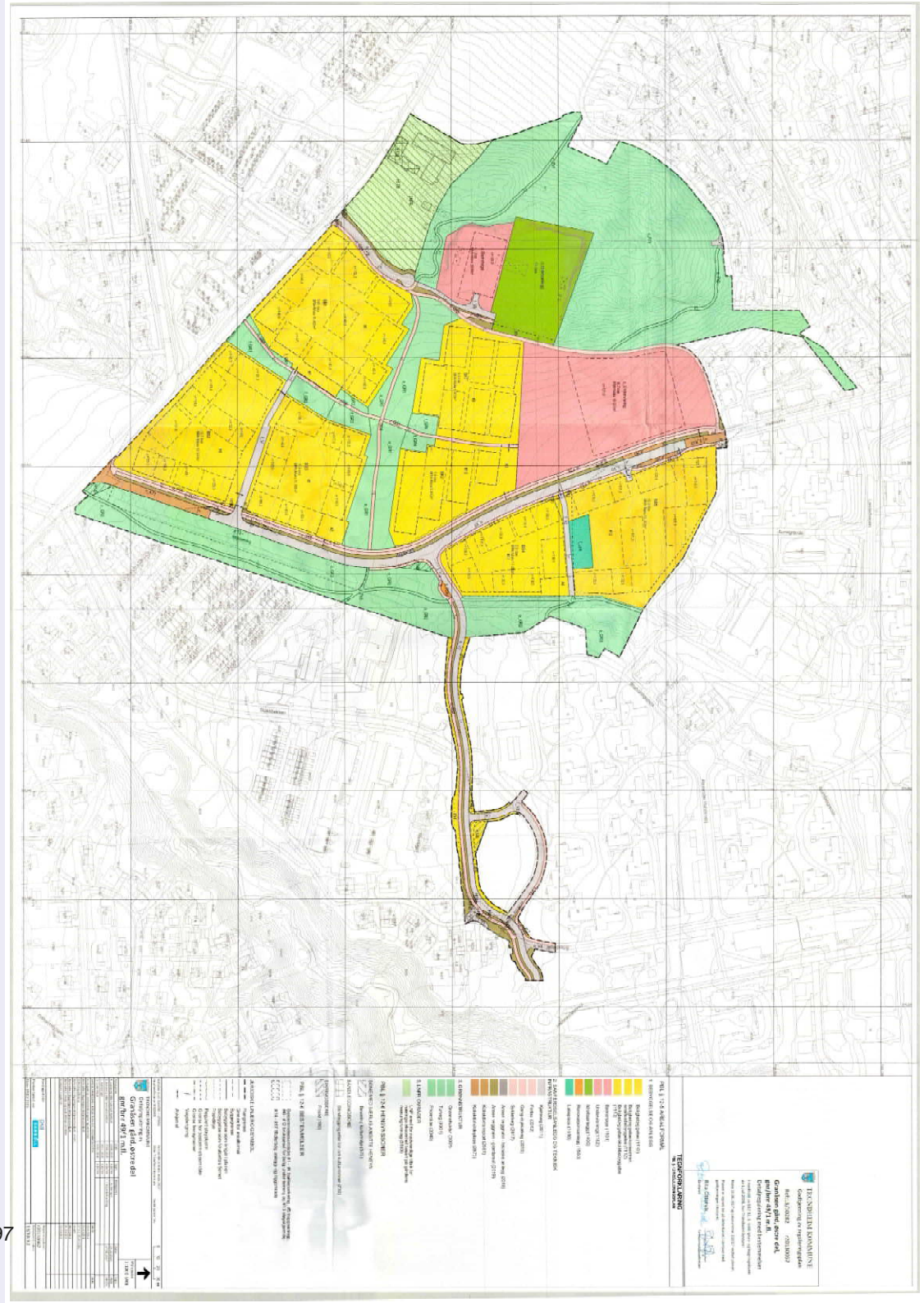
Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613262576
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	49	325

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	49	325	0	1	66 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	2	76 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	3	43 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	4	43 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	5	63 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	6	83 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	7	66 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	8	76 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	9	43 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	10	43 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	11	63 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	12	83 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	13	66 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	14	76 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	15	43 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	16	43 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	17	63 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	18	83 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	19	66 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr.: 507670 Innlevert: 30.04.2021 STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Bente Brylid
9/4-21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	49	325	0	20	76 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	21	43 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	22	43 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	23	63 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	24	83 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	25	103 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	26	43 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	27	43 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	28	108 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	29	66 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	30	76 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	31	50 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	32	36 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	33	87 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	34	59 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	35	66 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	36	76 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	37	50 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	38	36 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	39	87 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	40	59 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	41	66 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	42	76 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	43	50 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	44	36 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	45	87 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	46	59 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	47	103 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	48	50 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	49	36 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	50	111 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	51	66 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	52	76 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Bente Brylid
9/4-21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	49	325	0	53	50 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	54	36 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	55	87 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	56	59 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	57	66 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	58	76 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	59	50 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	60	36 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	61	87 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	62	59 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	63	66 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	64	76 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	65	50 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	66	36 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	67	87 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	68	59 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	69	66 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	70	76 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	71	50 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	72	36 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	73	87 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	74	59 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	75	103 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	76	50 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	77	36 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	325	0	78	111 / 5011	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingsenheten
Bent Brulla
9/4-21

08.04.2021 12.44

Side 3 av 3

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/507670/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-03 12:18

Side 3 av 17

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim Kommune		Trond Indset

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
JM Norge AS	829 350 122		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Mustads vei 1A	0283	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim Kommune	49	325	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
829 350 122	JM Norge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	66	B	13	B	66	B	25	B	103	B	37	B	50	B	49	B	36	B
2	B	76	B	14	B	76	B	26	B	43	B	38	B	36	B	50	B	111	B
3	B	43	B	15	B	43	B	27	B	43	B	39	B	87	B	51	B	66	B
4	B	43	B	16	B	43	B	28	B	108	B	40	B	59	B	52	B	76	B
5	B	63	B	17	B	63	B	29	B	66	B	41	B	66	B	53	B	50	B
6	B	83	B	18	B	83	B	30	B	76	B	42	B	76	B	54	B	36	B
7	B	66	B	19	B	66	B	31	B	50	B	43	B	50	B	55	B	87	B
8	B	76	B	20	B	76	B	32	B	36	B	44	B	36	B	56	B	59	B
9	B	43	B	21	B	43	B	33	B	87	B	45	B	87	B	57	B	66	B
10	B	43	B	22	B	43	B	34	B	59	B	46	B	59	B	58	B	76	B
11	B	63	B	23	B	63	B	35	B	66	B	47	B	103	B	59	B	50	B
12	B	83	B	24	B	83	B	36	B	76	B	48	B	50	B	60	B	36	B
Sum teller:						Nevner:		5011											

Dato	Innsenderens underskrift
2/3-21	Mats Klingen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig.

eller

☐ alle boligene inngår i en sameieseksjon bolig

RETT KOPI BEKREFTES
Trondheim kommune, 9/3-21
[illegible]
Line Tiltnes, Eiendomsrådgiver

Dato	Innsenderens underskrift
2/3-21	Hans Røragen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 2/3-21	For JM Norge AS Hans Røragen	Frode Brogren Lid
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver Hans Røragen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	49	325	

Dato	Underskrift	Stempel
7/4-21	[illegible]	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

Dato	Innsenderens underskrift
2/3-21	Hans Røragen

SITUASJONSKART

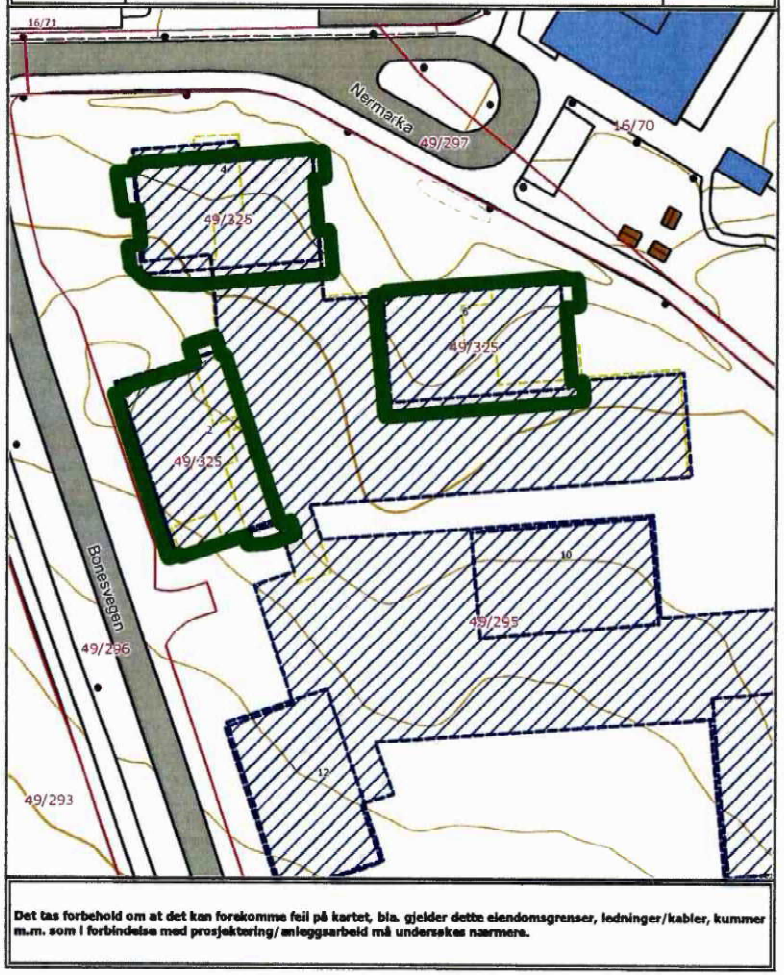
Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 325	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bonesvegen 2, 4 og 6, 7047 TRONDHEIM			

Side 1/10

TRONDHEIM

Dato: 6/4-2021
Seksjonert eiendom markert med grønn strek

Målestokk 1:750



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/ anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Bonesvegen 6 **Kjeller** **Bygningsnr 300756080**



Bonesvegen 6 **1. etasje** **Bygningsnr 300756080**

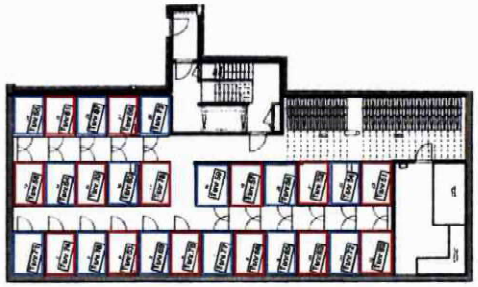


Eierseksjonering
Gnr: 49 Bnr: 325 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202109644
Dato: 07.04.2021 Side 5/10
Tillatelse til seksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

Bonesvegen 6 **4. etasje** **Bygningsnr 300756080**



Bonesvegen 2 **Kjeller** **Bygningsnr 300756082**



Eierseksjonering
Gnr: 49 Bnr: 325 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202109644
Dato: 07.04.2021 Side 7/10
Tillatelse til seksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

BONESVEGEN 6

Nabolaget Brundalen - vurdert av 103 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Brundalen	Linje 14, 102	6 min / 0.5 km
Rotvoll stasjon	Linje R60, R70	7 min / 4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min / 7.9 km
Trondheim Værnes		26 min

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.)	440 elever, 27 klasser	4 min / 0.3 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	596 elever, 38 klasser	17 min / 1.5 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	443 elever, 21 klasser	21 min / 1.7 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	467 elever, 27 klasser	17 min / 1.5 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	8 min / 0.7 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	8 min / 4.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Audi Møller Bil Trondheim	16 min
NTNU Dragvoll	17 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

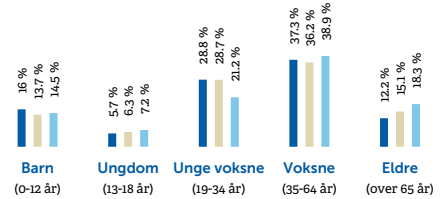
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brundalen	2 781	1 496
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Brundalsgrenda barnehage (3-5 år)	38 barn	3 min / 0.2 km
Leistad barnehage (1-5 år)	79 barn	6 min / 0.5 km
Granåslia barnehage (1-5 år)	90 barn	11 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Strinda	PostNord	13 min / 1 km
Rema 1000 Dragvoll	PostNord	14 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

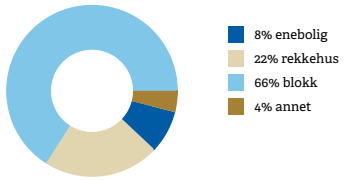
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Brundalen skole	Aktivitetshall, ballspill	2 min / 0.2 km
Brundalen videregående	Aktivitetshall, sandvolleyball	8 min / 0.7 km
EasyFit Brunstad		11 min
TrenHer Angelltrøa		17 min

BOLIGMASSE



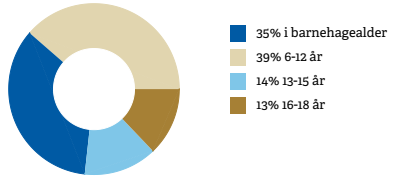
«Flott nabolag med kort vei til byen, utmark og fotballbane mm.»

Sitat fra en lokalkjent

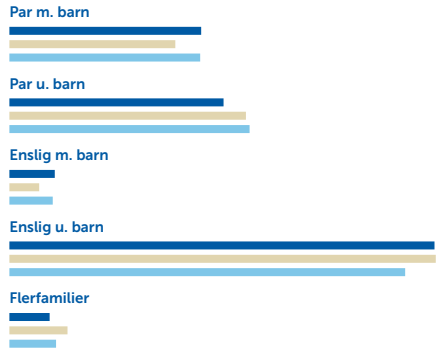
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	7 min
Apotek 1 Moholt	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



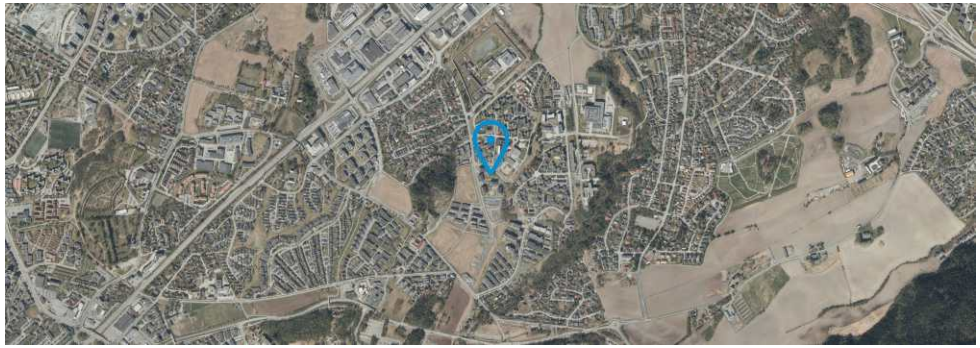
FAMILIESAMMENSETNING

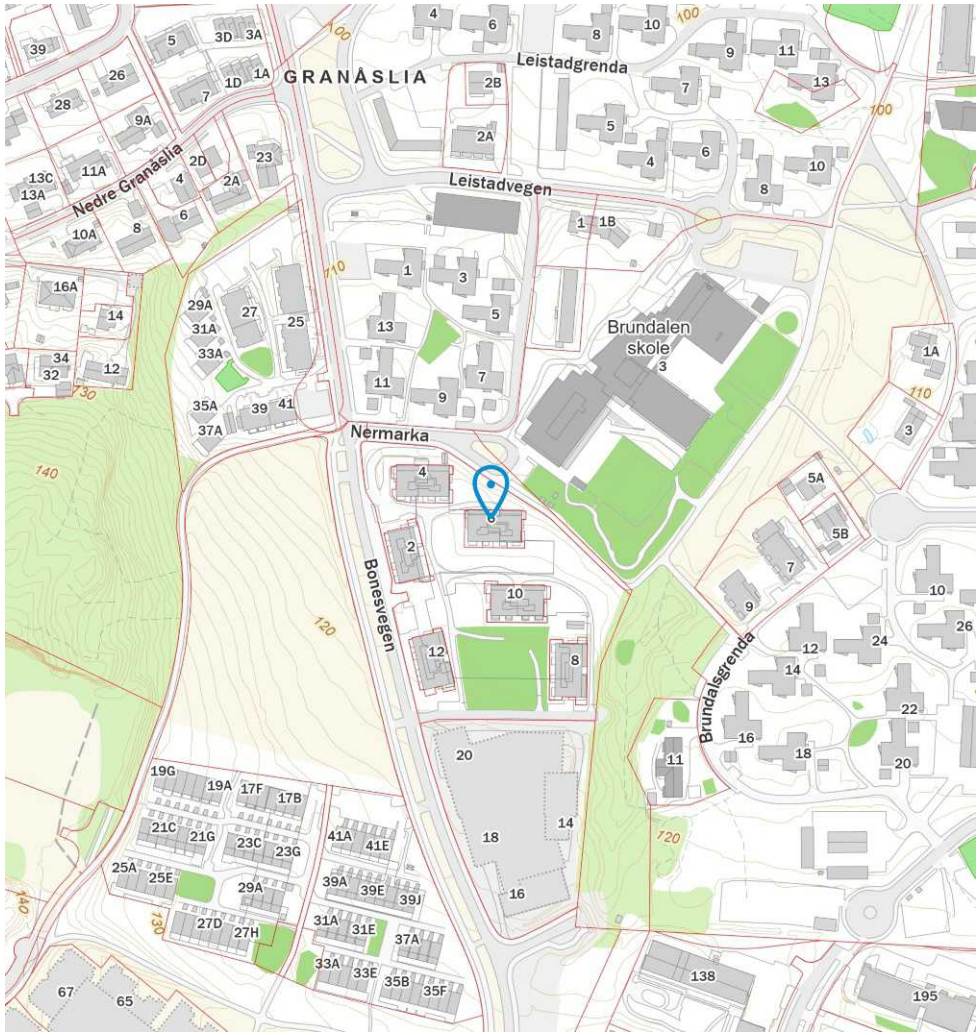


SIVILSTAND

	Brundalen	Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2025





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 2025

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



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 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

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: 33250195 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Bonesvegen 6, 7047 Trondheim.
Gnr. 49, Bnr. 325, Snr. 50, 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 10 500,- 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: 33250195
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.09.2025

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no