

Velkommen til

Haakon Odd Christiansens veg 3 B, 7048 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Haakon Odd Christiansens veg 3 B
7048 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 590 000,-
Omkostninger	kr	65 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 655 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 713,-

BRA/BRA-i	39 / 34 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Etasje	3 av 3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



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 flott toppleilighet beliggende på Angelltrøa/Granåslia.

I attraktive og rolige omgivelser finner du denne lyse og arealeffektive leiligheten på 34 kvm (39 kvm inkl. kjellerbod) – perfekt for deg som ønsker en smart og lettstelt bolig i et trivelig nabolag. Leiligheten ligger i byggets øverste etasje (3. etasje) og har en gjennomtenkt planløsning som utnytter hver kvadratmeter på en funksjonell og god måte. Her bor du luftig og tilbaketrukket, med en sørøstvendt balkong som gir deg herlig sol fra tidlig morgen og ut over ettermiddagen. Balkongen vil oppleves som en forlengelse av stuen på finværsdager.

Kvaliteter å trekke frem:
- Pent kjøkken med kjøkkenøy
- Flislagt bad med varmekabler i gulv
- Parkeringsplass i parkeringskjeller, samt ekstra lagring i kjellerbod
- Lave felleskostnader som inkluderer både varmtvann/oppvarming (fjernvarme) og TV-pakke/internett
- TG 1 på tilnærmet alle punkter i takstmannens rapport
- Trafikkstille, rolig og barnevennlig området

Området er kjent for sitt gode bomiljø med grønne omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og kort vei til både dagligvare, bussforbindelser, rekreasjonsområder og Dragvoll. Her får du en fin kombinasjon av fredelige omgivelser og sentral beliggenhet.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Haakon Odd Christiansens veg 3 B, 7048 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 150, Snr. 23, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 590 000,-
Omkostninger	kr	65 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 655 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 669 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 64 750,-

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

Sum omkostninger kr 65 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1 420,- 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.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 713,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
A-konto fjernvarme 496
Felleskostnad driftsdel 581
Felleskostnad uteareal 279
Felleskostnader Boligdel 369
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 458
Kostnad målingsbasert avregning 32
Objekt: 489 Garasjeplass nr 12 (505 - 12) 498
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
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: 34 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 39 m²
TBA: 2 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
1

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

Etasje
3 av 3

Parkering
Fast parkeringsplass i parkeringskjeller (registrert som egen næringsseksjon. Eierskapet er ikke tinglyst, men er registert hos forretningsfører).

Sameiebrøk
32/5376

Sameiets eiendom
Gnr. 48, Bnr. 150, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 9 664 m². Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår

2004 ifølge takstmann.

Innhold
3 etasje: Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom.

Standard
Entré:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har skyvedørsgarderobe og sikringsskap.

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

Stue:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Utgang til innglasset balkong.

Kjøkken:
Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med mikrosement mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med malte glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Soverom:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Balkong:
Balkong i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i stål. Tilkomst fra stue.

Beliggenhet
Utmerket beliggenhet i et etterspurt område på populære Angelltrøa. Blokken er plassert i en blindvei med lite trafikk. Området har flotte gang- og sykkelveger til og fra skoler, NTNU Dragvold, TØH, Gløshaugen, barnehage og butikker på Moholt og Angelltrøa. I umiddelbar nærhet har man tilgang til Estenmarka med flotte turmuligheter sommer som vinterstid. Det er flere dagligvarebutikker i gangavstand, også søndagsåpne. Gode bussforbindelser. Meget pent opparbeidede felles grøntområder, bl. annet med felles lekeplasser for barn.

Adkomst
Fra Moholt kjører du nordover på Omkjøringsveien. Ta av ved Møller bil og ta til høyre i rundkjøringen. Følg veien ca. 400 m før man tar til venstre forbi Bunnpris. Du kommer nå inn på Granåsvegen. Følg veien videre i ca 700 m før man tar til høyre inn på Gamle

Jonsvannsvei. Haakon Odd Christiansens vei blir så andre avkjøring til høyre. Ta så første inn til høyre, og boligen ligger så på høyre side av veien. Det vil bli skiltet fra EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Lavblokk oppført i 3 etasjer. Hovedkonstruksjon oppført i tre og betong og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. 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
Ferdigattest datert 29.07.2009

Oppvarming

Elektrisk og fjernvarme.

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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 er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel.
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig: r0431 -
Granåsen, gnr.49/1, Høiset, gnr.48/2, Åsheim, gnr.48/3 (31.10.2002)

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser 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 677 435,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 709 740,-.

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
Morten Rodahl

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 5269
Dato: 16.03.2005
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32 / 5395

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4189
Dato: 01.03.2005
Rett til bruk av fellesarealer mot forholdsmessig andel av
drift og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5270
Dato: 16.03.2005
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5188
Dato: 15.03.2005
Pliktig medlemskap i Aasheim, Høiset Velforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Dagboknr.: 20020
Dato: 20.09.2005
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 792051
Dato: 14.10.2010
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utdrag fra sameiet Kirsebærskogen resultatregnskap 2024:
Sum driftsinntekter 2 846 552
Sum driftskostnader -3 181 559
DRIFTSRESULTAT -335 007
ÅRSRESULTAT ÅRSRESULTAT

Utdrag fra sameiet Kirsebærskogen balanseregnskap:
Sum omløpsmidler 6 150 908
SUM EIENDELER 6 150 908

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.

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 17 500,- (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.

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 05-06-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Vinduer

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig - Balkong
Våtrom - Etasje 3 - Bad/vaskerom - Sluk, membran
og tettesjikt

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:
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. Ja. Vindu på balkong er sprukket på grunn av varme fra grill.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Medfølger fast garasjeplass i felles garasjeanlegg.

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: 05.06.2025
- Egenerklæring datert 04.06.2025
- Energiattest
- Vedtekter for sameiet
- Husordensregler sameiet
- Regnskap for sameiet
- Protokoll for sameiet
- Ferdigattest
- Regulering m/bestemmelser
- Seksjonering

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






















A 10+7 Kg
Hotpoint
ARISTON
MOTOR
GUARANTEED











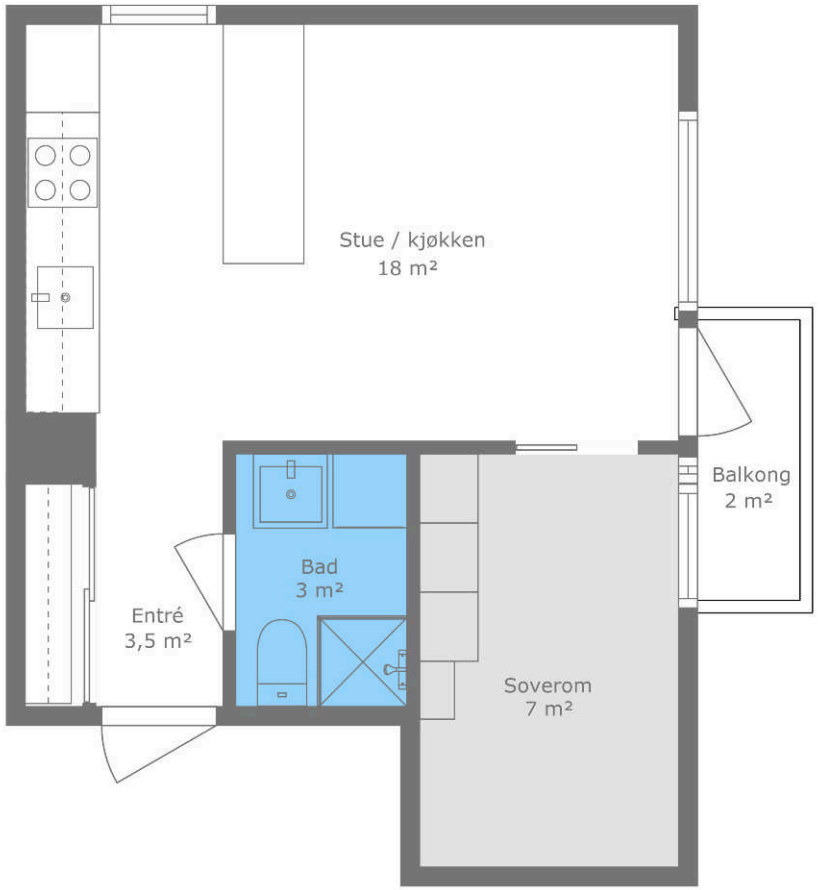








Plantegning



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.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3B

Nabolaget Åsheim/Sletta - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Granåsen gård	Linje 10, 113	5 min / 0.3 km
Rotvoll stasjon	Linje R60, R70	8 min / 4.6 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min / 8.5 km
Trondheim Værnes		28 min

SKOLER

Åsvang skole (1-7 kl.)	443 elever, 21 klasser	11 min / 0.9 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	440 elever, 27 klasser	12 min / 1 km
Eberg skole (1-7 kl.)	394 elever, 21 klasser	22 min / 2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	467 elever, 27 klasser	7 min / 3.1 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	549 elever, 27 klasser	8 min / 3.3 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	18 min / 1.5 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	8 min / 3.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

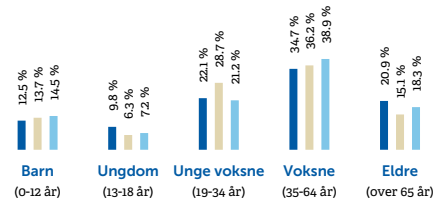
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Granåslia barnehage (1-5 år)	90 barn	1 min / 0.1 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år)	26 barn	7 min / 0.6 km
Dragvoll barnehage (0-5 år)	69 barn	8 min / 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Dragvoll	PostNord	4 min / 0.3 km
Bunnpris Angelltrøa	Post i butikk, søndagsåpent	8 min / 0.7 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

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

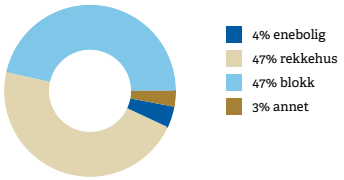
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

SPORT

NTNU/Dragvoll idrettsplass	Fotball	9 min / 0.8 km
Eberg ballbane	Fotball	10 min / 0.9 km
TrenHer Angelltrøa		10 min
3T-Moholt		14 min

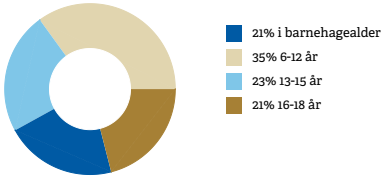
BOLIGMASSE



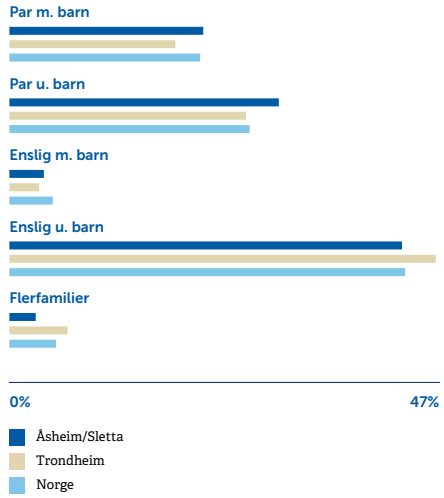
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	19 min
Apotek 1 Moholt	15 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



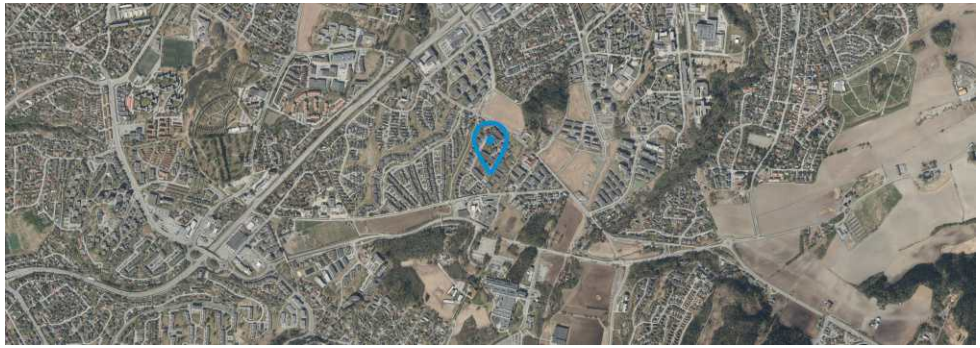
FAMILIESAMMENSETNING

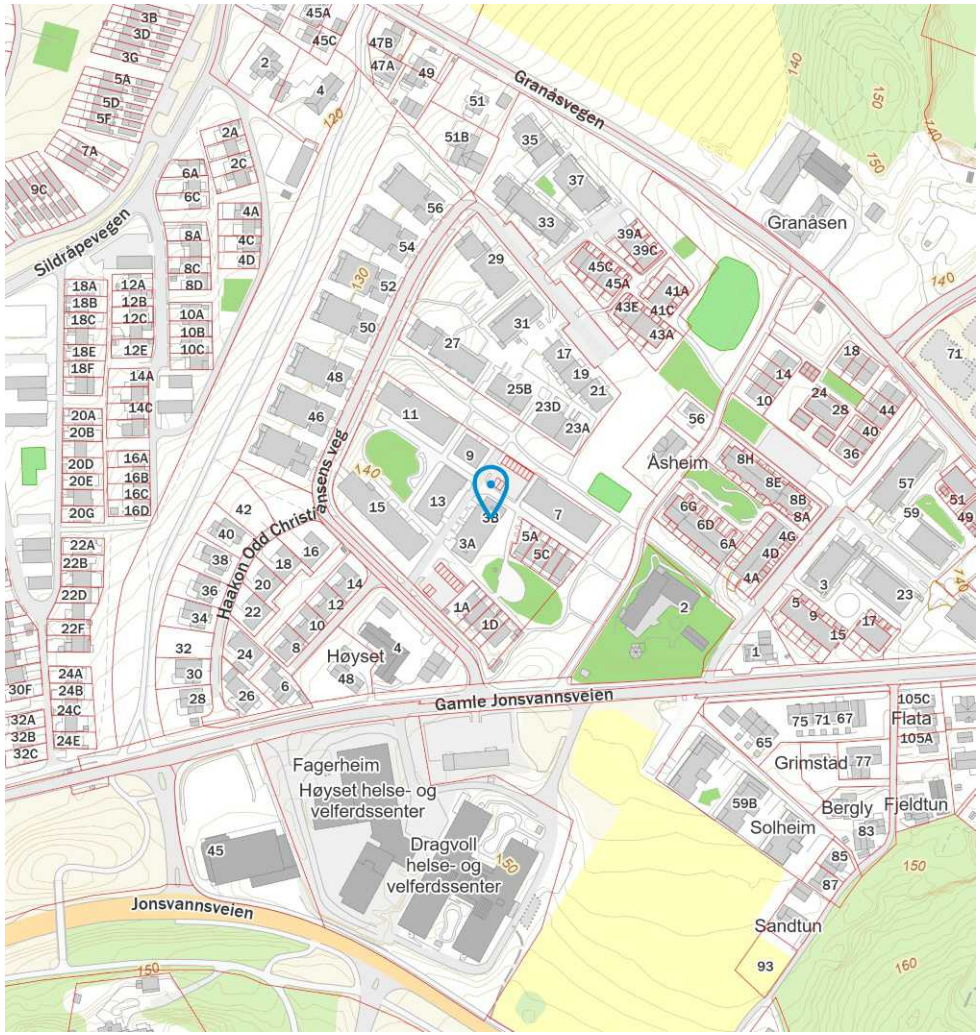


SIVILSTAND

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Haakon Odd Christiansens veg 3 B , 7048 TRONDHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 48, bnr. 150, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 34 m²



OBRON

Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1404 **Referansenummer:** VQ1367

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.

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik

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.

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

Haakon Odd Christiansens veg 3 B , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 150
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad/vaskerom framstår i bruksmessig stand uten vesentlige avvik. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk oppført i 3 etasjer. Hovedkonstruksjon oppført i tre og betong og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass.

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

Flis på gulv med gulvvarme, flis og malte slette overflater på vegger og malt slett innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, gulvmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med mikrosement mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med malte glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Mekanisk avtrekk.
Leiligheten er tilknyttet fjernvarme med varmtvann og har oppvarming via radiatorer og elektrisitet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

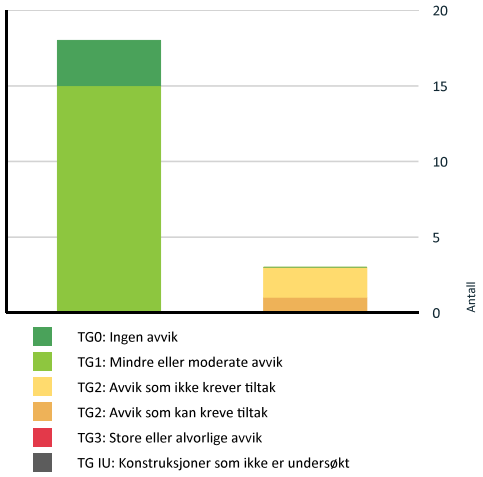
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

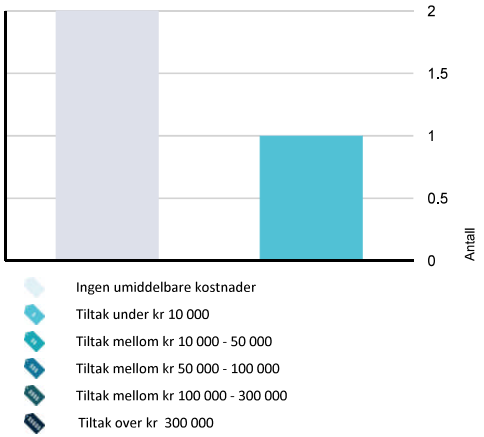
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkong** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

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 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 3-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det ble påvist at vindu på soverom har stor sprekk på utsiden.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Bygningsdelen (både vinduer og balkongdører) hører normalt til under borettslagets/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt i vedtekter. Ev. innvendig vedlikehold er vanligvis beboers ansvar. Ev. spørsmål om fremtidige tiltak, må da rettes til borettslaget/sameiet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Hovedytterdør

Lydklassifisert ytterdør i fabrikkmalt utførelse fra byggeår.

Det opplyses om at det er påført en del slitasje med hakk/småskader på karmer/dørblader, men dette er kun av kosmetisk betydning. Innvendige karmer kan med fordel utbedres med ny overflatebehandling.

TG 2 Balkong

Balkong i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i stål. Tilkomst fra stue.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater gulv generelt preges noe aldrings-/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tid for vedlikehold nærmer seg. Det bør påregnes utskiftinger/lokale utskiftinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat 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 1 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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte karmer med glatte formpresset/fabrikkmalte dørblad fra byggeår. 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).

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

I følge tidligere salgsoppgaver, ble rommet oppgradert med mikrosement på gulv, nye dusjvegger og ny baderomsinnredning i 2017 av tidligere eier. Resten av våtrommet er som fra byggeår. Selger har ingen videre kunnskap om hva som den gang ble gjort og heller ikke om arbeidet er utført av firma/fagfolk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis og malte slette overflater på vegger og malt slett innvendig tak.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er tilstrekkelig fall til sluk.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det ble ikke påvist symptomer på utilsiktet fukt. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man regelmessig kontrollere/rengjøre sluket. På sikt kan det vurderes lukket dusjkabinett som forebyggende tiltak i påvente av en fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk for leiligheten som styres fra kjøkkenventilator. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (entré) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Det anføres at det ikke var praktisk mulig å utføre hulltaking/kontroll bak dusjsonen. Hulltakingen ble derfor foretatt bak vegg som ikke er utsatt for fri eksponering av dusjvann (bruksvann). Inne i våtrommet ble det utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med mikrosement mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med malte glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (jfr. normal bruk/alder og da typiske kosmetiske avvik).

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Haakon Odd Christiansens veg 3 B , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 150
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) hvor rørfordelerskap er påvist på bad/vaskerom med overløp plassert ned mot gulv. 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: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 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: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom og kjøkken er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

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

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: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 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 entréen.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004 Ingen endringer er gjort i selgers botid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. 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.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. 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 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

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

Haakon Odd Christiansens veg 3 B , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 150
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

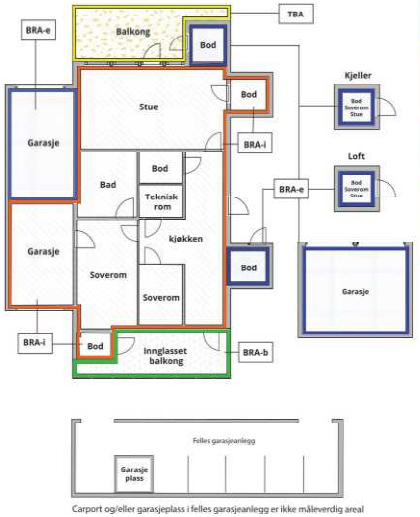
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 3	34	1		35	2
Kjeller		4		4	
SUM	**34**	**5**			**2**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom	Utvendig bod	
Kjeller		Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på ca. 4 m2 i felles kjeller og en bod utenfor leiligheten på ca. 1 m2. Leiligheten disponerer også en parkeringsplass med mulighet for 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, som stemmer med dagens bruk

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

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	34	4

Haakon Odd Christiansens veg 3 B , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 150
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	48	150		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haakon Odd Christiansens veg 3 B

Hjemmelshaver
Rodahl Morten

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 290 000	2020	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.06.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	4	Nei
Fra Infoland	06.06.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	120	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Morten Rodahl

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Haakon Odd Christiansens Veg 3B
7048 Trondheim

5001-48/150/0/23

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Vindu på balkong er sprukket pga varme fra grill.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

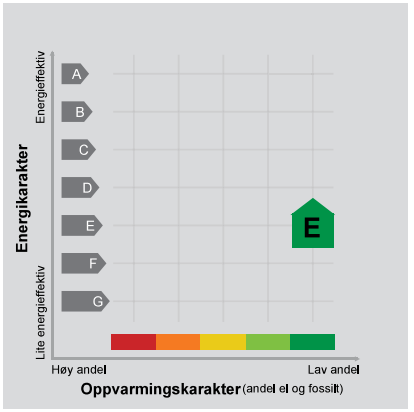
• **Ja**

Medfølger fast garasjeplass i felles garasjeanlegg.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Haakon Odd Christiansens veg 3B
Postnummer	7048
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21050105
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-131193
Dato	05.06.2025



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)

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Tiltak utendørs**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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.

Plikten 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: 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.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET KIRSEBÆRSKOGEN

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16.06.2017 nummer 65

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Kirsebærskogen.

Sameiet omfatter eiendommen(e) Gnr. 48 bnr. 150, snr. 1-127 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Haakon Odd Christiansens vei 3,7,9,11,13 og 15, 7048 Trondheim

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring datert 16. mars 2005 søkt oppdelt i 127 seksjoner. Seksjonene 1-108 er seksjonert til boligformål og seksjon *109*-127 er seksjonert til næringsformål (garasjeplass).

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen. For næringsseksjonene er sameiebrøken satt til 1/5395.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtekten regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomter og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer. Eier av hver seksjon har eksklusiv rett til sin seksjon.

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

§ 2 EIERFORHOLD

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

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Dog kan næringsseksjon nummer 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 og 119 kun avhendes sammen med henholdsvis gnr. 48, bnr. 140 t.o.m. 149. Næringsseksjon nummer 109, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 og 127 kan kun eies av og avhendes til seksjonseiere i Sameiet Kirsebærskogen.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet.

§ 3 ENDRING AV SAMEIET.

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4 RÅDERETT / RETT TIL BRUK

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

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

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

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

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne.

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

Næringsseksjonene kan ikke uten styrets samtykke benyttes til annet enn parkering.

Rekkehusene med gnr. 48, bnr 140 til og med 149 har som eiere av næringsseksjoner (garasjeplasser) i sameiet rett til bruk av sameiets fellesarealer og er pliktige til å dekke sin andel av de utgifter som påløper til drift av fellesarealene, jfr. vedtektenes pkt. 22. Rekkehusene har tinglyste servitutter på sameiets eiendom.

Næringsseksjonen (garasjeplassene) er ikke tinglyst, men eierskapet er registrert hos forretningsfører. Det samme gjelder også for eiere av boligseksjoner som har kjøpt næringsseksjon etter at sameiet var kommet i drift. Følgende tre rekkehus har kjøpt ekstra næringsseksjon: gnr. 48, bnr. 142, 144 og 147. Følgende boligseksjoner eier en næringsseksjon: 10, 21, 23, 28, 47, 52 og 54. Videresalg av garasjeplass til eiere utenfor sameiet er ikke tillatt.

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

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

Innendørs fellesareal som ikke er nødvendig eller tilrettelagt for bruk tilknyttet parkeringsanlegget er eksklusivt areal for boligseksjonene. Fellesareal som ligger i den enkelte bygning, og som ikke er nødvendig/tilrettelagt for bruk av seksjonseiere i andre bygninger, skal være eksklusiv for seksjonseierne i den gjeldende bygning.

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

ÅRSMØTE

§ 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

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

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

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg på
  a) styreleder
  b) fire styremedlemmer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a), gjelder for ett år av gangen, mens valg under b) gjelder for to år.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 7 STEMMERETTSREGLER

Hver enkelt seksjon har én stemme.

Næringsseksjoner bør ikke delta i behandling eller avgi stemme i saker som ikke knytter seg til valg av styre, garasjekjeller eller utendørs fellesareal. Se for øvrig § 22, femte avsnitt.

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltak 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.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

§ 9 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

Alle årsmøter skal:
- velge møteleder
- godkjenne innkalling til møtet
- godkjenne dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to seksjonseiere til å signere protokollen

STYRET

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre med fem medlemmer. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hvert bygg. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer som er seksjonseiere av boligseksjoner kan være styremedlemmer.

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

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

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

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

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og investeringer i henhold til Lov om Eierseksjoner og sameiets vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid. Styret har rett til å implementere beslutninger som tas av årsmøtet.

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

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

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om en avtale med seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om en avtale om tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 17 FORSIKRING

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

§ 18A VEDLIKEHOLD

Sameiets vedtekter sier noe om hva som faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsansvar og sameiets vedlikeholdsansvar, i tillegg til eierseksjonslovens § 32 og 33.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

For de seksjonseiere som disponerer egen balkong, påhviler også et ansvar for utvendig vedlikehold av denne. Herunder omfattes fortløpende renhold og vedlikehold samt periodiske vedlikehold.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygnings-myndighetenes godkjennelse. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

§ 18B ERSTATNINGSANSVAR

I henhold til eierseksjonslovens § 34 og 35 kan både seksjonseier og sameiet holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold. Disse paragrafene må også sees i sammenheng med § 36.

§ 19 PARKERING/BOD

Parkeringsarealene er organisert på følgende måte:

Leilighetene i Haakon Odd Christiansens veg 3A - seksjon 3, 12 og 21 og leiligheter i Haakon Odd Christiansens veg 13 - seksjon 41 tom 55 har parkering som tilleggsareal på utendørs P-plass.

Alle øvrige seksjoner som har kjøpt bruksrett til en parkeringsplass har rett til parkering på sameiets fellesareal i parkeringskjeller. Fellesarealet i parkeringskjelleren omfatter alt areal som ikke er egne næringsseksjoner. Bruksretten reguleres av eierseksjonsloven § 25. Hvilke seksjoner som har kjøpt parkeringsplass i kjeller er registrert hos forretningsfører.

Alle boligseksjoner har bruksrett til bod på fellesareal.

Eier av næringsseksjonen har ikke rett til bod.

Haakon Odd Christiansens veg 7 har bruksrett til bod på fellesareal.

Et eventuelt bytte av parkeringsplass nevnt i pkt. 2, eller bod mellom seksjonseierne, medfører ikke vedtektsendringer, men skal meldes til og godkjennes av sameiets styre. Styret kan, dersom særlige grunner foreligger, på eget initiativ omfordele parkeringsplasser og boder på fellesarealet. Dette gjelder særlig for de med handikap-plasser. Dette gjelder ikke Haakon Odd Christiansens veg 7 da bod er seksjonert som tilleggsareal.

Styret skal til enhver tid holde seg à jour med hensyn til oversikt over bod og parkeringsplasser. Seksjonseier er pliktig til enhver tid å påse at bod og parkeringsplass er merket med seksjonsnummer.

Hvis bytte ikke er godkjent av styret, vil opprinnelig listeført bod eller parkeringsplass følge seksjonen ved salg.

§ 20 VELFORENING

Sameiet Kirsebærskogen har pliktig medlemskap i Aasheim/Høiset Velforening. Velforeningen er ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke er overtatt av det offentlige. Styret forestår valg av sameiets representant i velforeningen.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning.

Mindre tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygnings-myndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade eller fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon, stanse bygningsarbeidene.

§ 22 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgifter som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne. Utgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne i henhold til budsjett på følgende måte:

1. Alle fellesutgifter knyttet til utearealer skal fordeles likt mellom seksjonseierne. Med seksjonseiere menes både bolig- og næringsseksjoner.
2. Alle fellesutgifter knyttet til de enkelte bygningene skal hvis mulig fordeles mellom eierne av boligseksjonene i den enkelte bygning utgiftene skriver seg fra. Fordelingen gjøres iht sameiebrøken
3. Alle fellesutgifter knyttet til parkeringskjeller, samt avsetning til vedlikehold av denne skal fordeles pr. plass. Med plass menes her plasser både i næringsseksjoner og på fellesareal.
4. Alle særskilte utgifter skal dekkes av de seksjoner som utgiften gjelder eller som nyter godt av angjeldende tjenester/produkter. Det skal betales likt for like tjenester. Kabel-TV fordeles likt. Senere særskilte utgifter faller inn under dette punkt.
5. Alle andre utgifter som ligger under sameiet fordeles mellom seksjonseierne i iht sameiebrøken.

6. På grunnlag av budsjett utarbeidet av styret innen 15. november skal det fra og med januar måned påfølgende år betales et månedlig beløp til dekning av ovennevnte utgifter. Dersom budsjettet blir endret som følge av vedtak på årsmøtet, vil endring av månedlig beløp skje fra og med 2. halvår (juli mnd.). Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

   Dersom en eier av næringsseksjon deltar i en avstemming på årsmøtet som resulterer i økte utgifter for sameiet, og disse som følge av fordelingsregler i dette punktet ikke skal utlignes på seksjonseieren, skal denne likevel bære en andel av utgiftsøkningen som om denne var eier av den minste boligen i sameiet. Denne bestemmelsen kommer kun til anvendelse dersom seksjonseieren er gjort oppmerksom på denne under årsmøtet.

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

   De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som måtte følge av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jamfør eierseksjonslovens § 31.

   Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 24 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 25 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse

for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 27 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 som trådte i kraft 01.01.2018.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KIRSEBÆRSKOGEN

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

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN
For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.

PARKERING
Det er utarbeidet egne parkeringsregler som vedlegg til disse husordensregler.

DYREHOLD
Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal foregå på anviste områder.

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

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

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

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

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

Sameiet Kirsebærskogen
Styret

Regler garasjeplasser.

1. Den enkelte sameier disponerer fritt over sin garasjeplass og kan plassere bil, motorsykkel, sykkel eller annet bilrelatert utstyr der. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i sameiet. Gjenstander må heller ikke være plassert til hinder for brannslanger, brannslukkere og ventilasjon. Det bilrelaterte utstyr må være i forsvarlig stand. Det må ikke kunne forårsake lekkasjer, eller personskader ved evt. fysisk kontakt.

2. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige væsker og gass i garasjeanlegget. Det gjelder også brukte filler, pussegarn etc.

3. Lagring av ikke bilrelaterte artikler, er ikke tillatt i garasjen. Forsøpling på området vil bli påtalt. Ikke bilrelaterte gjenstander lagret over en uke, vil bli fjernet uten varsel og regningen belastes den enkelte sameier.

4. Den enkelte sameier har kun rett til å leie ut sin garasjeplass til andre sameiere i Sameiet Kirsebærskogen. Utleie til andre er ikke tillatt. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.

5. Ved utleie av garasjeplass skal meldes skriftlig til sameiets styre med opplysning om hvem som er ny leietaker.

6. Den enkelte sameier kan søke styret i Sameiet Kirsebærskogen om tillatelse til å henge opp gjenstander i vegg eller tak. Alle installasjoner skjer på sameiers ansvar, og sameier vil bli holdt økonomisk ansvarlig dersom installasjonene påfører skade på bygning eller andres eiendeler.

7. All plass i garasjeanlegget som ikke er merket for den enkelte sameier, er å anse som sameiets fellesområde.

8. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy på ikke merket plass, det er kun til av- og pålessing eller av- og påstigning.

9. Portåpner til garasjeanlegget bestilles hos styret i Sameiet Kirsebærskogen og betales av den enkelte sameier. Ved tap av portåpner skal det umiddelbart gis beskjed til styret.

10. Hvis sameier har behov for ladning av EL-kjøretøy, må sameier selv legge inn el-kontakt som registreres på sameiers strømmåler. Monteringen må foretas og godkjennes av elektromontør. Det skal søkes styret før installasjon.

11. Det er ikke tillatt å vaske bil, motorsykkel eller sykkel i garasjeanlegget. Om vinteren oppfordres det til å fjerne mest mulig snø av bilen før man kjører inn i garasjeanlegget. Kjøring på tomgang og reparasjon av kjøretøy, er ikke tillatt. Reparasjon er kun tillatt hvis ikke bilen starter.

12. Sameieren er ansvarlig for å rydde opp etter lekkasjer og lignende fra parkerte kjøretøy.

13. Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild i garasjeanlegget.

14. Det er strengt forbudt å bedrive ballspill, lek og lignende i garasjeanlegget.

15. Garasjeanlegget blir rengjort minst en gang i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt ved oppslag på informasjonstavlene minst 2 uker før rengjøring. Sameiet kan ikke holdes ansvarlig om rengjøringen påfører kjøretøy og gjenstander skader under rengjøringen.

16. Sameier plikter å rydde garasjeplass for alt av kjøretøy og gjenstander når det skal utføres nødvendig vedlikehold og oppgraderingsarbeid i garasjen. Styret skal varsle sameiere om dette i god tid så sant det ikke er akutt fare for skade på bygg og annens eiendom. Om sameieren ikke rydder garasjeplass ved varsel i god tid vil kostnaden forbundet med ryddingen belastes den enkelte sameier.

17. Sameier plikter å holde dører og porter låst i garasjeanlegget. Det oppfordres til vanlig vaktsomhet omkring ukjente personer i anlegget. Etter inn- og utkjøring skal sameieren påse at porten er lukket.

18. Tvister og uklarheter vedrørende garasjeanlegget rettes til styret i Sameiet Kirsebærskogen.

Parkeringsregler, p-plasser utendørs.

1. Plassene kan ikke brukes til langtidsparkering av biler/bobiler/tilhengere og lignende.

2. Plassene skal brukes av sameiere og sameieres besøkende.

3. Parkeringsbevis kan ikke lånes vekk til naboer utenfor sameiet. Ved misbruk kan parkeringsbevis bli inndratt.

4. Styret ber om at de som har egne plasser ute og i garasje fortrinnsvis benytter disse. Dette med bakgrunn i at det er få plasser tilgjengelig ute.

5. Styret vil sende parkeringsbevis til seksjonseier, og det er seksjonseier sitt ansvar å videreformidle parkeringsbevisene til leietagere.

6. Ved flytting er det seksjonseier sitt ansvar å påse at nye beboere mottar utdelte parkeringsbevis.

7. Det deles ut to parkeringsbevis til hver seksjonseier. De som eier parkeringsplass ute får i tillegg eget parkeringsbevis for den plassen.

8. Erstatning av parkeringsbevis koster kr. 500,-.
Kostnaden dekkes av den enkelte sameier.

9. Sameier plikter å flytte kjøretøy fra parkeringsplass når det skal utføres nødvendig vedlikehold og oppgraderingsarbeid. Styret skal varsle sameiere om dette i god tid så sant det ikke er akutt fare for skade på bygg og annens eiendom. Om sameieren ikke flytter kjøretøy ved varsel i god tid vil kostnaden forbundet med ryddingen belastes den enkelte sameier.

Sameiet Kirsebærskogen - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 602 648	1 518 000	1 602 073	1 765 829
Felleskostnader lik fordeling		308 448	283 824	308 242	361 077
Inntekter garasjer		130 896	130 896	130 896	130 896
Tillegg elektroniske fellesavtaler		570 240	575 856	570 200	593 300
Andre tillegg	1	130 152	123 768	130 100	125 700
Andre driftsinntekter	2	104 168	114 636	104 075	113 522
Sum driftsinntekter		**2 846 552**	**2 746 980**	**2 845 586**	**3 090 324**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-18 330	-16 920	-18 331	-18 331
Styrehonorar		-130 000	-120 000	-130 000	-130 000
Forretningsførerhonorar		-146 744	-141 822	-146 700	-151 600
Honorar administrative tjenester		-43 423	-45 640	-43 500	-44 900
Eksterne honorar	4	-17 624	-57 141	-16 300	-19 000
Kontingent/felleskostnader	5	-134 458	-134 458	-141 200	-141 200
Drifts- og serviceavtaler	6	-154 539	-178 222	-204 550	-243 000
Vaktmestertjenester		-414 865	-325 555	-331 500	-398 800
Renholdstjenester		-69 996	-70 904	-79 500	-68 200
Løpende vedlikehold	7	-196 082	-193 052	-215 700	-215 700
Periodisk vedlikehold	8	-661 042	-949 774	-400 000	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-565 017	-606 547	-570 200	-593 300
Forsikring		-399 952	-347 787	-400 000	-459 947
Kommunale tjenester og renovasjon		-42 507	-41 716	-25 000	-26 100
Energi, felles		-120 574	-171 006	-180 000	-140 000
Andre driftsutgifter	9	-66 405	-40 422	-47 100	-55 300
Sum driftskostnader		**-3 181 559**	**-3 440 966**	**-2 949 581**	**-3 205 378**
DRIFTSRESULTAT		**-335 007**	**-693 986**	**-103 995**	**-115 054**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		148 700	151 284	104 000	130 000
Netto finansposter		**148 700**	**151 284**	**104 000**	**130 000**
Resultat før skattekostnad		**-186 307**	**-542 702**	**5**	**14 946**
Ordinært resultat etter skatt		-186 307	-542 702	5	14 946
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**-186 307**	**-542 702**	**5**	**14 946**
Disponering av totalresultat:		-186 307	-542 702	5	14 946
Overført fra annen egenkapital		-186 307	-542 702	0	0

Sameiet Kirsebærskogen - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	11	687 735	904 413
Periodiserte kostnader	11	1 039 659	964 969
Mellomregning Klare Finans	11	65 699	47 237
Opptjente renter	11	148 700	151 284
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	4 209 116	3 931 240
Sum omløpsmidler		**6 150 908**	**5 999 143**
SUM EIENDELER		**6 150 908**	**5 999 143**

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kirsebærskogen

Tid: Onsdag 09.04.2025 - kl.18:00

Sted: Moholt Menighetshus, Brøsetvegen 147 B, 7069 Trondheim

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av to seksjonseiere 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 Garasjeregnskap

2.4 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025 er budsjettert til 130.000 kr.

Forslag til vedtak: Forslag fra L.M. Dalsgård
Ønsker å foreslå økt styrehonorar til 160.000kr fra 2025 pga. nivået ikke har vært justert på mange år.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedlikeholdsavsetning i 2025

I sameiets vedtekter, paragraf 23 *Avsetning til vedlikehold*, så står det at:
"Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen."

For å opprettholde en god dekning for kommende utgifter, foreslår styret en avsetning til periodisk vedlikehold på 500 000 kroner for den kommende perioden.

Argumentet for å sette av pengene er at sameiet er 21 år gammelt, og det er ikke usannsynlig at det vil være behov for større vedlikeholdsoppgaver (både uforutsette og planlagte) fremover. Det kan være utbedring av tak, vinduslister, utskifting av enkelte inngangsdører, større vedlikeholdsarbeider på heisene, samt på lengre sikt oppmaling av sameiet. Vi venter på en 10-årig vedlikeholdsplan som TOBB skal lage for oss (blir ferdig våren 2025) slik at vi får en mer detaljert oversikt over kommende vedlikeholdsbehov og kan planlegge og budsjettere for fremtidige utgifter.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:**
Styret foreslår at avsetning til periodisk vedlikehold for året 2025 settes til 500 000 kroner.

5.2 Salg av garasjeplass

Frank Hagen, som er seksjonseier i rekkehusene med bnr. 142, ønsker å kjøpe sin svigermors (Toril Ulvik) garasjeplass i HOC 15. Grunnen til kjøpet er å støtte henne økonomisk. Ved et eventuelt kjøp vil Hagen eie to garasjeplasser i sameiet, slik som rekkehusene med bnr. 144 og 147 allerede gjør. Vi gjør oppmerksom på at rekkehusene (HOC 1A -E og HOC 5A-E) ikke er en del av sameiet, men de eier garasjeplasser (næringsseksjoner) hos oss.

Dersom et salg skal gjennomføres, må vedtektenes paragraf § 4 (RÅDERETT / RETT TIL BRUK) endres. Endring av vedtektene kan kun gjøres av årsmøtet med 2/3 flertall, og vi ber derfor årsmøtet om å ta stilling til om salget

A) kan gjennomføres, eller
B) ikke kan gjennomføres

Hvis alternativ A velges av årsmøtet, så endres vedtektenes § 4 RÅDERETT / RETT TIL BRUK fra:
"Næringsseksjonen (garasjeplassene) er ikke tinglyst, men eierskapet er registrert hos forretningsfører. Det samme gjelder også for eiere av boligseksjoner som har kjøpt næringsseksjon etter at sameiet var kommet i drift. **Følgende to rekkehus har kjøpt ekstra næringsseksjon: gnr 48, bnr 144 og 147.** Følgende boligseksjoner eier en næringsseksjon: 10, 21, 23, 28, 47, 52 og 54."

Til:
"Næringsseksjonen (garasjeplassene) er ikke tinglyst, men eierskapet er registrert hos forretningsfører. Det gjelder også for eiere av boligseksjoner som har kjøpt næringsseksjon etter at sameiet var kommet i drift. Følgende **tre rekkehus har kjøpt ekstra næringsseksjon: gnr 48, bnr 142, bnr 144 og 147.** Følgende eier en næringsseksjon: 10, 21, 23, 28, 47, 52 og 54"

Vedtak i saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for ett år, ved særskilt valg

På valg: Jørgen Tilseth Løvseth

6.2 Styremedlemmer for to år

På valg: Kristian Lystad og Åshild Marita Taftø

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.

24.03.2025
Sameiet Kirsebærskogen
styret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kirsebærskogen

Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Moholt Menighetshus, Brøsetvegen 147 B

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jørgen Tilseth Løvseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Bente Løvseth

1.3 Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Lystad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 10

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:
- En beboer ønsker beboermøte etter årsmøte som tidligere.

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 Garasjeregnskap

Vedtak:
Tatt til orientering.

2.4 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

Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025 er budsjettert til 130.000 kr.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 160.000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedlikeholdsavsetning i 2025

I sameiets vedtekter, paragraf 23 *Avsetning til vedlikehold*, så står det at:
"Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen."

For å opprettholde en god dekning for kommende utgifter, foreslår styret en avsetning til periodisk vedlikehold på 500 000 kroner for den kommende perioden.

Argumentet for å sette av pengene er at sameiet er 21 år gammelt, og det er ikke usannsynlig at det vil være behov for større vedlikeholdsoppgaver (både uforutsette og planlagte) fremover. Det kan være utbedring av tak, vinduslister, utskifting av enkelte inngangsdører, større vedlikeholdsarbeider på heisene, samt på lengre sikt oppmaling av sameiet. Vi venter på en 10-årig vedlikeholdsplan som TOBB skal lage for oss (blir ferdig våren 2025) slik at vi får en mer detaljert oversikt over kommende vedlikeholdsbehov og kan planlegge og budsjettere for fremtidige utgifter.

Vedtak:
Styret foreslår at avsetning til periodisk vedlikehold for året 2025 settes til 500 000 kroner.
Enstemmig vedtatt kr 500.000 til vedlikeholdsavsetting pr år.

5.2 Salg av garasjeplass

F. Hagen, som er seksjonseier i rekkehusene med bnr. 142, ønsker å kjøpe sin svigermors (T. Ulvik) garasjeplass i HOC 15. Grunnen til kjøpet er å støtte henne økonomisk. Ved et eventuelt kjøp vil Hagen eie to garasjeplasser i sameiet, slik som rekkehusene med bnr. 144 og 147 allerede gjør. Vi gjør oppmerksom på at rekkehusene (HOC 1A -E og HOC 5A-E) ikke er en del av sameiet, men de eier garasjeplasser (næringsseksjoner) hos oss.

Dersom et salg skal gjennomføres, må vedtektenes paragraf § 4 (RÅDERETT / RETT TIL BRUK) endres. Endring av vedtektene kan kun gjøres av årsmøtet med 2/3 flertall, og vi ber derfor årsmøtet om å ta stilling til om salget

A) kan gjennomføres, eller
B) ikke kan gjennomføres

Hvis alternativ A velges av årsmøtet, så endres vedtektenes § 4 RÅDERETT / RETT TIL BRUK fra:
"Næringsseksjonen (garasjeplassene) er ikke tinglyst, men eierskapet er registrert hos forretningsfører. Det samme gjelder også for eiere av boligseksjoner som har kjøpt næringsseksjon etter at sameiet var kommet i drift. **Følgende to rekkehus har kjøpt ekstra næringsseksjon: gnr 48, bnr 144 og 147.** Følgende boligseksjoner eier en næringsseksjon: 10, 21, 23, 28, 47, 52 og 54."

Til:
"Næringsseksjonen (garasjeplassene) er ikke tinglyst, men eierskapet er registrert hos forretningsfører. Det gjelder også for eiere av boligseksjoner som har kjøpt næringsseksjon etter at sameiet var kommet i drift. Følgende **tre rekkehus har kjøpt ekstra næringsseksjon: gnr 48, bnr 142, bnr 144 og 147.** Følgende eier en næringsseksjon: 10, 21, 23, 28, 47, 52 og 54"

Vedtak i saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Forslag om at gnr. 48, bnr. 142 får kjøpe av garasjeplassen til T. Ulvik ble enstemmig vedtatt at salg kan gjennomføres med klausul om at punkt 1 og 2 vedtas godkjent.
(1) Kjøper betaler all form for kostnader i forbindelse med kjøp/salget av garasjeplassen.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

(2) Vedtekten §4 Råderett / rett til bruk skal i tillegg inneholde dette punktet:
"Videresalg av garasjeplass til eiere utenfor sameiet er ikke tillatt."
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Styreleder for ett år, ved særskilt valg

På valg: Jørgen Tilseth Løvseth

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:
Jørgen Tilseth Løvseth

6.2 Styremedlemmer for to år

På valg: Kristian Lystad og Åshild Marita Taftø

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Åshild Marita Taftø
Kristoffer Kønig Nyberg

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2655/09

Sweco Norge AS
Postboks 744 Sentrum

N-7407 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	03/25994 oppgis ved alle henvendelser	Klas Storler	29.07.2009

Aasheim, felt B3, hus 4, ferdigattest for boligbygg

Byggested:	**Aasheim, felt B3, Hus 4** Gnr.: **48** Bnr.: **3**
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	**Sweco Norge AS**
Tiltakshaver:	**Heimdal Utbyggingsselskap AS**
Tiltaksart:	**Nybygg**
Bygningstype:	**Boligbygning**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 27.07.2009.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2318/03 og FBR IP 19/04.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

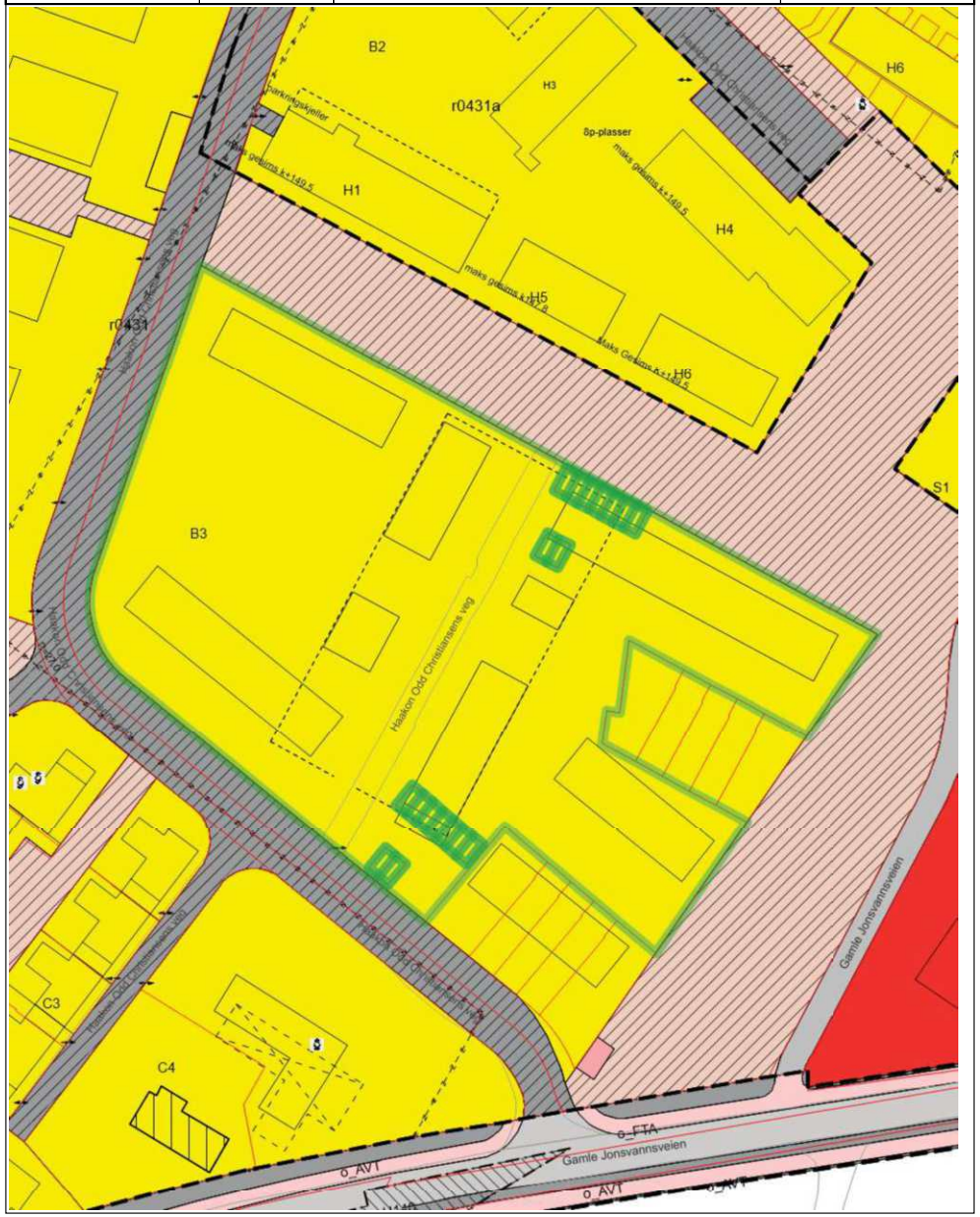
133394/09

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 3B 7048 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
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert parkeringsfelt
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal
- Frisikt
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

R 431

Arkivsak: 97.14463

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANÅS, HØISET OG AASHEIM

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

§ 1 AVGRENSNING AV REGULERINGSPLANEN

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det akuelle feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning. For feltene B1-6 skal utomhusplanen utarbeides i samsvar med vedlagt illustrasjonsplan og i tillegg inneholde et helhetlig program for utforming av gjerder, skilt, postkasser og utebelysning samt skjøtselsplan for vegetasjon.

3.1-2 Samtidig ferdigsstillelse av uteareal
Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse for tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

3.1-3 Parkeringsdekning
For felt merket C på plankartet skal parkering skje i garasjer og på parkeringsplasser som vist på plankartet.
For felt merket B på plankartet skal det anlegges minimum 1,1 parkeringsplass per bolig.

3.1-4 Parkeringsplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende feltet som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal BRA for andre utbyggingsformål, samt antall parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg, herunder parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

3.1-5 Samtidig ferdigsstillelse av parkeringsanlegg
Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan før brukstillatelse gis.

3.1-6 Avløpsplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en godkjent avløpsplan for hele planområdet.

3.1-7 Avfallsboder
Avfallsboder er angitt med A på plankartet og skal intergreres i bebyggelse eller anlegges som egne boder.

3.1-8 Vegetasjon
Trær som er avmerket på plankartet skal bevares.

3.2 Boligområder

3.2-1 Arealbruk
Området skal brukes til boliger. I felt B4 kan det innpasses boligrettet servicevirksomhet i inntil 20% av tillatt utbyggingsareal, men det tillates ikke etablert butikker større enn 150 m2 BRA. I felt C4 kan det innpasses kontorvirksomhet i inntil 40 % av tillatt utbyggingsareal. Bygningsrådet kan forby bruk som etter deres skjønn kan virke sjenerende for beboerne.

3.2-2 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

3.2-3 Ungdomsboliger
Minimum 15 % av boligene i felt merket C1 på plankartet og 15 % i felt merket B på plankartet skal tilrettelegges som ungdomsboliger.

3.2-4 Hustyper, etasjetall og utforming for ny bebyggelse
Felt B 1,2,3,5 og 6 skal utbygges med rekkehus/lavblokker med flatt tak, inntil 50% av tillatt BYA kan bebygges i inntil 3 etasjer og med maksimal gesimshøyde 11 meter over dagens terreng, øvrige 50% av tillatt BYA i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 8 meter over dagens terreng, men maksimal gesims/mønehøyde i felt B1,2, 3 og 4 skal ikke overstige kote 151. Det kan i tillegg til den angitte gesimshøyden tillates oppsatt åpent rekkeverk for takterrasse.

Felt C1 skal bygges ut med terrassehus med flate tak med maksimalt 3 etasjer i framkant, 2 etasjer i bakkant og innenfor de gesimshøyder som er angitt på plankartet.
Felt C2 skal bygges ut med småhus med saltak i inntil 2 etasjer.
Felt C3 skal bygges ut med småhus med tilnærmet flate saltak i inntil 1 etasje.

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

3.2-5 Høyder eksisterende boligbebyggelse
Eksisterende boligeiendommer, gnr/bnr 49/22, 49/33, 49/150, 49/150 og 49/14 skal ha maksimalt 2 etasjers bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

§ 4 FAREOMRÅDER

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

4.2 Nettstasjon
Det kan plasseres nettstasjon som vist med N på plankartet.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

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

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

5.3 Samråd om bevaringsverdig bebyggelse
Alle søknads-eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Opparbeidelsesplan

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

6.2 Samtidig ferdigstillelse av fellesareal

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

6.3 Felles avkjørsel

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

6.2 Annet fellesareal

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

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

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

§7 ANDRE BESTEMMELSER

7.1 Vilkår for gjennomføring

7.1-1 Trafikksikker skoleveg til Brundalen skole

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

7.1-2 Samtidig etablering av ny Jonsvannsveg

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

7.1-3 Vegtrafikkstøy

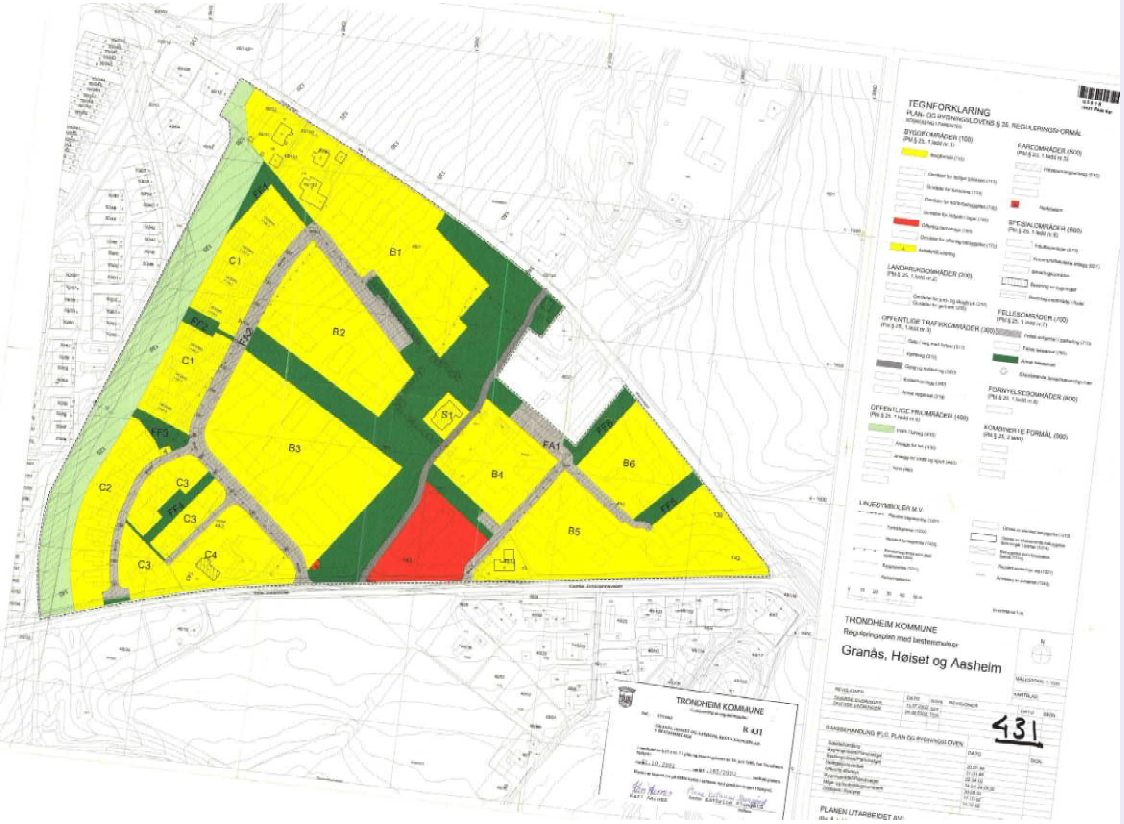
Støynivå innendørs og utendørs skal ikke overskride de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
Detaljerte støyberegninger samt plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93. Alle støybeskyttelsestiltak skal være etablert før brukstillatelse gis.

7.1-4 Anleggstrafikk

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

7.1-5 Forurensing i grunnen

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

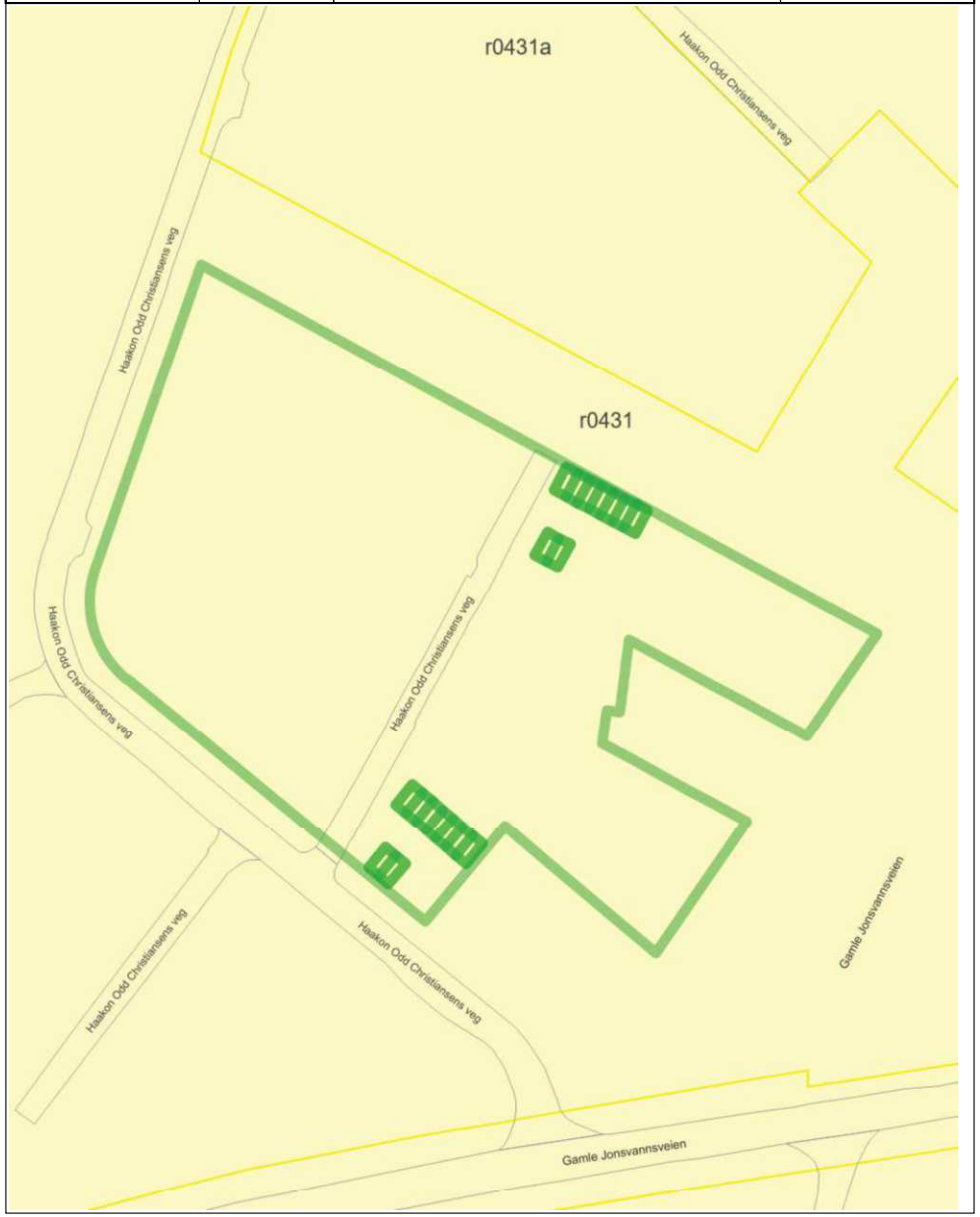


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 3B 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 3B 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 GRILSTADPORTEN
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Kristian Molund - 33250194
Vår referanse: 3768095/26547518
Bestilling: C3 2025-06-03 (3) 157

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5269	107	16.3.2005	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	48	150	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Relumeres etter tinglysing til

Heimdal Eiendomsmegling AS

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
16 MARS 2005
Trondheim tinglyst
Dagboknr.: 5269
5270

(1)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	Trondheim	48	150		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9[illegible]5.24.15.33.24	Granås Utbygging selskap AS	

Doknr: 5269 Tinglyst 16.03.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

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

Plikting medlemskap i Aasheim, Høiset Velforening.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål.
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Returneres etter tinglysing til

Heimdal Eiendomsmegling AS

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
16 MAR 2005
Trondheim tingrett
Dagbokn.: 5269 5270

(2)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	TRONDHEIM	48	150		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
918241533 42	Grønni Utbyggingsselskap AS	

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
~~1~~ G 1	B	53		~~13~~ 73	B	53		~~25~~ 85	B	53		~~37~~ 97	B	53	B				
G 2	B	53		~~14~~ 74	B	53		~~26~~ 86	B	83		~~38~~ 98	B	53	B				
G 3	B	83		~~15~~ 75	B	53		~~27~~ 87	B	53		~~39~~ 99	B	53	B				
G 4	B	53		~~16~~ 76	B	83		~~28~~ 88	B	53		~~100~~ 100	B	53	B				
G 5	B	83		~~17~~ 77	B	53		~~29~~ 89	B	53		~~101~~ 101	B	53	B				
G 6	B	53		~~18~~ 78	B	83		~~30~~ 90	B	53		~~102~~ 102	B	53	B				
G 7	B	53		~~19~~ 79	B	53		~~31~~ 91	B	53		~~103~~ 103	B	53	B				
G 8	B	53		~~20~~ 80	B	53		~~32~~ 92	B	83		~~104~~ 104	B	53	B				
G 9	B	83		~~21~~ 81	B	53		~~33~~ 93	B	53		~~105~~ 105	B	53	B				
~~10~~ 70	B	53		~~22~~ 82	B	53		~~34~~ 94	B	83		~~106~~ 106	B	53	B				
~~11~~ 71	B	83		~~23~~ 83	B	53		~~35~~ 95	B	104		~~107~~ 107	B	53	B				
~~12~~ 72	B	104		~~24~~ 84	B	83		~~36~~ 96	B	53	B	~~108~~ 108	B	53	B				

Sum tellere: 5376 = nevner: 5376

4. Supplerende tekst [7]

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

Returneres etter tinglysing til

Heimdal Eiendomsmegling AS

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
16 MAR 2005
Trondheim tingrett
Dagbokn.: 5269 5270

(5)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	TRONDHEIM	48	150		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Samuel Kirkebarshagen	

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
08 MARS 2005
Dok.nr. 05708686

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
~~109~~ N	1																		
110 N	1			122 N	1			25				37				49			
111 N	1			123 N	1			26				38				50			
112 N	1			124 N	1			27				39				51			
113 N	1			125 N	1			28				40				52			
114 N	1			126 N	1			29				41				53			
115 N	1			127 N	1			30				42				54			
116 N	1							31				43				55			
117 N	1							32				44				56			
118 N	1							33				45				57			
119 N	1							34				46				58			
120 N	1							35				47				59			
121 N	1							36				48				60			

Etter reseksjonering Sum tellere: 5395 = nevner: 5395

4. Supplerende tekst [7]

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

Nye næringsseksjoner i parkeringshjelper snr. 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål.
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom.
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig.
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 182 og § 190).

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksnr. Kopi til
08 MARS 2005
Saksnr. Dok.nr. Løpenr.
05/05269 107

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedlekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres)
Trondheim, 2/3-05	For Styret Wanda Chr. Lund Roger Grindstuen Sameiet Kirsebærhagen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Trondheim 2/3-05	Wanda Christine Lund Roger Grindstuen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksnr. Kopi til

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
48	150		

08 MARS 2005 Trondheim kommune

Dato: 15.03.2005
Stempel og underskrift: Trondheim kommune, Plan- og bygningsenheten
Dok.nr. 05/05269 Løpenr. 05/05269 Saksnr. 107 Gnr. 48 Bnr. 150 Fnr. Snr. Dato

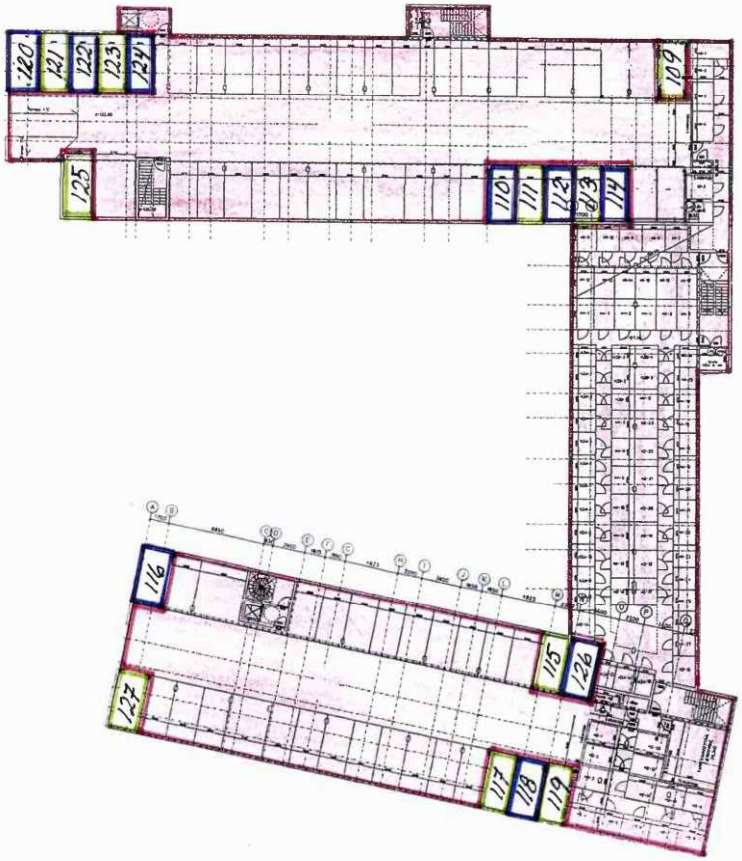
Noter:

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

TINGLYST
16 MAR 2005
Trondheim tingrett
Dagbokn: 5269
5270

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/5269/107
Attesteringstidspunkt 2025-06-03 12:20

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 48 Bnr. 150
Seksjon nr.: 109-110-111-112-113-114-115
Felles 116-117-118-119-120-121-122
123-124-125-126-127



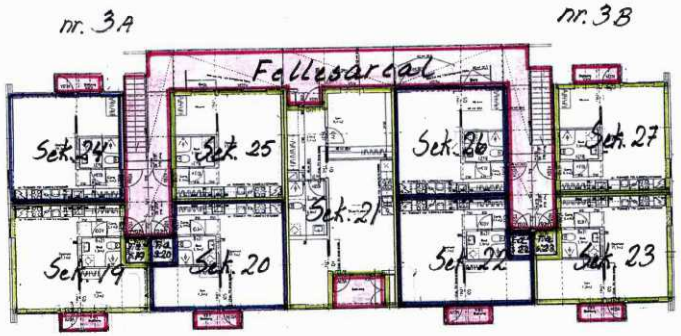
Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Reseksjonering
side 1

Attestert kopi av dok.nr. 2005/5269/107
Attesteringstidspunkt: 2025-06-03 12:20
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 150
Seksjon nr.: 19-20-21-22-23-24-25-26-27
Felles



Plan 3. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 5

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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250194 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Haakon Odd Christiansens veg 3 B, 7048 Trondheim.
Gnr. 48, Bnr. 150, Snr. 23, 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: 33250194
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.06.2025

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no