

Velkommen til

Søndre Husebytun 2C, 7097 Saupstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Søndre Husebytun 2C
7097 Saupstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 890 000,-	**BRA/BRA-i**	81 / 72 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	1 899 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	1 330 108.61,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 229 605,-	**Byggeår**	2009
Felleskostnader pr. mnd.	kr	14 356.21,-	**Etasje**	1.etasje

Energimerke 

Velkommen til Søndre Husebytun 2C.

EiendomsMegler 1 ved Anders Keiseraas har gleden av å presentere en flott 3-roms leilighet beliggende i 1. etasje. Boligen ble ferdigstilt i 2009 og har dermed en gjennomgående god standard.

Leiligheten byr på en rekke kvaliteter, som blant annet:
- Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning.
- Åpen stue-/ kjøkkenløsning og store vindusflater som slipper inn mye dagslys.
- Solrik vestvendt balkong med god plass til utemøbler.
- Pent kjøkken med integrerte hvitevarer, vurdert til tilstandsgrad 1 av takstmann.
- Stort baderom med varmekabler og et separat vaskerom.
- Balansert ventilasjon og parkettgulv i alle rom.
- Leiligheten har en utvendig bod på terrassen og en i kjeller.
- Fast parkeringsplass i parkeringskjeller.

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!



Anders Keiseraas
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 986 70 350
anders.keiseraas@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Søndre Husebytun 2C, 7097 Saupstad

Registerbetegnelse
Andelsnr. 36 i BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM, org.nr. 991238662, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 220 108.61,-
Prisantydning	kr	1 890 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 330 108.61,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 229 605,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 240 305,-

Omkostninger
Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett kr 8 406,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 14 356.21,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Lån nr: 9820830959; IN lån 3 - Akonto renter 38,34
Lån nr: 9820830959; IN lån 3 - Akonto avdrag 64,72
Lån nr: 14631789-1; IN lån 1 - Akonto renter 4 597,47
Lån nr: 14631789-1; IN lån 1 - Akonto avdrag 6 044,68
Garasje 500,00
Felleskostnader 2 483,00
Kabel-tv 628,00
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 40 052 601,- pr 13-02-2026

Renter og avdrag
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 14631789-20
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,14%
Restsaldo 14 229 111,00
Innfrielsesdato: 30.12.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Husbanken
Lånenr.: 14631789-10
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,14%
Restsaldo 25 400 511,00
Innfrielsesdato: 30.09.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208309595
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,54%
Restsaldo 422 979,00
Innfrielsesdato: 30.06.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Areal
BRA - i: 72 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 16 m²

Meglers kommentar til areal og lovlighet:

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

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1. etasje.

Parkering
P-plass i parkeringskjeller.

Borettslagets eiendom
Gnr. 196, Bnr. 1, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 13 088 m².

Byggeår
2009 ifølge takstmann.

Innhold
Hoveddel:
1.etasje: Entre/gang, 2 soverom, stue/spisestue, bad, kjøkken og vaskerom. Tilleggsdel:
1.etasje: Bod.

Standard
Entre/gang: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Sikringsskap. Panelovn.

Stue: Parkett på gulv og malte plater/mur på vegger. Malt betong i himling.

Kjøkken: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, mikroovn, stekeovn, kjøleskap, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Soverom: Parkett på gulv og malte plater/mur. Malt betong i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og malte plater/mur på vegger. Malt betong i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Elektrisk gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjhjørne, mekanisk avtrekk, gulvmontert toalett og servant i skap.

Vaskerom: Flis på gulv og malte plater/mur på vegger. Malte plater i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask/servant, varmtvannsbereder, rørfordelerskap med fordeling samt hovedstoppeventil og mekanisk avtrekk.

Beliggenhet
Eiendommen har fin beliggenhet i et populært og etablert bomiljø på Huseby, ca. 8 km sør for Trondheim sentrum. Dette boligområdet ble utbygget fra ca. år 1950. Området er et særpreget og meget barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen består av rekkehus, eneboliger og leiligheter. Området gir totalt sett et positivt inntrykk, med velstelte eiendommer og pent opparbeidede hager. Det er kort vei til Husebytunet bussholdeplass som vil ha hyppige avganger med Metrobuss. Denne boligen ligger i utkanten nær Bymarka, et hyggelig område for fotturer, sykling, orientering, aking og skiturer. Lysløype ligger rett utenfor døren og Saupstad Skisenter tilbyr muligheter for skiskyting, rulleskiløype og kunstsnøanlegg.

Ca. 300m til barnehage, 400 m til bussholdeplass, 500 m til dagligvareforretning, 800 m til barne- og ungdomsskole, med flerbrukshall og kunstgressbaner, m.m. Ca. 300m til lysløype med oppkjørte langrennsspor.

Boligen ligger i et av Trondheim sørs mest attraktive boligområder. Her har du nesten alt du trenger! Området tilbyr flere dagligvarebutikker. Kort vei til Heimdal sentrum og til Tiller, hvor du har City Syd og Tiller torget med gode shoppingmuligheter.

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

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre. Utvendig kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med antatt papp. Etasjeskille er et elementdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 08.07.2009.

Oppvarming
Elektrisitet.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Internett- og tv-leverandør
Kabel-TV og internett fra Telenor er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg og nåværende sentrumsformål.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r1127 Huseby, gnr. 196/1 m.fl. (15.3.1971)
- r1127af Huseby Gård, gnr. 191 bnr. 1 (26.4.2007)
- r1127m Saupstad, gnr. 197/4 m.fl. (19.9.1974)
- r1127s Saupstad, øst for boliggaten søndre Husebytun, vest for Kongsvegen (1.7.1975)
- r20110019 Husebyvegen, fortau (29.3.2012)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r2016 Planprogram for Flatåsen lokalsenter
- r20240029 Deler av Kongsvegen og Øvre- og Nedre Flatåsvegg

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 834 349,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 337 395,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.
Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.
Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

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

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

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Eier
Heidi Hårstad

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

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra resultatregnskap 2024:
Sum driftsinntekter: 5.899.182,-
Sum driftskostnader: 2.652.386,-
Driftsresultat: 3.446.796,-
Årsresultat: 1.412.178,-

Det er vedtatt låneopptak på kr. 3.000.000,- for utbedring av taket. Fellesgjelden blir fordelt de 43 andelene i borettslaget. Det må påregnes en økning i felleskostnader.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (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 18 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.093,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.650,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.375,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Jo Persen i Trøndelag Boligtakst den 20-02-2026.
Takstmanns kommentar til areal og lovlighet:

Andel av fellesarealer er ikke medregnet i bruksarealet (BRA), men disponeres av den enkelte boenhet i tråd med gjeldende interne vedtekter. Tilhørende boder med adkomst fra terrasse og fellesareal er medregnet som BRA-e. Disponering av bod arealer ble påvist av selger og oppmålt til et samlet areal på 9m². Terrasse på 16m² er i rapportens arealoppsett benevnt som TBA/åpent areal.

Seksjonen disponerer en parkeringsplass med nummer 2C i felles oppvarmet parkeringskjeller. Kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via fellesareal med heis og trapperom.

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med byggemeldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres ingen vesentlige avvik. Ferdigattest for boligblokken er datert 08.07.2009.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 1.Etasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Spesialrom > 1.Etasje. > Vaskerom > Overflater og konstruksjon

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. Sprekker i flis i dusjsone.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Murmester Aune og Hammerås AS
Beskrivelse av arbeidet: Utbedret og byttet til helt nye fliser på en
vegg

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?
Ja. Vært en del reparasjoner på tak tidligere som har blitt utbedret. Men det er nå bestemt at tak skal skiftes i sin helhet etterhvert.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja. Skal byttes tak i borettslaget

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja. Utvendig persienne på stue virker ikke. Har kjøpt innvendig persienne istedenfor

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert: 20.02.2026
- Selgers egenerklæring datert: 13.02.2026
- Ferdigattest datert: 08.07.2009
- Boliginfo
- Vedtekter
- Husordningsregler
- Energiattest
- Protokoll generalforsamling
- Regnskap
- Kommuneplanens arealdel
- Planoverikt
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Nabolagsprofil

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
Anders Keiseraas
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 986 70 350
E-post: anders.keiseraas@em1.no

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














TRINES KOK
FOR UNGE KO
OLIV
OLJA
CLASSICS
GRUNDIG


SANDBERG
KOKEBOK
KOKKER
GRUNDIG






















You are
STRONG,
BEAUTIFUL
& BRAVE
















2G

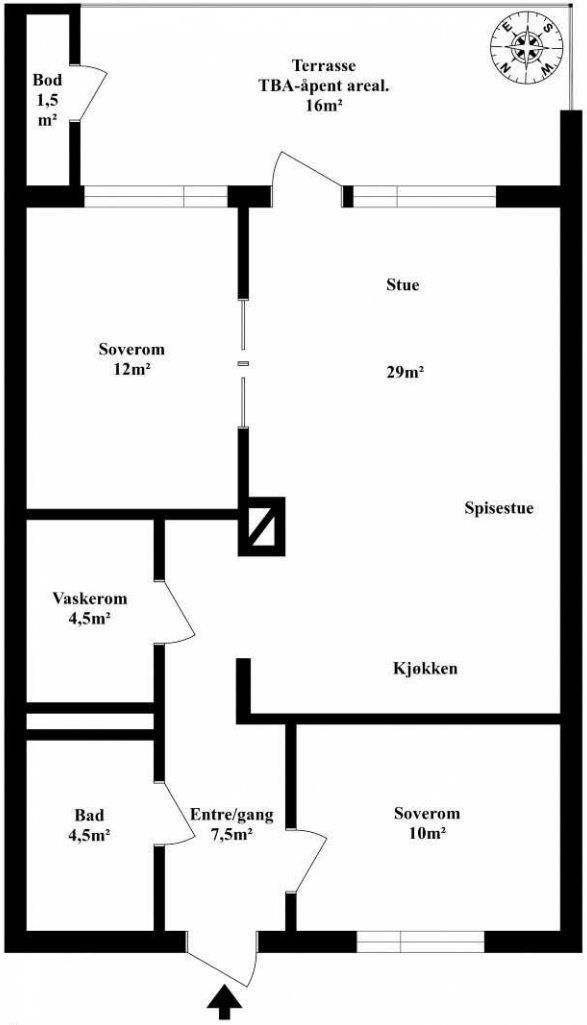



EXTRA
ESSO
GJENBRUKSBUTIKK
REMA 1000
apotek
VELKOMMEN



Plantegning

Søndre Husebytun 2C.
1.Etasje, Snr 36. H0103.



TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være riktig i alle detaljer, areal benevnelser eller målestokk.

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.

bankID SIGNERT 13.02.2026
Hårstad, Heidi

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

Heidi Hårstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Søndre Husebytun 2C
7097 Saupstad

5001-196/1/0/36

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Sprekker i flis i dusjsone.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Murmester Aune og Hammerås AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret og byttet til helt nye fliser på en vegg

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?

• **Ja**

Vært en del reparasjoner på tak tidligere som har blitt utbedret. Men det er nå bestemt at tak skal skiftes i sin helhet etterhvert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **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 eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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 om 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 om det 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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Ja**

Skal byttes tak i borettslaget

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?
• **Ja**

Utvendig persienne på stue virker ikke. Har kjøpt innvendig persienne istedenfor

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Søndre Husebytun 2C , 7097 SAUPSTAD
TRONDHEIM kommune
gnr. 196, bnr. 1, snr. 36
Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14730-1822 **Referansenummer:** VT2917

Autorisert foretak: Trøndelag boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Persen

TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En fagdyp vurdering

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.

Trøndelag boligtakst AS

Trøndelag boligtakst AS besitter svennebrev/mesterbrev i tømrerfaget og er videreutdannet via Norsk Takst og Norges eiendomsakademi. Trøndelag boligtakst AS er godkjent våtromsbedrift for kontroll og tilstandsanalyse av våtrom. Bedriften innehar med dette 22 års kompetanse innen bygg og takseringsfaget. Bedriften er medlem av NITO - Norges ingeniør- og teknolog organisasjon.

TRØNDELAG BOLIGTAKST AS

Rapportansvarlig

Jo Persen
Uavhengig Takstingeniør
jo@trondelagboligtakst.no
958 34 094

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 • 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.

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Søndre Husebytun 2C , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

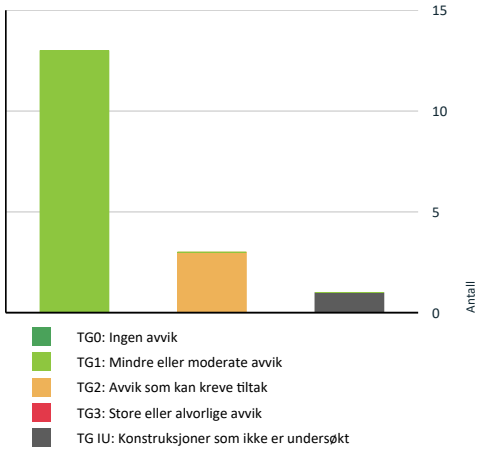
Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med byggemeldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres ingen vesentlige avvik. Ferdigattest for boligblokken er datert 08.07.2009.

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Søndre Husebytun 2C , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1.Etasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Spesialrom > 1.Etasje. > Vaskerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av rekvirent. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, grunnforhold, felles trapper, felles kjeller og felles loft. Seksjonen kan likevel ha et brøkmessig økonomisk vedlikeholdsansvar tilknyttet disse bygningsdelene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre. Utvendig kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med antatt papp. Etasjeskille er et elementdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2008. Åpningsvinduer og fastvinduer med lufteventil. Det registreres ikke skader eller vesentlige tilstandssvekkelser på befaringsdagen.

Utvendige fasader med vinduer er vanligvis underlagt sameiets ansvarsområde.

TG 1 Dører

Kompakt hovedytterdør med brannklassifiserte egenskaper fra mot svalgang. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass mot balkong. Malt fyllingdør inn til bod med adkomst fra terrasse. Det registreres ikke skader eller vesentlige tilstandssvekkelser på befaringsdagen.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse med utgang fra stue mot sør-øst. Terrasse er snødekt på befaringsdagen med påfølgende begrenset helhetlig kontroll.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår uten vesentlige skader eller tilstandssvekkelser. Eventuelle kosmetiske tiltaksbehov er ikke underlagt rapportens mandat hvor normal bruksslitasje må påregnes en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av et betongdekke. Ved enkel nivellering av etasjeskille registreres ikke vesentlige helningsavvik/skjevheter. Helningsavvik utover dagens toleransekrav ved oppføring av boliger er likevel påregnelig.

VÅTROM

1.ETASJE. > BAD

Generell

Våtrommet er oppført av utbygger/entreprenør i 2009. Det foreligger ferdigattest gitt på grunnlag av kontroll erklæringer fra respektive fag. Kontrollerklæringer er ikke forsøkt innhentet fra ansvarlig prosjekterende/søker.

1.ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og malte bygningsplater i himling. Overflater fremstår med normal grad av bruksslitasje og uten anmerkede tiltaksbehov.

1.ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det verifiseres en høyde forskjell fra underkant av dørterskel mot tilstøtende rom til dusjkabinett i nedsenket dusjsone på ca 25mm.

1.ETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av rustfrittstål og tettesjikt er av smøremembran med ukjent utførelse. Det registreres ingen symptomer på svikt/utettheter.

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

Våtrommets tettesjikt/membran har passert over halvparten av normal forventet funksjonstid. Selv om tettesjikt av underliggende smøremembran er beskyttet mot mekanisk påvirkning, vil produktene ha en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Da i særs ved våtsoner med hyppig fukt eksponering/opptørking.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

Søndre Husebytun 2C , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens kan være utilsiktede utettheter på grunn av aldring. Vurderes likevel ikke til å være behov for Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning av bruksvann direkte til sluk.



1.ETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det ble ikke anmerket skader eller tiltaksbehov tilknyttet sanitærutstyr med innredning på befaringsdagen.

1.ETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget med mekanisk avtrekk og tilluftsventilering under dørblad.

1.ETASJE. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlat med bakgrunn i tilstøtende yttervegg og naboandel mot våtsone. Ved visuelle observasjoner og alternativt fuktstøk med indikator i våtrommet, registreres ikke symptomer på bakenforliggende skjulte skadeforløp.

KJØKKEN

1.ETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra byggeåret. Benkeplaten er av laminat. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

På et generelt grunnlag vurdert etter gjeldende forskriftskrav og som et skadeforebyggende tiltak, anbefales det å etablere lekkasjedetektor tilknyttet automatisk vannstoppventil(aquastop) i rom med vann/avløpsinstallasjoner uten sluk/avrenningsmulighet. Samtidig anbefales det etter gjeldende forskriftskrav å etablere komfyrvakt over stekesone som et brannforebyggende tiltak.

1.ETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ledet over tak. Kjøkkenet tilføres forøvrig friskluft via det balanserte ventilasjonsanlegget. Ved enkel funksjonstest registreres ingen ytelsesavvik på befaringsdagen.

SPESIALROM

1.ETASJE. > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskerom er fra byggeåret. Det er flis på gulv og malte plater på vegger. Elektrisk gulvvarme. Utstyrt med ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder, utslagsvask, rørfordelerskap med stoppeventil og mekanisk avtrekk.

Ved enkel nivellering registreres tilstrekkelig fall mot sluk. Rommet ventileres via det balanserte ventilasjonsanlegget med tilluftsventilering under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vaskerommets tettesjikt på gulv har passert over halvparten av normal funksjonstid. Det er ikke etablert tettesjikt på vegger. Ved enkel nivellering registreres tilstrekkelig fall mot sluk.

Hulltaking er unnlatt grunnet våtsonens plassering mot bad og naboandel. Ved visuelle observasjoner og alternativt fuktsøk med indikator i rommet, registreres ikke symptomer på bakenforliggende skjulte skadeforløp.

TG-2 er satt gulv membranens alder, hvor over halvparten av normal forventet funksjonstid har passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det anbefales fortsatt beskjeden eksponering av fritt bruksvann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige rørinstallasjoner av plast/rør i rør fra byggeåret. Rørfordelerskap med sikker avrenning til gulv med sluk er etablert på vaskerom. Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjons/trykk avvik på befaringsdagen. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

Stikk/stigeledninger inn til leiligheten er vanligvis underlagt sameiets ansvarsområde.



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløps installasjoner av plast og rustfritt stål(sluk) fra byggeåret. Installasjoner fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ikke registrert lekkasjer eller nedsatt avrennings funksjon på befaringsdagen. Stakepunkt til avløpsgren er etablert ved fellesareal. Staking kan også utføres via sluk eller andre avløps tilslutninger. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG 1 Ventilasjon

Det er etablert balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret som ivaretar tilførsel av friskluft til oppholdsrom og avtrekk av forurenset luft fra våtrom. Ventilasjonsaggregat er etablert på vaskerom. Balansert ventilasjon har energibesparende egenskaper og tilfredsstiller dagens krav til luftutbytte/inneklima.

Jevnlig/årlig utskifting av filter må påregnes. For ivaretakelse av funksjonstid med ytelse anbefales periodisk kontroll med vedlikeholdsintervaller av autorisert foretak.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er etablert på vaskeromsgulv. Denne er på 200L og datert 2009. Det er etablert avrenning fra trykkventil til gulv med sluk. Strømtilkoblet via stikkontakt med effekt på 2000W.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilknyttet strømnettet via stikkontakt. Det gjøres oppmerksom på at dagens forskrift (NEK 400) stiller krav til fastkobling med bryter for beredere som er på over 1500W. Denne er på 1950W. Dette kravet kom i 2014 og er begrunnet med høy varmeutvikling og påfølgende brannfare. Utover forannevnte registreres ikke avvik ved funksjon eller vannsikkerhet.

TG-2 er satt med bakgrunn i avvik fra gjeldende krav til strømforsyning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales å etterstrebe ivaretakelse av gjeldende lovverk tilknyttet utstyr tilkoblet strømforsyning.

Elektrisk anlegg

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

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

Leilighetenes elektriske anlegg er originalt fra oppføringsår. Sikringsskap med automatsikringer er etablert ved entre/gang.

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.
   2009

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

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

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 ble på befaringsdagen ikke registrert symptomer på unormale tilstander og det er ikke opplyst om pålegg tilknyttet de elektriske installasjonene. Utover forskriftens krav til undersøkelsesnivå har ikke undertegnede elektrofaglig kompetanse og ytterlige tilstandsvurdering må eventuelt rekvireres uavhengig av denne rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

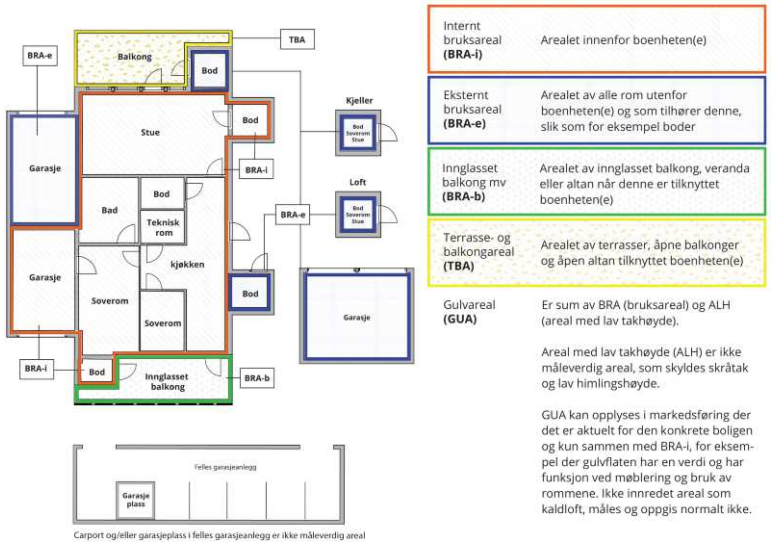
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)
1.Etasje.	72	9		81	16
SUM	**72**	**9**			**16**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje.	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, stue, kjøkken	Tilhørende bod med adkomst fra fellesareal.	

Kommentar

Andel av fellesarealer er ikke medregnet i bruksarealet (BRA), men disponeres av den enkelte boenhet i tråd med gjeldende interne vedtekter. Tilhørende boder med adkomst fra terrasse og fellesareal er medregnet som BRA-e. Disponering av bod arealer ble påvist av selger og oppmålt til et samlet areal på 9m². Terrasse på 16m² er i rapportens arealoppsett benevnt som TBA/åpent areal.
Seksjonen disponerer en parkeringsplass med nummer 2C i felles oppvarmet parkeringskjeller. Kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via fellesareal med heis og trapperom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med byggemeldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres ingen vesentlige avvik. Ferdigattest for boligblokken er datert 08.07.2009.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til selgers egenerklæring og rapportens respektive punkter.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Jo Persen	Takstingeniør
	Heidi Hårstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	196	1		36	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Søndre Husebytun 2C

Hjemmelshaver
Borettslaget Huseby Gård Trondheim

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM	991238662			Hårstad Heidi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
36

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.02.2026	Det ble ikke registrert avvik fra gitte opplysninger og observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.02.2026	Kommunens dokumenter tilhørende eiendommen er gjennomgått med vurdering under "lovlighet".	Gjennomgått		Nei

Søndre Husebytun 2C , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 1
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

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 NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Huseby Gård Trondheim Brl

Organisasjonsnummer: 991238662
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Sandmoen Kro AS.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Styreleder velges som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Hege Lervik Wuttudal velges som protokollfører, Grete Kristin Sørensen velges som protokollvitne.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557519106093 Signert HW, PJT, GKS

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Vikelse av fellesobligasjonen

Borettslaget har satt i gang arbeidet med å bytte ut lysene i fellesarealene til LED-lys. Deler av prosjektet finansieres med midler fra miljøkonto fra OBOS, kr. 66 000. Resterende må finansieres med nytt lån i OBOS-banken, som krever generalforsamlingsvedtak om vikelse av fellesobligasjon. Det foreslås derfor at generalforsamlingen vedtar at fellesobligasjon (pantedokumenter dagbok nr. 2009/419462-3/200 tinglyst 11.06.2009 og dagbok nr. 2011/797435-2/200 tinglyst 03.10.2011, på henholdsvis kr. 27 181 000 og kr. 10 629 000) viker med prioritet for OBOS-banken, orgnr 911986884, pantedokument pålydende kr 500.000,-. Dersom dette blir vedtatt, inngås det ny IN-avtale på det nye lånet, med mulighet for inidividuell nedbetaling av sin andel.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Huseby Gård Trondheim Borettslag vedtar at pantedokumenter dagbok nr. 2009/419462-3/200 tinglyst 11.06.2009 og dagbok nr. 2011/797435-2/200 tinglyst 03.10.2011 viker prioritet for OBOS-banken, orgnr 911986884, pantedokument pålydende kr. 500 000.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble enstemmig godkjent.**

8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på det nye lånet

Saken forutsetter at sak 7 blir vedtatt.

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Huseby Gård Trondheim Brl må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.

pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Transaksjon 09222115557519106093 Signert HW, PJT, GKS

Transaksjon 09222115557519106093 Signert HW, PJT, GKS

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i Huseby Gård Trondheim Brl vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld på det nye lånet. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Anskaffelse av videoovervåkning i parkeringsanlegg

Fremmet av: Grazyna Tveiten, Søndre Husebytun 4K

Jeg ønsker med dette å fremme beslutningssak vedrørende anskaffelse av videoovervåkning av parkeringsanlegg.

Bakgrunnen for dette forslaget er hærverk på bilen min i borettslagets garasjeanlegg natt til 26. desember 2023. Til tross for dagens adgangsbegrensning med nøkkel har det altså vært mulig for noen å utføre hærverk inne i garasjen. Denne hendelsen har blitt en kilde til bekymring og en utrygghetsfaktor. Dette i tillegg til en betydelig personlig økonomisk belastning.

På grunn av alvoret i denne kriminelle handlingen som har funnet sted i vårt felles parkeringsanlegg synes jeg det er på tide å gå til anskaffelse av videoovervåkning. Videoovervåkning er forøvrig et helt vanlig sikkerhetstiltak i andre borettslag i Trondheim.

Styrets innstilling
Før det kan fattes endelig beslutning om å gå til anskaffelse av videoovervåking i vårt parkeringsanlegg, må tiltaket utredes nærmere. Kostnader, finansiering og mulige løsninger for videoovervåkingen må kartlegges, vurderes og konkretiseres.

Styret tiltrer forslaget med følgende betingelser:

Styret får fullmakt fra Generalforsamlingen til:

1: Innhente priser på prosjektet fra leverandører og velge leverandør.

2: Finansiering av prosjektet med bruk av egenkapital og nødvendig økning

av fellesutgifter

3: Om administrasjon av prosjektet skal være intern / ekstern da det krever

mye arbeider i forhold til personvern og lagring av opptak

Gjennomføringen av prosjektet blir sett i sammenheng med andre

nødvendige prioriteringer i 2024

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til 1) å innhente priser på prosjektet fra leverandører og velge leverandør, 2) finansiering av prosjektet med bruk av egenkapital og nødvendig økning av fellesutgifter, og 3) undersøke om administrasjon av prosjektetet skal være intern/ekstern, da det krever mye arbeider i forhold til personvern og lagring av opptak.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i år:

- Styremedlem Ailin Nielsen Fjæran
- Styremedlem Anne Pauline Eidhammer

Innstilling
Valgkomiteen i Huseby Gård Trondheim Borettslag innstiller følgende kandidater til styret:

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Per Johan Tiller

Følgende stilte til valg:
Per Johan Tiller

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Snorre Nordlund
Grete Sørensen

Følgende stilte til valg:
Snorre Nordlund
Grete Sørensen

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Ottar Kallar
Grete Sørensen

Følgende stilte til valg:
Per Ottar Kallar
Grete Sørensen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:

Transaksjon 09222115557519106093 Signert HW, PJT, GKS

Per Johan Tiller

Følgende stilte til valg:
Per Johan Tiller

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Eidhammer

Følgende stilte til valg:
Anne Eidhammer

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 663
BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. juni kl. 09:00 og lukker 22. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/663

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Bed/blomsterkasse

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ailin Fjæran velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Eidhammer velges som protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Bed/blomsterkasse

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet ett forslag i forbindelse med bed/kasser, etter spørsmål fra beboere.

Forslag er at følgende tas inn i borettslagets husordensregler: rekkehus samt leiligheter i 1.etg kan opparbeide bed eller plassere blomsterkasser foran terrassene sine. Forutsetning er at de stelles/holdes vedlike.

Før opparbeidelse må plan sendes styret for godkjenning.

Følgende regler må følges:

- Enten det er bed eller kasser er max dybde 70 cm x terrassens lengde.
- Eksisterende busker må fjernes før bed opparbeides eller kasser plasseres.
- Bed/kasser må ha fysisk skille ut mot plen.
- Åpninger ut mot fellesareal må stelles av den enkelte andelseier.
- Kasser må være i trehvit som veranda rekkverk.
- Kasser kan være i høyde med rekkverk 90 cm ,men da tillates kun lav beplantning.
- Max høyde ved tett beplantning av busker (hekk) er 1 meter . Ved planting av hekk busker,må andelshaver passe på å holde dem klippet sånn at det blir lett å klippe gresset. Ved beplantning av en busk/tre så må det ikke være til sjenanse for naboene og Max 1,5 meter.
- Syret anmoder om å ikke plante tuja, da den er svartelistet
- Kostnadene ved opparbeidelse og vedlikehold dekkes av den enkelte andelseier.
- Dersom reglene ikke overholdes kan styret pålegge aktuelle andelseier om å fjerne bed/kasser.

De som ikke ønsker beplantning ,men vil ta bort buskene som er det fra før kan gjøre det.

Om man vil se forslag på kasse, kan man se på terrassesiden i 8D.

Noen av buskene som blir tatt opp vil vi bruke andre steder på fellesarealet

Forslag til vedtak

Forslag om bed/blomsterkasse tas inn i borettslagets husordensregler.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.06.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 22.06.25
Selskapsnummer: 663 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ailin Fjæran velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Eidhammer velges som protokollvitne

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Bed/blomsterkasse

Forslag om bed/blomsterkasse tas inn i borettslagets husordensregler.

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 663
BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
11. februar 2025 kl. 18:00, i kjelleren på Huseby barnehage, Nordre Husebytun 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte
I etterkant av generalforsamlingen vil det avholdes et beboermøte.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Hege Wuttudal fra OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Hege Wuttudal fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Hege Wuttudal foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Som dere vet så har vår styreleder, Per Johan Tiller, gått bort. Det må derfor velges inn ny styreleder. Styreleder velges frem til ordinær generalforsamling senere i vår.

Innstilling

Valgkomiteen foreslår at Ailin Nielsen Fjæran velges som ny styreleder frem til ordinær generalforsamling. Dersom Ailin blir valgt inn, må det også velges nytt styremedlem som kan overta hennes verv.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ailin Nielsen Fjæran

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Michal Jerzy Schmidt

Valg av 1 delegert til obos generalforsamling Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegert til obos generalforsamling:

- Ailin Nielsen Fjæran

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.02.25
Selskapsnummer: 663 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 663
BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
3. juni 2025 kl. 18:00, Huseby barnehage, Nordre Husebytun 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte
I etterkant av generalforsamlingen vil det avholdes et beboermøte, hvor styret skal informere om pågående saker, og det vil bli mulighet for å stille eventuelle spørsmål.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av utbedring av tak
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hege fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner utnevnes av generalforsamlingen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 0663 Huseby Gård Trondheim Brl revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 7

Finansiering av utbedring av tak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med at det ble utført inspeksjon av takene, ble det påvist at takene ikke er bra, og at de bør utbedres og forsterkes. Det har vært flere lekkasjer, og på grunn av fare for ytterligere lekkasjer, krever forsikringsselskapet nå at dette blir reparert. Dersom dette ikke blir utbedret kan de nekte å dekke eventuelle skader i fremtiden.

For å finansiere dette må borettslaget ta opp lån. Prosjektet har en forventet kostnad på en plass mellom kr. 2 000 000,- og kr. 3 000 000,-.
Styret ber derfor generalforsamlingen om tillatelse til å ta opp et lån på **opptil** kr. 3 000 000,- for å finansiere utbedring av våre tak. Dersom låneopptak ikke blir vedtatt, kan vi risikere å måtte finansiere dette ved kapitalinnkalling fra alle andelseiere.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget tar opp et lån på opptil 3 000 000kr for å finansiere utbedring av takene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen i Huseby Gård Trondheim Borettslag har følgende innstilling til styret:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ailin Nielsen Fjæran

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Pauline Eidhammer
- Michal Jerzy Schmidt

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grete Kristin Sørensen
- Snorre Nordlund

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Grete Kristin Sørensen
- Per Ottar Kallar

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ailin Nielsen Fjæran

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Pauline Eidhammer

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 avholdt 5 styremøter. Styreleder, styremedlemmer og vara har møtt på alle møter.

Arbeidet med utskifting av lysarmaturer til LED-lys er fullført.

Det har vært 1 vannlekkasje i tak på leilighet 8H. Innvendig arbeid ble utbedret som forsikringssak på borettslagets bygningsforsikring.

Det har blitt solgt 2 andeler i borettslaget i 2024.

Inntil videre koordinerer styret vaktmesteroppgaver internt.

En stor takk til de som har hjulpet til.

Alle tiltak har et økonomisk aspekt som styret må vurdere i forhold til borettslagets økonomi. Eventuelt økning av fellesutgiftene.

Styret

Til generalforsamlingen i Borettslaget Huseby Gård Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Huseby Gård Trondheim som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM
ORG.NR. 991 238 662, KUNDENR. 663

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**858 969**	**559 044**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 412 178	2 359 975
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 906 792	-2 058 648
Tillegg for nye langsiktige lån	16	500 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-200 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 506	-1 402
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-197 120**	**299 925**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**661 850**	**858 969**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 846 050	1 968 364
Kortsiktig gjeld	-1 184 200	-1 109 395
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**661 850**	**858 969**

BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM
ORG.NR. 991 238 662, KUNDENR. 663

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 949 326	3 493 370	3 715 743	3 962 412
Innkrevde felleskostnader	2	1 949 856	1 842 408	1 951 257	2 018 588
Innbetalinger		0	14 585	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 899 182**	**5 350 363**	**5 667 000**	**5 981 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-90 480	-63 850	-107 950	-108 200
Styrehonorar	4	-60 000	-40 000	-40 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-8 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-88 855	-84 385	-89 500	-94 000
Konsulenthonorar	6	-77 693	-60 982	-50 000	-60 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-8 600
Drift og vedlikehold	7	-888 519	-174 725	-873 000	-319 000
Forsikringer		-168 769	-147 859	-162 700	-195 000
Kommunale avgifter	8	-761 862	-473 090	-552 700	-635 000
Energi/fyring		-83 672	-92 543	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-281 259	-258 262	-281 134	-292 000
Andre driftskostnader	9	-134 551	-154 141	-149 100	-141 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 652 386**	**-1 566 563**	**-2 422 684**	**-2 021 300**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 246 796**	**3 783 800**	**3 244 316**	**3 959 700**
Innbetalt andel fellesgjeld		200 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 446 796**	**3 783 800**	**3 244 316**	**3 959 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 972	11 057	0	0
Finanskostnader	11	-2 048 590	-1 434 882	-1 724 000	-2 029 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 034 618**	**-1 423 825**	**-1 724 000**	**-2 029 000**
ÅRSRESULTAT		**1 412 178**	**2 359 975**	**1 520 316**	**1 930 700**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 412 178	2 359 975		
		0			

BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM
ORG.NR. 991 238 662, KUNDENR. 663

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	106 835 200	106 835 200
Tomt		18 854 800	18 854 800
Andre varige driftsmidler	13	100 001	100 001
Miljøbankkonto, øremerket		77 841	66 172
SUM ANLEGGSMIDLER		**125 867 842**	**125 856 173**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		950	135
Forskuddsbetalte kostnader		79 477	74 769
Andre kortsiktige fordringer	14	2 481	2 504
Driftskonto OBOS-banken		1 614 828	1 745 702
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 627	3 684
Sparekonto OBOS-banken		146 687	141 570
SUM OMLØPSMIDLER		**1 846 050**	**1 968 364**
SUM EIENDELER		**127 713 892**	**127 824 536**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 5 000		215 000	215 000
Annen egenkapital	15	44 596 206	43 184 027
SUM EGENKAPITAL		**44 811 206**	**43 399 027**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	43 832 783	45 439 575
Borettsinnskudd	17	37 812 000	37 812 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	73 703	64 540
SUM LANGSIKTIG GJELD		**81 718 486**	**83 316 115**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		182 443	181 715
Skyldige offentlige avgifter	19	3 604	5 959
Påløpte renter		515 756	427 580
Påløpte avdrag		473 692	489 084
Annen kortsiktig gjeld	20	8 707	5 056
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 184 200**	**1 109 395**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**127 713 892**	**127 824 536**
Pantstillelse	21	164 113 000	125 690 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 30.04.2025
Styret i Borettslaget Huseby Gård Trondheim

Ailin Nielsen Fjæran /s/ Anne Pauline Eidhammer /s/ Michal Jerzy Schmidt /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 484 508
Kabel-TV	285 348
Garasjeleie	154 800
Parkeringsleie	25 200
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 003
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	9 510
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 3	2 272
Kapitalkostnader IN-lån	2 645 847
Kapitalkostnader IN lån II	1 262 619
Kapitalkostnader IN lån III	28 075
Overført til kapitalkostnader	-3 949 326
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 949 856**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-64 541
Påløpte feriepenger	-7 343
Arbeidsgiveravgift	-18 596
SUM PERSONALKOSTNADER	**-90 480**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-24 291
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 403
SUM KONSULENTHONORAR	**-77 693**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 337
Drift/vedlikehold VVS	-5 935
Drift/vedlikehold elektro	-635 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 982
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 607
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 965
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-365
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-888 519**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-274 396
Vann- og avløpsavgift	-306 922
Feieavgift	-364
Renovasjonsavgift	-180 180
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-761 862**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 935
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 092
Driftsmateriell	-11 707
Lyspærer og sikringer	-2 546
Snørydding	-47 500
Andre fremmede tjenester	-19 484
Kontor- og datarekvisita	-278
Trykksaker	-2 694
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 580
Andre kontorkostnader	-4 840
Telefon, annet	-3 026
Porto	-1 397
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 438
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 418
Bank- og kortgebyr	-2 470
Velferdskostnader	-2 146
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-134 551**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 349
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 623
SUM FINANSINNTEKTER	**13 972**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-1 328 721
Husbanken	-701 872
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-17 997
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 048 590**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2009		76 680 000
Kostpris 2011		30 155 200
SUM BYGNINGER		**106 835 200**

Tomten ble kjøpt i 2009
Gnr.196/bnr.1
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Arbeidsmaskiner		
Kostpris	77 000	
Avskrevet tidligere	-76 999	
		1
Garasjeanlegg (avskrives ikke)		
Tilgang 2016	100 000	
		100 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**100 001**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Finansavregning 2024	2 481
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 481**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	21 589 378
Egenkapital fra IN tidligere år	30 466 726
Egenkapital fra IN 2024	200 000
Reduksjon EK fra IN	-7 659 898
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**44 596 206**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2009	-63 077 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 721 529	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 318 129	
Nedbetalt tidligere, IN	24 624 887	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-28 412 455
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2011	-24 801 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 250 170	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	570 257	
Nedbetalt tidligere, IN	5 841 839	
Nedbetalt i år, IN	200 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-14 938 734
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig, 2024	-500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	18 406	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-481 594
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-43 832 783**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2009	-27 183 000
Opprinnelig 2011	-10 629 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-37 812 000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-73 703
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-73 703**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 627
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 977
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 604**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-7 343
Finansavregning 2024	-1 364
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 707**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 812 000
Pantelån	43 832 783
Påløpte avdrag	473 692
Beregnede IN-forpliktelser	23 006 828
TOTALT	**105 125 303**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	106 835 200
Tomt	18 854 800
TOTALT	**125 690 000**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 663 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Vedtekter

For Borettslaget Huseby Gård Trondheim, org nr 991 238 662.

vedtatt i stiftelsesmøtet den 23.04.07. og sist endret i generalforsamling 07.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Huseby Gård borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minimum to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Husordensregler

For

Huseby Gård BL

Borettslag

Vedtatt på styremøte 24. august 2009

Alle borettshavere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholt av husstanden og andre som gis adgang til leilighet og rekkehus.
Boenheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre.
Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller annet i trapperom opp fra garasjer eller svalganger.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets veier / område, utenom i garasjer og 2 stk oppstillingsplasser ved innkjørsel til garasjer.
Viser til skilting for parkering som er satt opp ved innkjørsel til garasjeanleggene, samt skilting inn til veier mellom blokkene.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger / terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene

Vinduer skal ikke brukes for risting eller banking av sengeklær eller tepper osv.

I vinduer eller gelender på ballkonger skal ikke dyner, tepper osv henges til tørking / lufting.

Skjermvegger, gelender og utvidelse av terrasser, skilt eller lignende kan bare gjøres etter skriftlig søknad og godkjenning av styret.

TV og Parabolantenner montert på yttervegg er ikke tillatt.
Partytelt / hagepaviljonger / trampoliner på verandaer / terrasser eller fellesarealer er ikke tillatt.

Dører til trapperom garasjer og garasjeporter skal være låst.
Dører inn til søppel og postrom skal være lukket.

VARMEPUMPE.

Det må søkes styret om å montere varmepumpe. Skal monteringen innvilges, må det skje på følgende vilkår:

Varmepumpenes utedel monteres på vegg utebod på terrasse på stativ med gummidempere ved boddør ca. 60 cm over terrassegulv/verandagulv. Utedelen plasseres på veggen nærmest vei eller ytterkant terrasse/veranda

Varmepumpens utedel bør kles inn i en kasses av tilsvarende type panel / farge som eksisterende type panel utvendig, slik det blir ens utforming.
Plassering skal bestemmes eller godkjennes av styret. Den som setter opp varmepumpe er ansvarlig for at det blir benyttet offentlig godkjente firmaer for Kjøling / Elektro arbeider

Dersom montering og gjennomføring i vegg etc. og også påfølgende bruk av varmepumpen medfører skader på bygningsmassen, uansett årsak, er andelseieren pliktig til selv å dekke omkostningene med å istandsette dette.
Det gjelder også om borettslaget først har dekket reprasjonsomkostninger.
Dette inkluderer også evt. egenandel på skade som dekkes av borettslagets forsikring.

Det forutsettes at varmepumpen er av en slik kvalitet at det ikke blir sjenerende lyder eller vibrasjoner.
Hvis andre andelseiere blir plaget av støy eller vibrasjoner må varmepumpen demonteres og evt. erstattes med mer stillegående og vibrasjonsfri utedel for varmepumpen.
Dette på andelseiers bekostning.

REGLER OM RO I LEILIGHET - REKKEHUS

Det skal være ro i leilighet – rekkehus fra kl. 24.00 til kl 07.00.
Musikkøvelser osv samt hamring / boring i vegger, gulv og tak som skaper støy er ikke tillatt mellom kl 22.00 og kl 07.00

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene og brudd på denne blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten..

SØPPEL

Søppelet skal kastes i containere i søppelrom.
Husk kildesortering.

RENHOLD

Beboerne har ansvar for renhold av terrasser / balkonger og renhold (feiing) av svalganger inn til leilighetene,

Borettslaget står for vasking i trapperom fra garasjer og ut til svalganger.
Borettslaget står for renhold (feiing) av gulv i garasjer, post og søppelrom.

Beboerne er til en vær tid ansvarlig for at fellesarealer holdes fri for søppel.
Søppelet skal i containere i søppelrom.

SNØRYDDING – PLENKLIPPING.

Borettslaget har ansvar for snørydding på fellesarealer inn til garasjer og veier mellom blokkene.

Beboerne i rekkehus er ansvarlig for snørydding fra egen inngang ut til veier

Beboere i leiligheter er ansvarlig for snørydding på egne svalganger inn til leiligheten.

Borettslaget er ansvaret for plenklipping fellesarealer.

Beboerne har ansvar for å holde orden i blomsterbed utenfor egen inngang.

BAD – WC – VASKEROM

Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann i ledninger ikke fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet (bleier – tuer – våtservietter osv)

Ventilasjonsanlegget må gå når bad – wc og vaskerom benyttes for ikke å få fuktskader.

GRILLING PÅ TERRASSER OG BALLKONGER:

Ved grilling på terrasser og ballkonger skal elektrisk eller gassgrill brukes.

KULLGRILL / ENGANGSGRILL ER FORBUDT.

MELDINGER OG HENVENDELSER.

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser som er en del av kjøpekontrakten.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Endringer av husordensreglene.

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling.
Vedtak om endring skjer med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.
Forslag på endringer av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.
Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen

Generalforsamling avholdes senest juni mnd. hvert år.

KJØPEKONTRAKTEN.

Det vises til vedtektene i kjøpekontrakten som inneholder bestemmelser om beboernes plikter og ansvar.

Det vises særlig til vedtektenes bestemmelser:

Paragraf 4 Borett og overlating av bruk.

Paragraf 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Paragraf 6 Felleskostnader osv.

Paragraf 7 Mislighold osv.

Saupstad 24. august 2009

Husordensreglene revidert i samsvar med nye godkjente forslag i Generalforsamlingen 2022-2023

Styret innformerte om følgende:

1: **Praktiske ansvarsforhold i Husordenreglene både for andelseiere og borettslaget. Anbefale leses i gjennom av alle beboere.**

2: **Alle bed foran inngangspartier til rekkehus er andelseiernes ansvar og holde i orden året rundt. Gresset må klippe og det kan beplantes etter eget ønske osv.**

3: **For rekkehus kan det legges heller/kantstein fra vei til inngangsparti. Det forutsettes at det legges tilsvarende stein / heller som er lagt tidligere, så vi får tilnærmet lik inngangspartier hos alle. Husk det må støpes / armeres bak alle kantsteiner for å holde disse på plass. Alle kostnader med legging stein/heller dekkes av den enkelte andelseier.**

4: **Ved ønske om utvidelse av verandaer/gjerder på stuesiden må det søkes styret om godkjenning. Verandaene for rekkehus kan utvides i bredden med 5 bord a 28 x120 m/m = 60 cm ,dette sett i sammenheng med fellesarealets beplantning – gressklipping og snørydding slik at alle får lik utvidelses mulighet av veranda.**
B= 0.60 X L= ca 5 meter = ca 3 m2
For leiligheter i første plan kan verandaen forlenges i lengderetningen under stuevindu mot nabo.

Gjerde rundt veranda må være av tilsvarende oppbygning og høyder som de gjerder som er montert.
Kostnader med alle arbeider dekkes av andelseier.

Tilsvarende er det for utvidelse av platting foran inngangs dør, den kan forlenges kun i lengderetning til nabo.

5: **Ved ønske om montering av markiser / persienner må det også søkes styret om godkjenning her skal brukes Kjells Markiser som har den duktype / farge som er godkjent i forhold til husfarge.**
Fargekode er : 4007 / 1

6: **Ved grilling er det kun el- grill eller gassgrill som er tillatt. Kullgrill og engangsgrill er ikke lov å bruke av branntekniske årsaker og os / lukt.**

7: **Skifting av filter skal utføres 1 gang pr. år i hht Arbeidstilsynets krav**
Dette på grunn av muligheter for bakteriegroing,
Filterpris: Rekkehus Filter for VR 400 Kr. 620.- pr. sett inkl mva
Filterpris: Leiligheter Filter for VR TK/B Kr. 495.- pr. sett inkl. mva
Styret bestiller og viderefakturerer til andelseier
Vaktmester hjelper til med skifting av filter.

8: **Vaktmester minner igjen om at det skal ikke parkeres på veier mellom husene og innkjøring til garasjer , kun av og pålessing.**
Viser her til oppsatt skilting.

9: **Beising av verandaer er den enkelte andelseiers ansvar.**
Type farge anbefales :
Butinox Terasseolje /beis Gul-base Gylden Kode 1003.

g. Det er forbudt å ferdes med hest. Offentlig vei, adkomstvei til det respektive gårdsbruk samt godkjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudet.

§ 28.3.2 Grunneiere og andre rettighetshavere
For grunneiere og andre rettighetshavere i tilsigsområdet gjelder følgende bestemmelser:
Hele hensynssonen:

a. Det er forbudt å lagre avfall eller avløpsslam.
b. Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha avløpsfritt forbrenningstoalett eller annen løsning..
c. Kunstgjødsel må primært lagres under tak eller sekundært være forsvarlig tildekket. Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel eller avløpsslam til nedbørfeltet.
d. Transport av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå slik at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i sonen. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjon, oljeskift og lignende aktiviteter som kan medføre fare for forurensning i sonen. Dersom det skjer utslipp i nedbørfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten.
e. Det er forbudt å salte veier.

§ 28.4 Hensynssone (faresone) avfallsdeponi (390)

§ 28.4.1 Arealbruk
Det tillates ikke boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse over deponimasser innenfor faresone for avfallsdeponi, så lenge det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Det vises til Miljødirektoratets veileder "Bygging på nedlagte deponier" for ytterligere krav ved detaljregulering innenfor faresonen.

Det må i tillegg dokumenteres at etablering av boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse innenfor faresonen for avfallsdeponi er helse- og miljømessig forsvarlig. I hvert tilfelle vil det måtte gjøres en konkret risikovurdering. Dette må utredes detaljert i reguleringsplanprosessen

Nettstasjon tillates ikke plassert i rom under bakkeplan innenfor hensynssonen.

§ 28.4.2 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering og søknad om tiltak:

a. Ved regulering innenfor faresone avfallsdeponi, skal det:
   - undersøkes hvilken risiko avfallsfyllingen i helhet utgjør for spredning av miljøgifter og deponigass til omkringliggende miljø.
   - undersøkes i hvilken grad endret arealbruk og tiltak kan føre til økt spredning. Dersom det er uakseptabel risiko for spredning, må reduserende tiltak beskrives i tiltaksplan for forurenset grunn og iverksettes før utbygging.

- avklares om det er behov for gassoppsamlende tiltak. Ved fare for gassdannelse og transport/migrasjon, skal det utarbeides en helhetlig plan mot eksplosjonsfare og gassinntregning i bygg. Planen skal omfatte:
    - både bygge- og driftsfase, og inkludere kontroll- og vedlikeholdstiltak.
    - redegjøre for hvordan man over tid kan dokumentere at gassinntrengning i bygg kan hindres.
    - inkludere metangass og andre relevante gasser.
    - vurderinger av og behov for tiltak mot eksplosjonsfare.
    - planen skal angi hvem som er ansvarlig for tiltakene og vedlikeholdet.
    - nødvendige tiltak skal sikres gjennom bestemmelser i reguleringsplan
- vurderes om reguleringsplanen innebærer økonomisk risiko for kommunen

b. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å forhindre at gass fra nedlagt avfallsdeponi trenger inn i bygninger eller følger infrastruktur. Dette gjelder både metangass og andre relevante gasser.

c. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Dette skal beskrives i detaljregulering innenfor hensynssonen. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er behov for tiltak mot gass.

d. Nye terrenginngrep må ikke negativt påvirke eventuelle tiltak som er gjort på omkringliggende eiendommer for å hindre spredning av forurensning til vann og deponigass.

e. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering før igangsetting av tiltak eller detaljregulering.

f. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

§ 29 Soner med særlige hensyn

§ 29.1 Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek
Innenfor hensynssone landbruk skal det tas særlig hensyn til arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal. Innenfor hensynssonen gjelder også føringer knyttet til byggegrense langsiktig jordvern i § 6.5.

§ 29.2 Hensyn friluftsliv (H530) - Marka
Her gjelder føringer knyttet til markagrensa, angitt i § 6.4.

§ 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1
Innenfor hensynssonene bør det ikke tillates ny bebyggelse eller andre tiltak som forringer de økologiske funksjonene. Det skal legges vekt på å ivareta og helst forsterke skogstruktur og/eller vegetasjon, og bortfall av kvaliteter må kompenseres. Innenfor hensynssoner langs vassdrag skal det legges vekt på å etablere og sikre grønne forbindelser.

Tiltak å fremme friluftslivet kan tillates så fremt de hensyntar viktige naturverdier og kulturminner og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Hensynssone Gaulosen - gyteområde. Hensynet til gytesuksess for fisk skal vektlegges ved behandling av søknad om tiltak i sonen.

§ 29.4 Bevaring naturmiljø - H560_2 - Nidelvkorridoren
Her gjelder føringer knyttet til forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren, angitt i § 6.3.

§ 29.5 Hensynssone mineralressurser (H590)
Det skal ikke gjøres tiltak innenfor området som vil forringe eller hindre framtidig uttak av mineralressursen. Kun underjordsdrift av råstoffutvinning bør tillates innenfor hensynssonen.

§ 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570)
Spesifikke retningslinjer for de ulike hensynssonene angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og skal følges ved utforming av nye planer og tiltak.

§ 30 Båndleggingssoner

§ 30.1 Båndlegging etter energiloven (H740)
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 31 Gjennomføringssoner

§ 31.1 Hensynssone krav om felles planlegging - Ladalen
Før detaljregulering skal det utarbeides en prinsipiell plan som viser adkomst for alle trafikantgrupper inkludert varelevering og konsept for teknisk infrastruktur til alle byggeområdene.

§ 32 Bestemmelsesområder

§ 32.1 Bestemmelsesområde #1, Kaibasert næring
For sentrumsformål i bestemmelsesområdet skal kaikanter og behov for næringsbebyggelse til havromsteknologi som trenger tilgang til kai ivaretas. Dette må avklares ved oppstart av detaljregulering.

§ 32.2 Bestemmelsesområde #2, Byøkologisk forsøksområde miljøkvalitet
Området skal utvikles til et byøkologisk forsøksområde i samsvar med definisjonen av byøkologisk forsøksområde i reguleringsplan r0219 for Svartlamoen. Forsøksområdet skal være i tråd med kvalitetsprogram for Nyhavna, og reserveres til eksperimentell boligbygging

med høy miljøkvalitet, muligheter for selvbygging, gjenbruk/resirkulert bebyggelse, mangfoldig arkitektonisk formspråk. Området kan benyttes til byggeformål ved behov for flytting av bygningsmasse ved sporutvidelse til jernbanen.

Ved detaljregulering innenfor felt 1 og 2 i KDP Nyhavna skal opparbeidelse av arealet være sikret. Området skal opparbeides til offentlig grønnstruktur i påvente av utvikling til forsøksområde, og tilrettelagt for uorganisert aktivitet.

§ 32.3 Bestemmelsesområde #3, Mobilitetsfunksjoner
Innenfor bestemmelsesområdet skal mobilitetsfunksjoner samles ett eller flere steder med bydelsparkering, i tråd med mål om et bilfritt område på Nyhavna. Dette sikres ved detaljregulering innenfor felt 1 - 10 i KDP. Det kan benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke parkeringskravet for boligene inntil 250 av boligene totalt innenfor feltene er tatt i bruk.

§ 32.4 Bestemmelsesområde #4, Sjøbad Strandveikaia
Innenfor området skal det etableres offentlig sjøbad i tråd med Kvalitetsprogram for Nyhavna.

§ 32.5 Bestemmelsesområde #5, Støy langs E6
Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablert nye boenheter.

§ 32.6 Bestemmelsesområde #6, Offentlig tjenesteyting
Før planlegging eller gjennomføring av tiltak innenfor området skal behov for offentlig tjenesteyting avklares.

På Hallset skal bestemmelsen ivareta et nytt helse- og velferdssenter, på Tempe og Overvik en ny barnehage, og på Strindheim en utvidelse av skoletomt.

§ 32.7 Bestemmelsesområde #7, avfallsdeponi med randsone

§ 32.7.1 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering
Før det kan vedtas nye reguleringsplaner innenfor bestemmelsesområdene må det undersøkes om det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Kommunens aktsomhetskart for deponi og randsoner angir soneinndeling i området. Det er krav om dokumenterte tiltak, for å forhindre risiko for at opphoping og gassinntrenging oppstår i bygninger og infrastruktur. Det skal måles på metangass og andre relevante gasser. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er noen risiko og heller ikke behov for tiltak.

§ 32.7.2 Helhetlig utredning av randsone utenfor avfallsdeponi
Det skal foreligge en helhetlig utredning av randsonen utenfor deponiet for å avklare om følsom bebyggelse kan etableres. Denne skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsetting av detaljreguleringsplaner. Utredningen skal vise muligheter og konsekvenser for ulike utbyggingsformål i randsonen, for miljø, helse og økonomisk risiko for kommunen.

Utredningen skal ta høyde for at nye tiltak på deponiet eller i randsonen kan endre utstrekningen av randsonen.

§ 32.7.3 Krav til dokumentasjon av sikker håndtering av deponigass og forurensede masser
I reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak i bestemmelsesområdet skal det vises hvordan deponigass og forurensede masser skal håndteres. Helse og miljømessig konsekvens skal vurderes. Vurderinger og forutsetninger må tilpasses hvert enkelt utbyggingstiltak.

§ 32.8 Bestemmelsesområde #8 og #9, Framtidig godsterminal
Innenfor områdene #8 på Heggstadmoen og #9 på Torgård skal alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighetene for uttalelse før eventuell tillatelse kan gis. Dette gjelder inntil jernbanemyndighetene beslutter endelig lokalisering eller frafaller behovet for areal til ny godsterminal for Trondheimsregionen.

Detaljregulering innenfor bestemmelsesområdene skal avvente lokalisering av ny godsterminal. Når lokalisering av godsterminal er avgjort, skal planlegging og utbygging av området skje i sammenheng med godsterminalen.

§ 32.9 Bestemmelsesområde #10, Tunga fengsel
Innenfor bestemmelsesområdet skal det ikke oppføres bygninger eller konstruksjoner som kan gi innsyn til fengselets luftegård.

§ 32.10 Bestemmelsesområde #11, Overnatting i næringsareal
Innenfor bestemmelsesområdet tillates næringsbebyggelse og overnatting

§ 32.11 Bestemmelsesområde #12, Bynaturpark
Innenfor området skal det tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap. Særskilte krav til blågrønn faktor for området, angitt i kommunens Norm for blågrønn faktor, skal oppfylles. Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes. For eksisterende alleer og trerekker skal trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes skal erstattes.

Vedlegg

- Temakart til kommuneplanens arealdel 2022-2034, revidert februar 2025

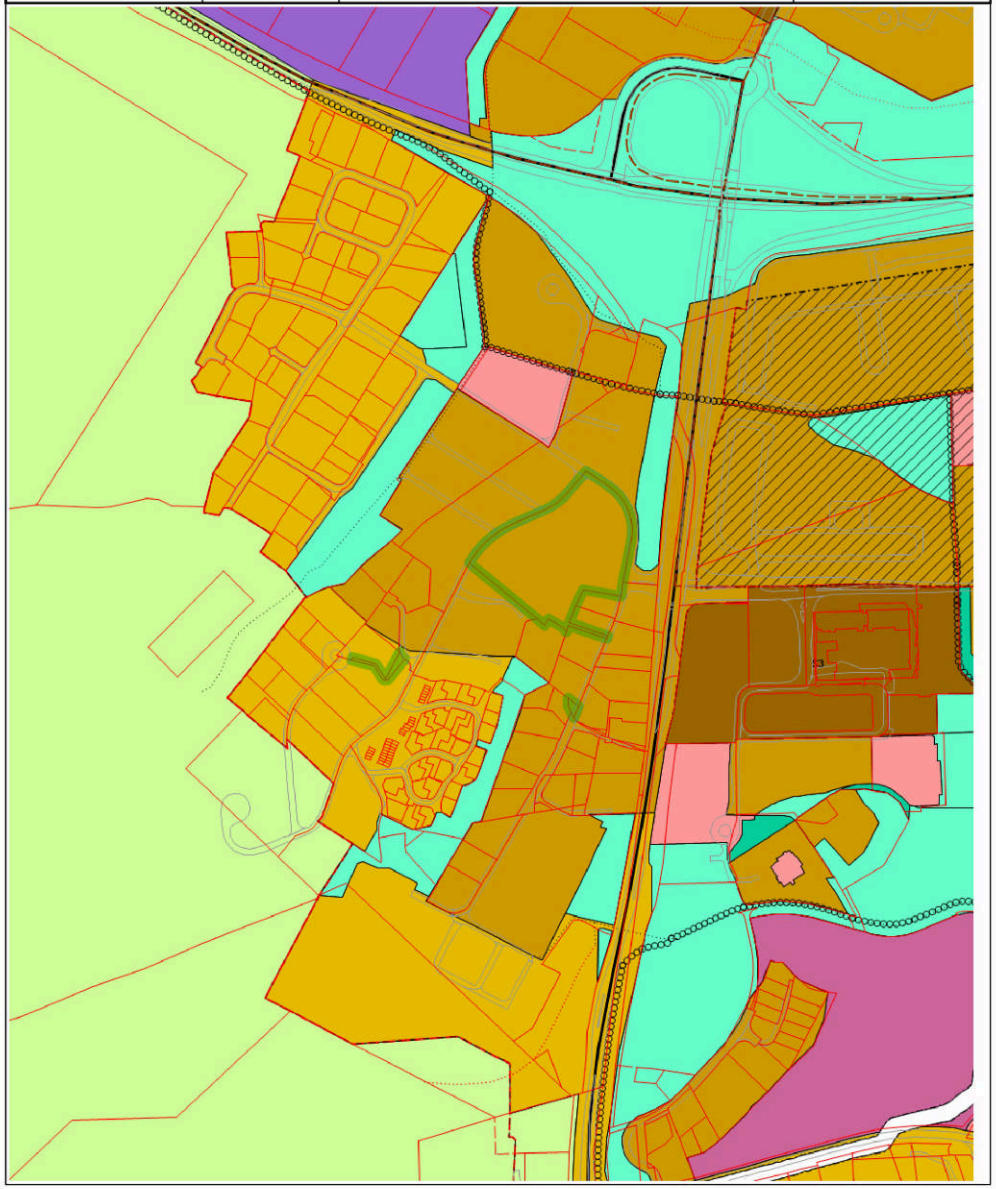


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Søndre Husebytun 2C 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig næringsbebyggelse
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR

R 1127 Stadfestet: 15.3.1971

R 1127

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HUSEBY, GNR. 196, BNR. 1 M.FL., HEIMDAL

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre vesentlige unntak kan foretas med byplanrådets samtykke innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by.

Gatehøyder som er påført reguleringsplanen er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse. Mindre vesentlige endringer kan foretas av byplanrådet.

§ 2

De offentlige veger for kjørende trafikk i planen bygges delvis med kjørebane, bankett og grøft og delvis med kjørebane, bankett og fortau. Veger som bygges med kjørebane, bankett og grøft er ikke tillatt for gangtrafikk.

Uten byplanrådets spesielle godkjenning er det ikke tillatt med andre ut- og innkjøringer til de offentlige veger enn de som er vist på planen.

§ 3

De regulerte friarealer kan bare bebygges med bygninger og anlegg som tjener formål som er angitt i bygningsvedtektene for Trondheim by til bygningslovens § 69, avsnitt 3 A. De regulerte kvartalslekeplasser og ballfelt kan ikke anvendes på en måte som begrenser bruken av disse. Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av friarealene er ikke tillatt.

§ 4

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart mest mulig. Planting av trær og busker som kan være sjenerende for naboer eller medføre fare for trafikken er ikke tillatt.

§ 5

Butikker og kiosker tillates ikke bygget andre steder enn hvor det er angitt på planen.

§ 6

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 7

Bebyggelsen skal oppføres med maksimum etasjeantall som vist på planen.
Bygningsrådet skal fastsette enhetlig takform for hus som naturlig hører sammen i en gruppe eller rekke. Tak med knestokk tillates ikke. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på husene.

§ 8

Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelse er for 1-etasjes hus 3,5 meter, for 2-etasjes hus 6,0 meter. Høyden til gesims måles fra planert grunn til underkant gesims etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 9

For bygninger på tomter avsatt til offentlige formål skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming.

§ 10

Bygningsrådet kan for rekkehusbebyggelsen gjøre unntak fra bestemmelsene i bygningslovens § 70, punkt 3, om minste avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom dersom bygningene oppføres med brannvegg, og for øvrig i samsvar med bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 11

Eventuell innhegning skal utformes enhetlig for tomter langs samme gatestrekning og rundt hus som etter bygningsrådets bestemmelser hører sammen i en gruppe. Utførelse av innhegning samt høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, skal ha enhetlig utforming innenfor samme gruppe. Plass som på planen er avsatt til parkering, kan ikke overbygges.
Plass som på planen er avsatt til garasjer, kan unnlates overbygget.

Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende på planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

§ 13

På areal som i planen er vist for gangtrafikk, skal ferdsel med motorkjøretøyer være forbudt. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner og utrykkingskjøretøyer under utrykking.

På areal som i planen er vist for parkering og felles avkjørsel, skal parkering bare være tillatt på de områder som på planen er merket for parkering (P).

§ 14

Med byggemelding skal følge situasjonsplan.
Denne skal vise følgende:

Plassering av boder, lager, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

Bygningsrådet kan kreve en felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mere enn fire boliger.

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 15

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by til anvendelse.

§ 16

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Kommunal- og arbeidsdepar'ementet

Stadfestet den 15. mars 1971

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20110019
Arkivsak:11/47830

Detaljregulering av Husebyvegen, detaljregulering fortau

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.2.2012
Dato for godkjenning av Bystyret : 29.03.2012

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Multiconsult, datert 14.02.2011, senest endret 06.02.2012.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Arealformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Annen veggrunn, tekniske anlegg

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Detaljplan
Detaljplan for opparbeidelse av kjøreveg og fortau, og sidearealer, skal være godkjent av kommunen før søknad om igangsetting.

§ 3.2 Terrenginngrep
Terrenginngrep for veganlegget skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Sidearealer skal tilsås og beplantes eller steinsettes med materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Offentlig veganlegg
Veiarealet med fortau skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

§ 5 KRAV TIL ANLEGGSFASEN

§ 5.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
§ 5.2 For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

***

Dato og signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
29/3-12 ,sak B nr. 47/12
Rita Ottervik
ordfører

formannskapssekretær

R 1127 m, st.f. 19.9 74

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SAUPSTAD GNR. 197, BNR. 4 M. FL., TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som på planen. Mindre vesentlige endringer kan foretas med byplanrådets samtykke innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by.

Gatehöyder som er påfört reguleringsplanen er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse. Mindre vesentlige endringer kan foretas av byplanrådet.

§ 2.

Uten byplanrådets spesielle godkjenning er det ikke tillatt med andre ut- og innkjörsler til de offentlige veger enn de som er vist på planen.

§ 3.

De regulerte friarealer kan bare bebygges med bebyggelse og anlegg som tjener formål som er angitt i bygningsvedtektene for Trondheim by til bygningslovens § 69, avsnitt 3 A. De regulerte kvartalslekeplasser og ballfelt kan ikke anvendes på en måte som begrenser bruken av disse. Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruke av friarealene er ikke tillatt.

§ 4.

Eksisterende vegetasjon bör i störst mulig utrekning sökes bevart. Det må ikke plantes bær eller busker som kan være til ulempe for naboer eller til hinder for trafikken.

§ 5.

Butikker og kiosker tillates ikke bygget andre steder enn hvor det er angitt på planen.

§ 6.

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 7

Bebyggelsen skal oppföres med maksimum etasjeantall som vist på plan

Bygningsrådet skal fastsette enhetlig takform for hus som naturlig hörer sammen i en gruppe eller rekke.

Tak med knestokk tillates ikke. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på husene.

§ 8.

Maksimal gesimshöyde for boligbebyggelse er for 1-etasjes hus 3,5 meter, for 2-etasjers hus 6,0 meter, for 3-etasjes hus 8,8 meter og for 4-etasjes hus 11,5 meter. Höyden til gesims måles fra planert grunn til underkant gesims etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 9.

For bygninger på tomter avsatt til offentlig bebyggelse og forretningsbebyggelse skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets störrelse, höyde og utforming. Gesimshöyden må ikke overstige 11,5 meter.

§ 10.

Bygningsrådet kan for kjedehus- og blokkbebyggelse gjöre unntak fra bestemmelsene i bygningslovens § 70, punkt 3, om minste avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom dersom bygningene oppföres med brannvegg og forövrig i samsvar med bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 11.

Eventuell innhengning skal utformes enhetlig for tomter langs samme gatestrekning og rundt hus som etter bygningsrådets bestemmelser hörer sammen i en gruppe. Utförelse av innhengning samt höyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12.

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, skal ha enhetlig utforming innenfor samme gruppe. Plass som på planen er avsatt til parkering kan med byplanrådets godkjennelse overbygges. Veglovens bestemmelser om byggelinjer må da overholdes.

Plass som på planen er avsatt til garasjer kan unnlates overbygget og anvendes til parkering. På plass som på planen er avsatt til garasjer kan felles vaskeplass og serviceplass for biler avsettes. Enkeltgarasjer der disse ikke er frittliggende på planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

§ 13.

På areal som i planen er vist for parkering og felles avkjörsel skal parkering bare være tillatt på de områder som på planen er merket for parkering (P).

§ 14.

Med byggemelding skal følge situasjonskart.
Denne skal vise følgende:

Plassering av boder, lager, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.

Plassering av törkestativer og söppelbeholder.

Planering av tomten med kotehöyder samt planlagt behandling og beplantning.

Bygningsrådet kan kreve en felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mere enn fire boliger.

Bygningsrådet kan i nödvendig utstrekning kreve framlagt rapport om grunnundersökelse.

§ 15.

Til varehus, bygg for sosialmerkantile funksjoner, kirke, sykehjem, helse- og sosialsenter, aldersboliger og trygdeboliger skal anlegges felles parkeringsanlegg.

§ 16.

For de deler i planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstöy bli påkrevet, skal nödvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.

§ 17.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by til anvendelse.

§ 18.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

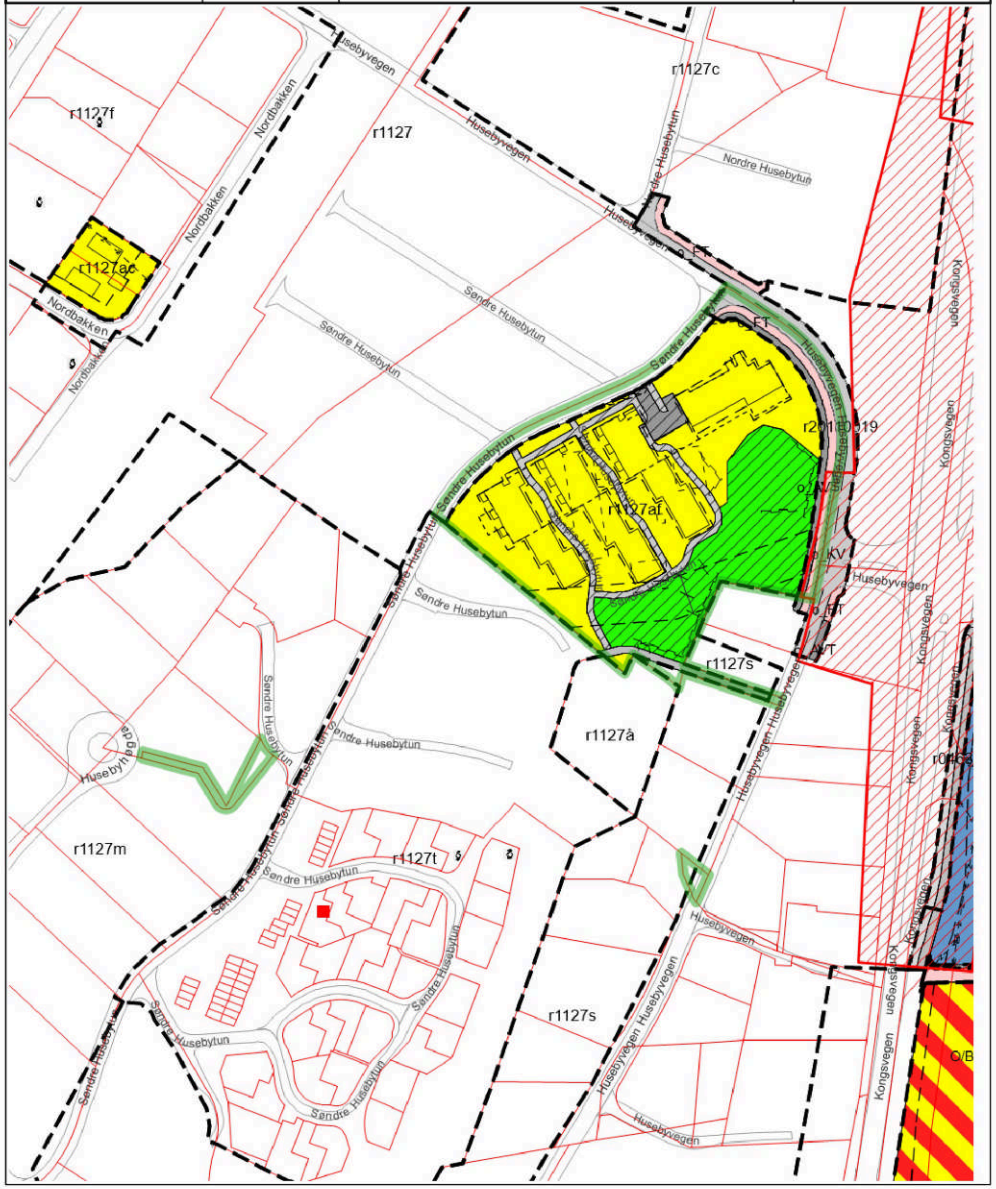
Stadfestet 19.9.74

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Søndre Husebytun 2C 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Forretning
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Bolig/Offentlig
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2390/09

Solem Hartmann AS
Olav Tryggvasons gate 35
N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Odd Morten Hansen	07/23084 oppgis ved alle henvendelser		08.07.2009

Søndre Husebytun 2, ferdigattest for 31 leiligheter og parkeringskjeller

Byggested:	**Søndre Husebytun 2**	Gnr.: **196**	Bnr.: **1**
Ansvarlig søker:	**Solem Hartmann AS**		
Tiltakshaver:	**Aasen Bygg 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 01.07.2009.

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 RAM 1620/07, FBR IGT 2968/07, FBR RAM 1312/08, FBR IGT 1829/08, og FBR RAM 857/09.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 24.03.2009 i sak FBR MID 856/09.

Det minnes om at dersom de gjenstående 12 boligene (byggetrinn 2) ikke er påbegynt innen 2 år faller tillatelsen til å sette i gang byggetrinn 2 bort, jf. pbl § 96.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	07/23084	08.07.2009

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Odd Morten Hansen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Aasen Bygg AS, Vestre Rosten 85, 7075 TILLER

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MID 4329/11

Solem Hartmann AS
Olav Tryggvasons gate 35
N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Odd Morten Hansen	11/38035 Tidligere ref: 07/23084 oppgis ved alle henvendelser	05.127	14.09.2011

Søndre Husebytun 2, ferdigattest for de siste 12 leiligheter – hele tiltaket

Byggested: **Søndre Husebytun 2** Gnr./Bnr.: **196/1**
Ansvarlig søker: **Solem Hartmann AS**
Tiltakshaver: **Aasen Bygg AS**

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

Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt byggesakskontoret 22.08.2011. Anmodningen er komplettert 14.09.2011. Ansvarlig KUT bekrefter at alle arbeider er ferdige, og det gis derfor ferdigattest i stedet for midlertidig brukstillatelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK: ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 1620/07, FBR IGT 2968/07, FBR RAM 1312/08, FBR IGT 1829/08, og FBR RAM 857/09.
Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Odd Morten Hansen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: Aasen Bygg AS, Vestre Rosten 85, 7075 TILLER

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/38035	14.09.2011

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

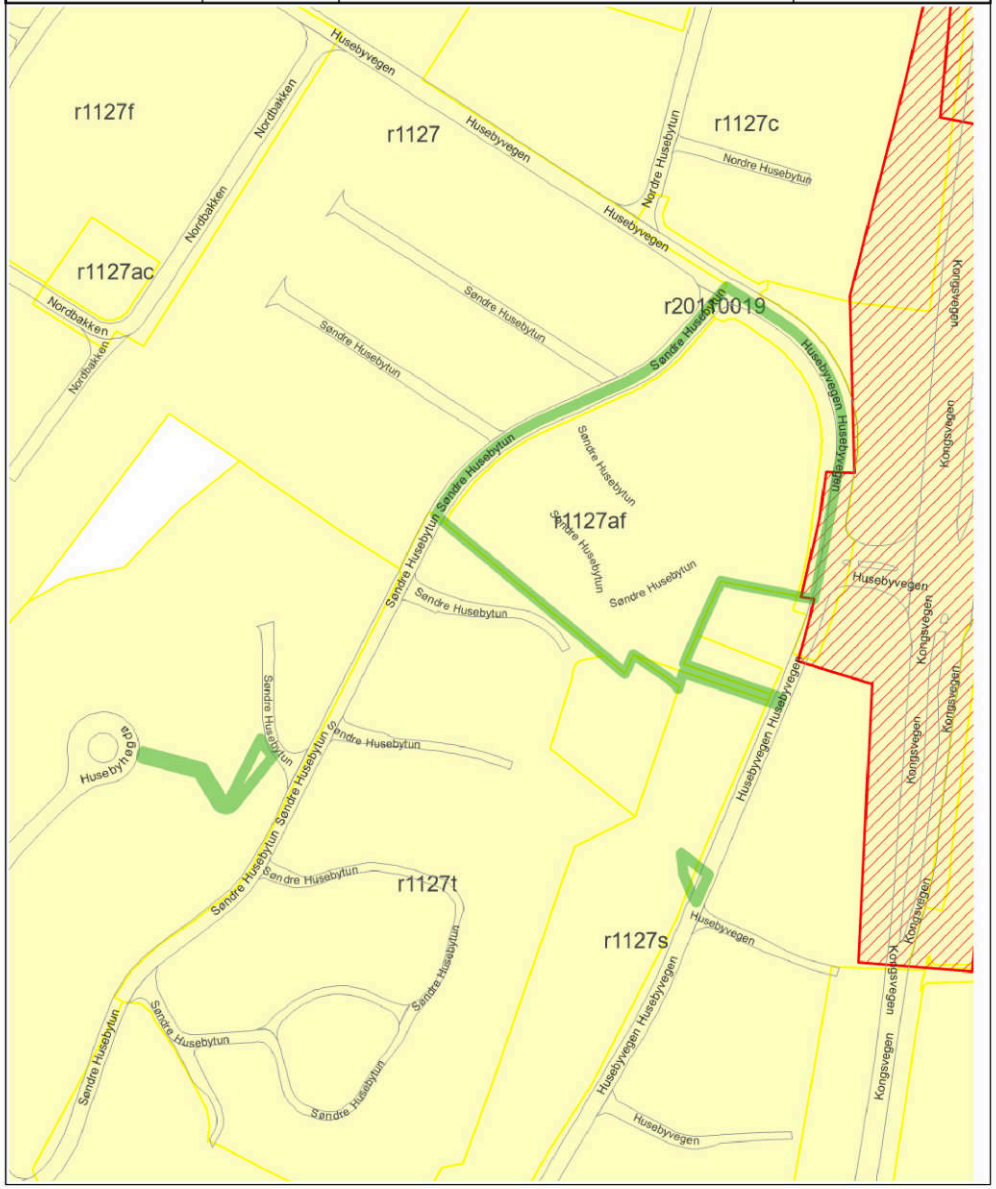
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Søndre Husebytun 2C 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

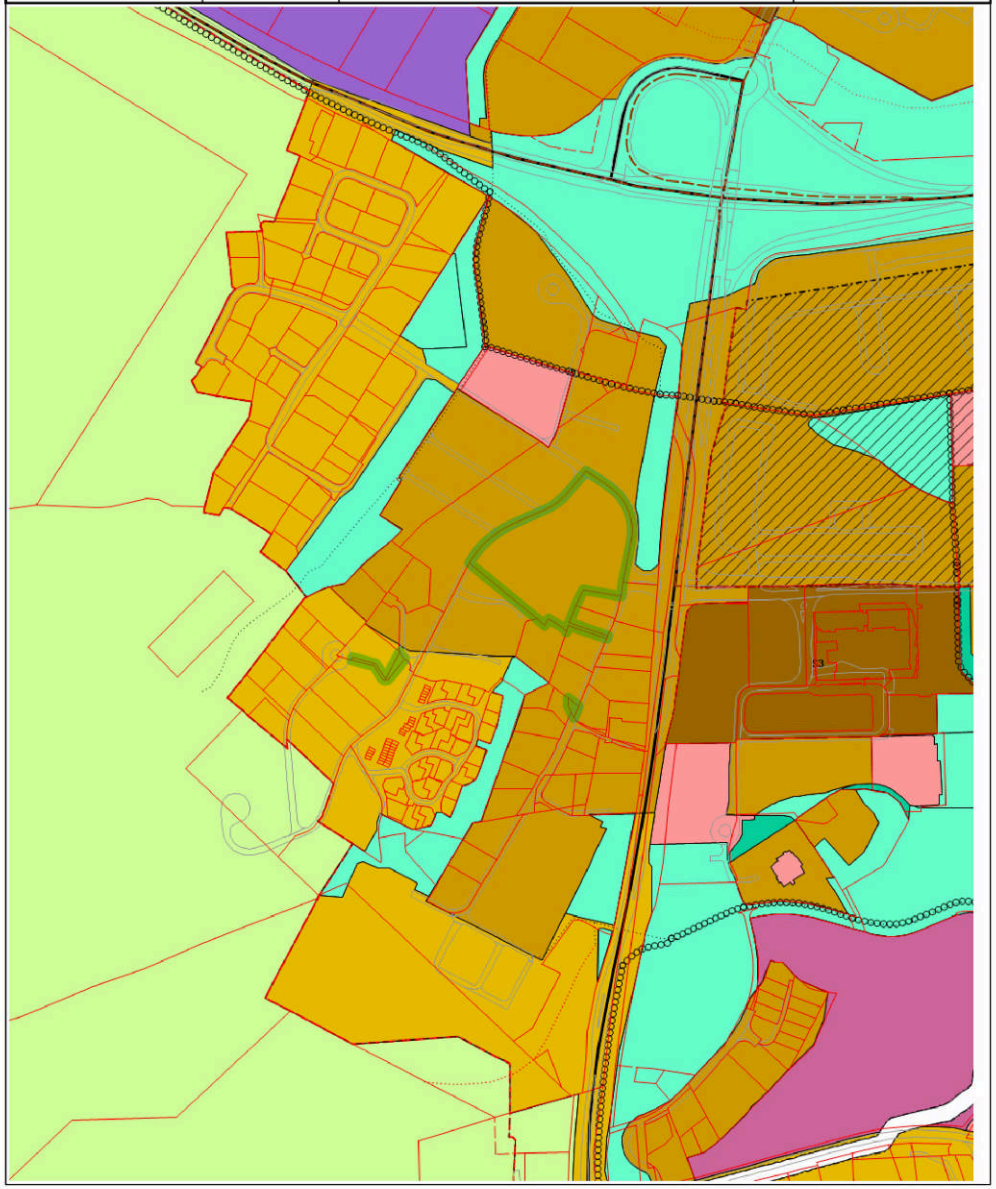
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Søndre Husebytun 2C 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig næringsbebyggelse
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR

enova

Energiattest

Adresse	**Søndre Husebytun 2C, 7097 SAUPSTAD**
Dato for energimerking: **19.02.2026**	Merkenummer: **Energiattest-2026-261399**
Bygningskategori: **Boligblokker**	Bygningsnummer: **21093882**
Gårdsnummer: **196**	Bruksnummer: **1**
Seksjonsnummer: **36**	Bruksenhetsnummer: **H0103**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår: **2009**	Bygningstype: **Leilighet**
Bruksareal: **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal: **72,0 m²**
Oppvarmet etasje: **1**	Bygningsmateriale: **Betong**
Oppvarming: **Elektrisitet**	
Ventilasjon: **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år: **112,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år: **116,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år: **8 416 kWh**

Detaljering

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

Søndre Husebytun 2C, 7097 SAUPSTAD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

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: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Spørsmål om energiattesten

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

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

https://www.enova.no

SØNDRE HUSEBYTUN 2C

Nabolaget Huseby - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Husebytunet	Linje 2, 16, 23, 40, 50, 52, 53, 104	4 min / 0.3 km
Heimdal stasjon	Linje R70	5 min / 2.4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min / 11.9 km
Trondheim Værnes		34 min

SKOLER

Huseby barneskole (1-10 kl.)	488 elever, 46 klasser	12 min / 1 km
Flatåsen skole (1-10 kl.)	720 elever, 40 klasser	15 min / 1.2 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.)	83 elever, 8 klasser	15 min / 1.3 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)	471 elever, 29 klasser	4 min / 2.1 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 8 klasser	5 min / 2.7 km
Heimdal videregående skole	730 elever	10 min / 0.8 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	7 min / 4.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

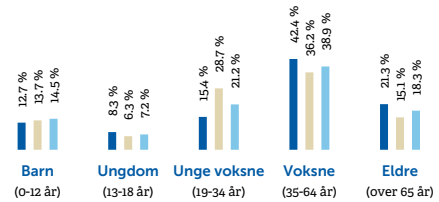
NABOSKAPET

Godt vennskap 82/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Huseby	1 041	449
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Huseby barnehage (1-5 år)	72 barn	2 min / 0.2 km
Saupstad barnehage (1-5 år)	23 barn	6 min / 0.5 km
Kolstad barnehage (1-5 år)	127 barn	6 min / 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Saupstad		4 min
Coop Extra Kolstad	Post i butikk, PostNord	6 min / 0.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

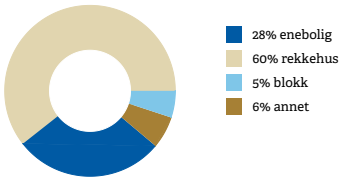
TRYGGHET DER BARNA FERDES

Trygge 89/100

SPORT

Huseby balløkke	Ballspill	9 min / 0.8 km
Husebyhallen	Aktivitetshall	9 min / 0.8 km
3T-Saupstad		7 min
Fitnesspoint Flatåsen		11 min

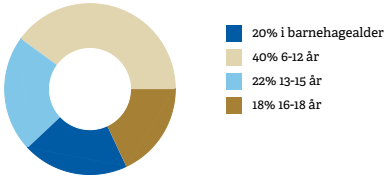
BOLIGMASSE



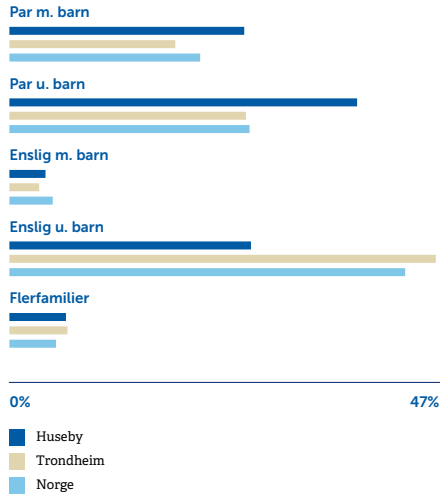
VARER/TJENESTER

City Syd	6 min
Vitusapotek Saupstad Senter	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



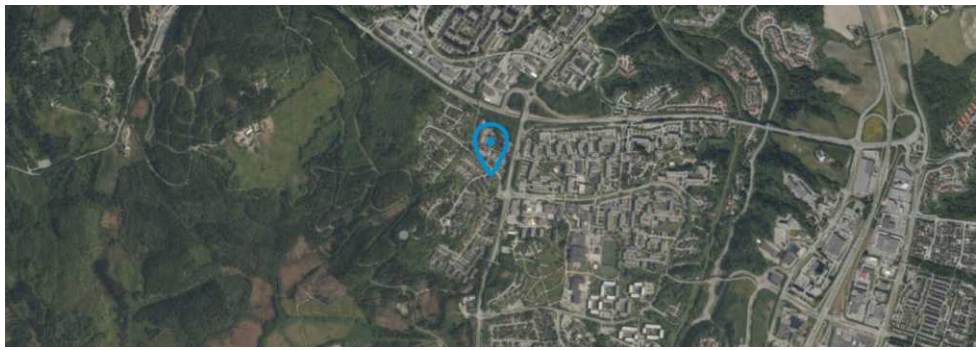
FAMILIESAMMENSETNING

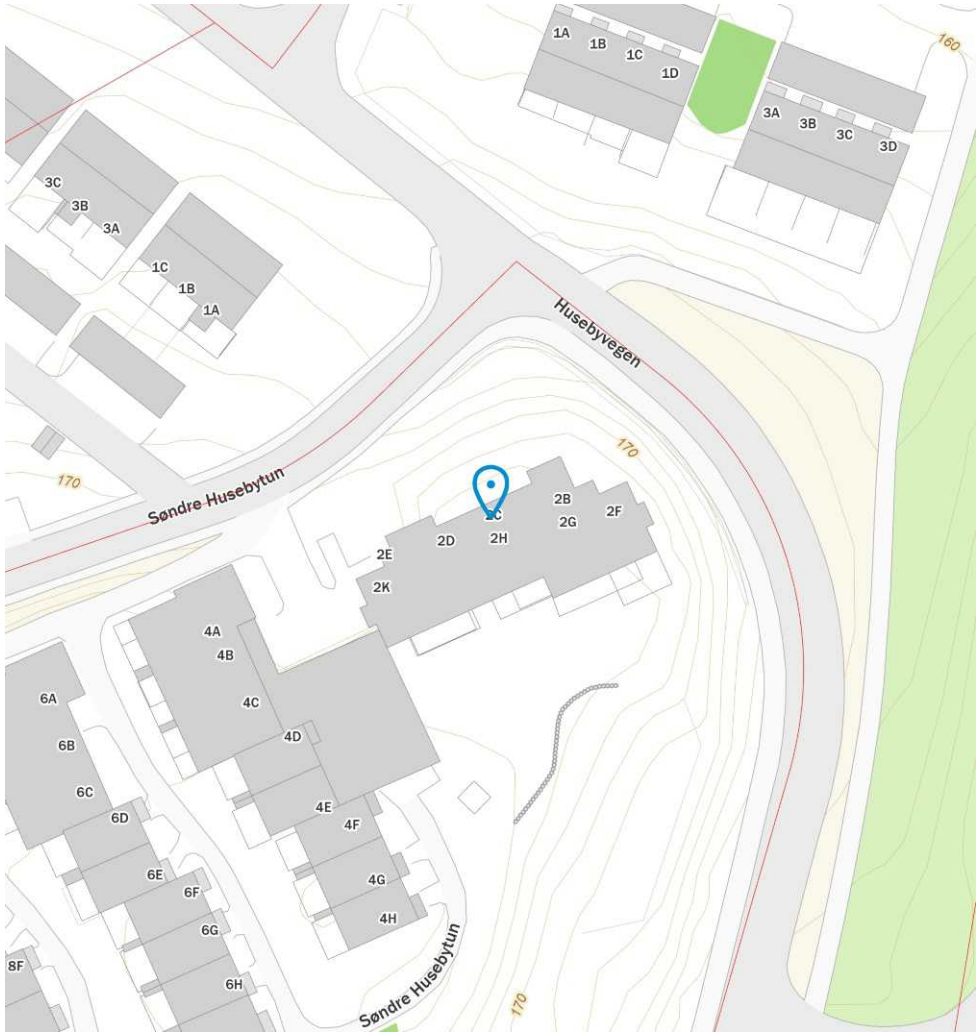


SIVILSTAND

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

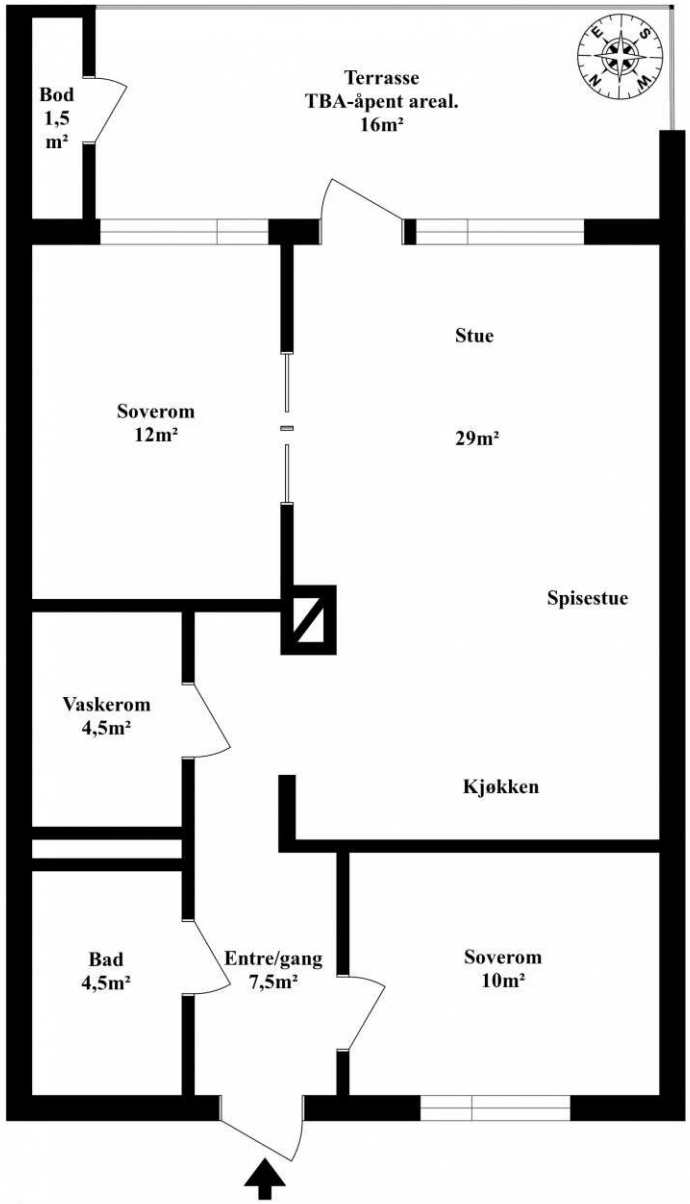
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

Søndre Husebytun 2C.
1.Etasje, Snr 36. H0103.



TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være riktig i alle detaljer, areal benevnelser eller målestokk.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260117 / Anders Keiseraas, tlf. 986 70 350
Søndre Husebytun 2C, 7097 Saupstad.
Andelsnr. 36 i BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM, org.nr. 991238662, 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 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31260117
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.02.2026

EiendomsMegler 1

Anders Keiseraas
Salgsleder/Eiendomsmegler

986 70 350
anders.keiseraas@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no