

Velkommen til

Gamle Leirvegen 105, 7038 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gamle Leirvegen 105
7038 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 792,-

BRA/BRA-i	57 / 52 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Etasje	2 av 4

Energimerke B

Velkommen til Gamle Leirvegen 105!

EiendomsMegler1 v/ Marthe Frantzen har gleden av å presentere denne flotte og moderne 2-roms selveierleiligheten med fin beliggenhet i Fossegrenda. Leiligheten er oppført i 2013 og fremstår som pen og i bra stand.

Kvaliteter verdt å nevne:
- Leiligheten har romslige oppholdsrom samt en praktisk planløsning
- God takhøyde på stua og kjøkkenet som bidrar til en god romfølelse
- Åpen stue/kjøkken løsning med utgang til veranda på hele 14 kvm
- Verandaen ligger vendt mot friområder/grøntområder og har derfor hyggelig utsyn og lite innsyn.
- Fast p-plass i kjeller. Det er montert elbil-lader på parkeringsplassen
- Innvendig bod har blitt brukt som et soverom nr. 2.
- Lave felleskostnader med fjernvarme, TV og internett inkludert.
- Godt med lagringsplass i sportsbod i kjeller

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gamle Leirvegen 105, 7038 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 91, Bnr. 31, Snr. 34, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 588 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-

Sum omkostninger kr 88 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale gebyrer for mars 2025 var på kr. 1.364,-. samt kr. 2.527 for vann og avløp.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 792,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader
A konto fjernvarme
Kontingent
Bredbånd
Kabel-tv

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

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

Areal
BRA - i: 52 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 57 m²
TBA: 14 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 4

Parkering
Bruksrett på parkeringsplass i felles garasjekjeller følger leiligheten.

Det er montert elbil-lader på parkeringsplassen som tilhører leiligheten. Denne laderen er pr. tid leid. Månedsleie for laderen er på kr. 279,- så kommer kostand for det man bruker i strøm i tillegg. Selger opplyser om at det er mulig å kjøpe ut laderen dersom man ønsker det. Ta kontakt direkte med leverandør for pris vedrørende utkjøp. Hvis man ikke ønsker elbil-lader kan leieavtalen sies opp.

Sameiets eiendom
Gnr. 91, Bnr. 31, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 7 568 m². Flott opparbeidet utendørsareal med felles parkering, grøntareal og interne adkomstveier.

Byggeår
2013 ifølge takstmann.

Innhold
Etasje 2: Entre, bad, soverom, bod brukt som soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer også en sportsbod i kjeller.

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator, skyvedørsgarderobe, sikringsskap og rørfordelingsskap.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Bod brukt som soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Ventilasjonsaggregat.

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

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger, pålimte fliser av plast/folie på vegger over benk. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Gamle Leirvegen 105 ligger i en rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til Rema 1000 og Fossegrenda senter som kan by på dagligvarebutikk, treningssenter og frisørsalong.

Fra boligen er det sykkelavstand til Trondheim sentrum, St. Olavs Hospital, Lerkendal stadion samt studiesteder som Handelshøyskolen, NTNU Gløshaugen/Dragvoll og HiST.

I nærområdet er det gode kollektive forbindelser med hyppige bussavganger (nr.10) til og fra bykjernen og øvrige steder i Trondheim. Med bil bruker man omtrent 10 minutter til Midtbyen.

Området byr på herlige turområder langs Nidelven hvor du også finner en park ved Nedre Leirfoss. Denne er pent opparbeidet med benker/bord, griller, lekeapparater og brygger hvor man kan mate endene. Naturskjønne og behagelige omgivelser. For den som liker turer i skog og mark er Smidalen og Estenstadmarka en liten gåtur unna. For den med treningsiver ligger Sky Fitness og 3T i kort gåavstand fra leiligheten. Fossegrenda sokner for øvrig til Nidarvoll og Sunnland skoler (ca. 1,4 km fra boligen) Man har i tillegg flere barnehager i området, hvorav Horneberg FUS barnehage ligger i umiddelbar nærhet.

Adkomst
Fra Holtermannsveg tar man inn Bratsbergvegen, rett frem i rundkjøring nr. 2 opp Bratsbergvegen. Ta til høyre inn i Fossegrenda, og deretter 2. avkjørsel til høyre, inn på Gamle Leirvegen.

Det vil bli skiltet regi av EiendomsMegler1 ved annonserte fellesvisninger.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen 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 foreligger midlertidig brukstillatelse fra 26.06.2013. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Noe utstyrsmontering av innvendig sanitær.
- Komplettering og innregulering av ventilasjon.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Trondheim kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Fjernvarme.

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

Internett- og tv-leverandør
Bredbånd og kabel-tv inngår i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

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

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R456a, og ligger i et område regulert til bolig, almennyttig formål (barnehage), felles grøntareal og industri.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. 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 746 550,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 986 198,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres verken forkjøpsrett eller godkjenning i sameiet.

Eier
Joachim Lakså

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 247194
Dato: 25.03.2013
SNR: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52 / 4135

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 540816
Dato: 04.07.2012
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 540816
Dato: 04.07.2012
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 540816
Dato: 04.07.2012
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 216370
Dato: 14.03.2013
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om rett til å drive, vedlikeholde, fornye og ombygge jordkabelanlegg
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om ryddebelte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 610670
Dato: 19.07.2013
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Resultatregnskap sameiet Hornbergtunet Kubene 2023:
- Inntekter kr 2 032 095,-
- Kostnader kr -1 945 334,-
- Resultat kr 89 622,-

Vedrørende husdyr:
Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Vi minner om bestemmelsene om båndtvang.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-20 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ståle Bergmann i Takst Midt-Norge den 15-04-2025.
Takstmannens og meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Opprinnelig bod benyttes i dag som soverom.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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.

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
- Selgers egenerklæring datert 10.04.2025
- Boligsalgsrapport datert 15.04.2025
- Energiattest
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Midlertidig brukstillatelse datert 26.06.2013
- Byggetegninger fra kommunen
- Oversiktskart
- Husordensregler
- Vedtekter
- Regnskap
- Protokoll årsmøte

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

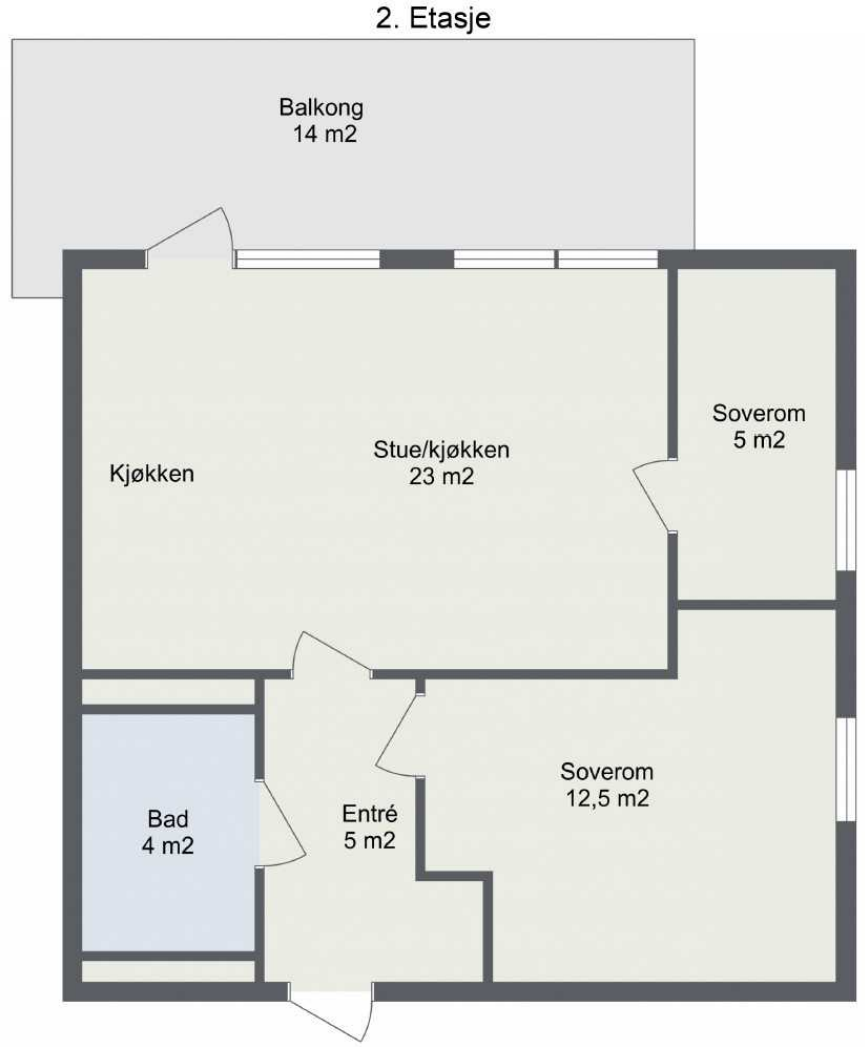
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



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

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

TAKST MIDT-NORGE



En flott 2-roms selveierleilighet med fin beliggenhet i Fossegrenda.



Leiligheten byr på en romslig balkong vendt mot grøntområder. Balkongen er på hele 14 kvm.



Balkongen har rikelig med plass til ønsket utemøblement.



Her kan man nyte en skjermet beliggenhet med fint utsyn og lite innsyn.



Lys og romslig stue.



De store vindusflatene i leiligheten gir rikelig med naturlig lysinslipp.



Leiligheten har en åpen løsning mellom stua og kjøkkenet. Dette gir en god romfølelse.



Det er rikelig med plass til både sittegruppe og spisegruppe på stua/kjøkkenet.



Spiseplassen finner sin naturlige plass mellom kjøkkenet og stua.



Lys og pent kjøkken med integrerte hvitevarer.



Kjøkkenet har fått tildelt tg1 av takstmann.



Leiligheten kan skilte med svært god takhøyde.



Boligen har oppvarming gjennom fjernvarme som er inkludert i felleskostnadene.



Pent bad med opplegg for vaskemaskin.



Bra med oppbevaringsplass i skapene på badet.



Badet har fått tildelt tg1 av takstmann.



Stort soverom på hele 12,5 kvm.



På soverommet er det montert praktisk skyvedørsgarderobe.



Leiligheten har også en innvendig bod på hele 5 kvm. Rommet brukes i dag som et ekstra soverom.



Bod benyttet som soverom.



Inngangsparti med praktisk garderobeløsning.



Leiligheten ligger fint til i 2. etasje, vendt mot grøntområder/friområder.



Leiligheten ligger i et moderne bygg oppført i 2013.



Leiligheten har bruksrett på en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Det er montert elbil-lader på plassen.



Fra leiligheten er det kort vei til flotte turområder. Der i blant Nidelvstien.



Det er også gangavstand til flere treningssenter. Der i blant 3T Fossegrenda og Sky Fitness.

GAMLE LEIRVEGEN 105

Nabolaget Fossegrenda/Aksel Nilsens veg - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Utleirmark	Linje 10, 51, 73, 74, 103, 112	4 min 0.3 km
Selsbakk	Linje R60	6 min 4.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 6.6 km
Trondheim Værnes		31 min

SKOLER

Utleira skole (1-7 kl.)	481 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.)	462 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	400 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Trondheim Katedralskole	600 elever, 21 klasser	11 min 5.4 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	11 min 5.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Witro Bil Hurtigladestasjon, Trondhe...	7 min
Witro Bil Hurtigladestasjon, Trondhe...	7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

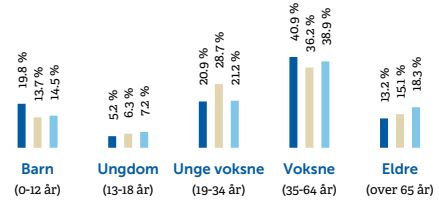
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fossegrenda/Aksel Nilsens...	856	379
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Horneberg Fus barnehage (1-5 år)	84 barn	2 min 0.2 km
Fossegrenda barnehage (0-5 år)	52 barn	6 min 0.6 km
Nordslettvegen barnehage (1-5 år)	46 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fossegrenda		4 min
Bunnpris Stubban	PostNord	14 min 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

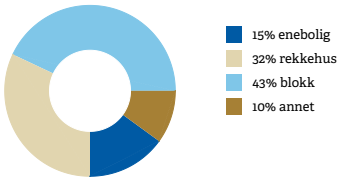
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 81/100

SPORT

Saturnvegen nærmiljøanlegg - ball...	Ballspill	14 min 1 km
Utleira idrettsanlegg	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	15 min 1.1 km
3T-Fossegrenda		5 min
3T-Sluppen		20 min

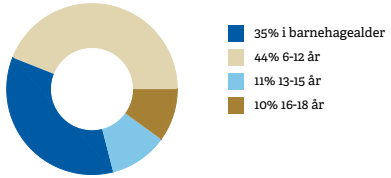
BOLIGMASSE



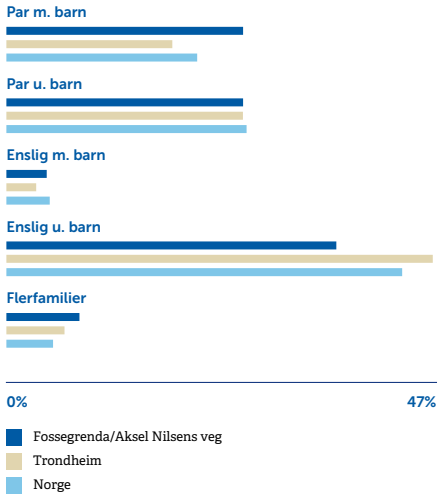
VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	4 min
Boots apotek Risvollan	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



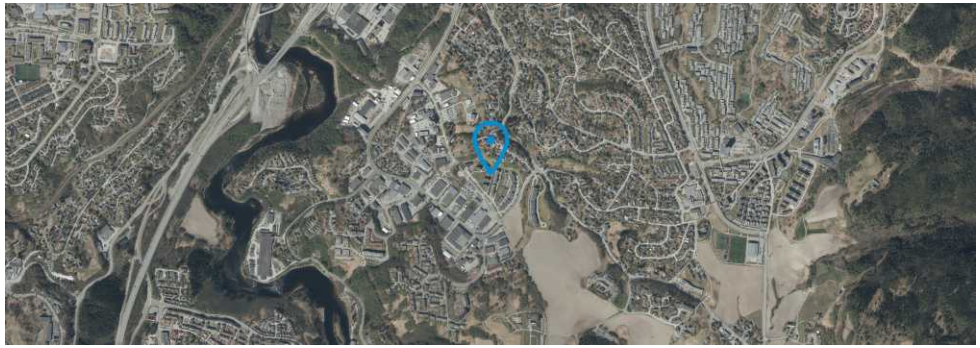
FAMILIESAMMENSETNING

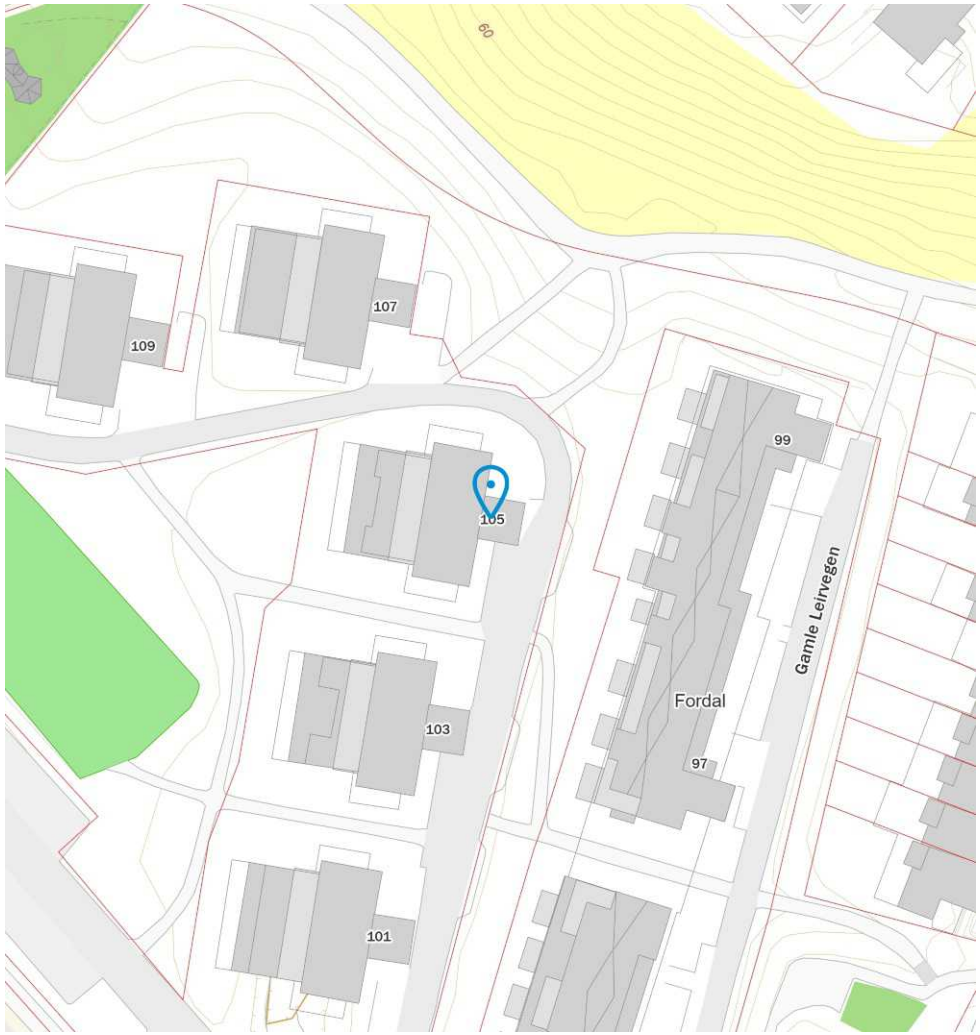


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gamle Leirvegen 105 , 7038 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 91, bnr. 31, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 15.04.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22109-1395 **Referansenummer:** MI2355

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Gamle Leirvegen 105 , 7038 TRONDHEIM
Gnr 91 - Bnr 31
5001 TRONDHEIM

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er utkraget balkong med utgang fra stue. Det er betongdekke, som det er lagt impregnert trevirke på.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte gipsplater.
Innvendige tak har malte gipsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Oppbygging av bad ligger i FDV perm.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hull er tatt på stue/kjøkken inn mot våtsone..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er vannbåren varme til radiatorer.
El-skap plassert i gang, det er automatsikringer. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Brannvarsler i tak tilkoblet sentral, det er sprinkleranlegg i boenheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

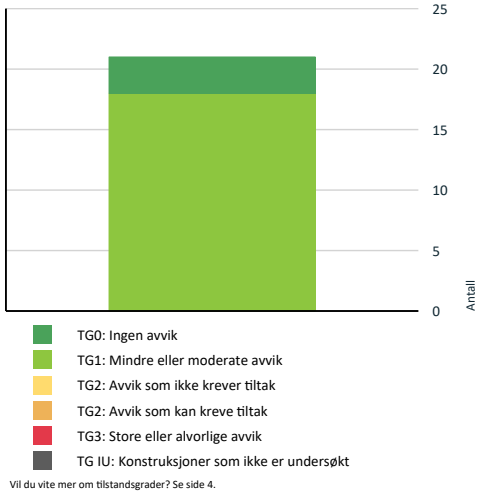
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig bod benyttes i dag som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 **Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Det er utkraget balkong med utgang fra stue. Det er betongdekke, som det er lagt impregnert trevirke på.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte gipsplater. Innvendige tak har malte gipsplater.

TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 **Radon**

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Oppbygging av bad ligger i FDV perm.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hull er tatt på stue/kjøkken inn mot våtsone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme til radiatorer.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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.
   2013

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Gamle Leirvegen 105 , 7038 TRONDHEIM
Gnr 91 - Bnr 31
5001 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i tak tilkoblet sentral, det er sprinkleranlegg i boenheten.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

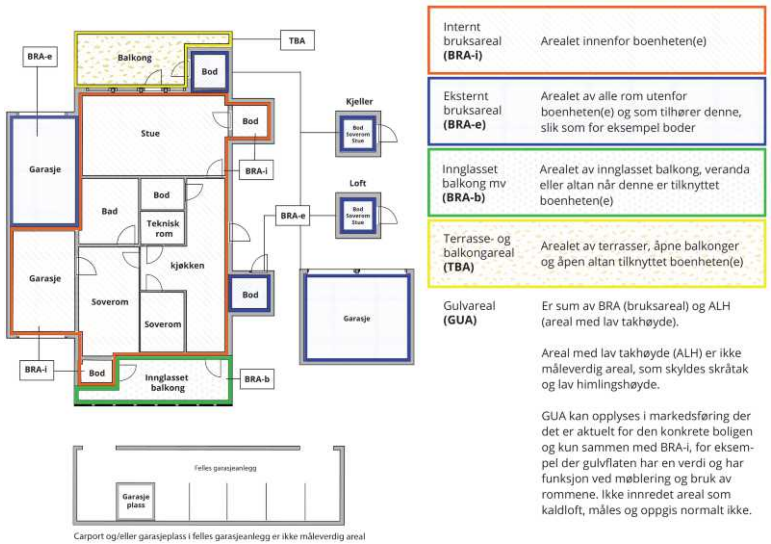
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 2	52	5		57	14
SUM	**52**	**5**			**14**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Bad, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Opprinnelig bod benyttes i dag som soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Ståle Bergmann	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	91	31		34	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Leirvegen 105

Hjemmelshaver
Lakså Joachim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet beliggende i 2 etasje med balkong mot grøntareal.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 850 000	2021

Gamle Leirvegen 105 , 7038 TRONDHEIM
Gnr 91 - Bnr 31
5001 TRONDHEIM

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

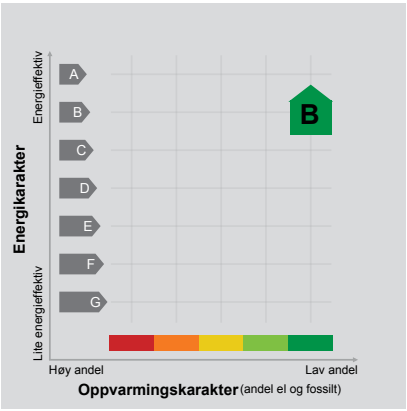
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Leirvegen 105
Postnummer	7038
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300258658
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-107687
Dato	15.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: 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 13: 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.

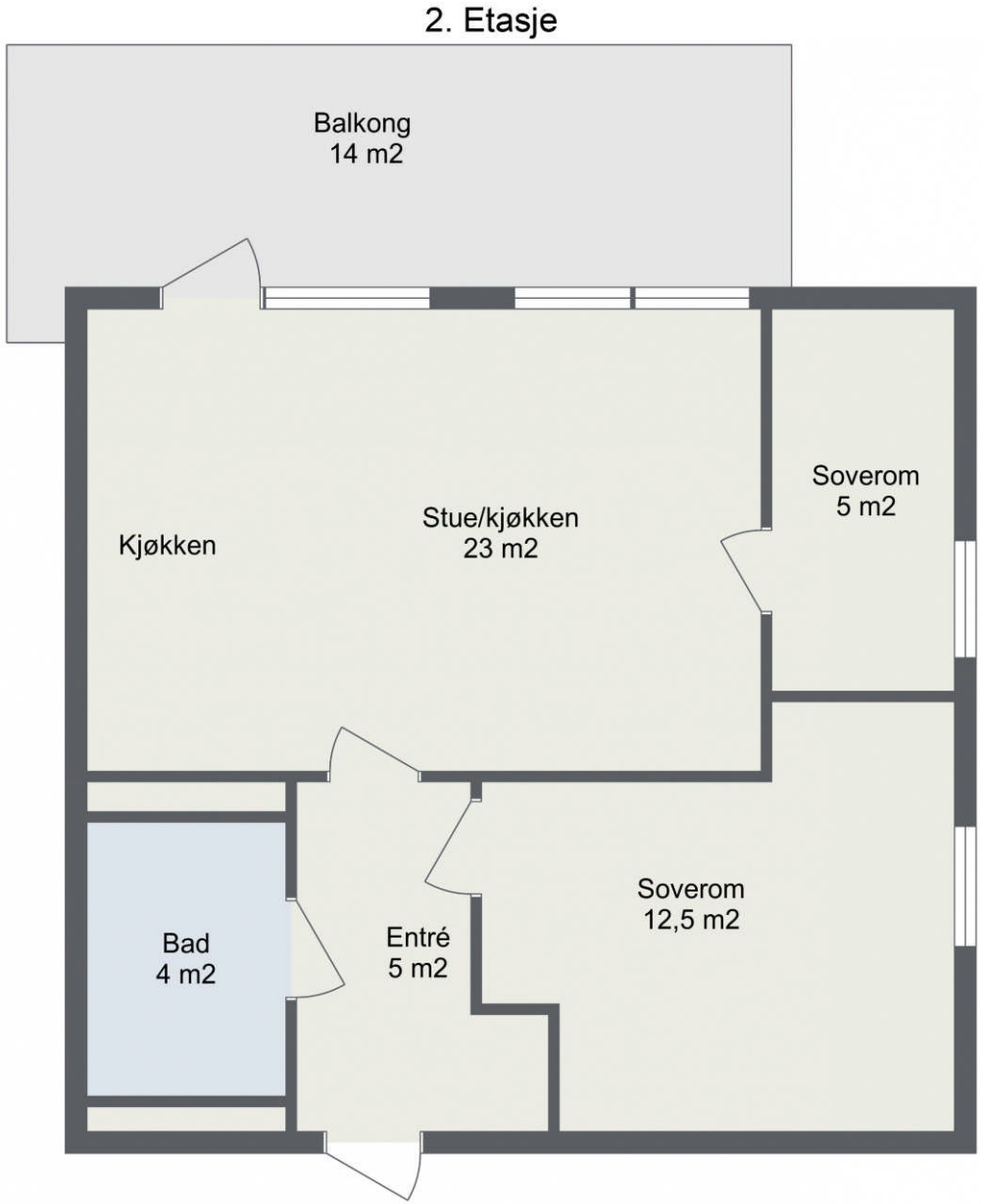
Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



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



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

Joachim Lakså

Boligen

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

Gamle Leirvegen 105
7038 Trondheim

5001-91/31/0/34

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

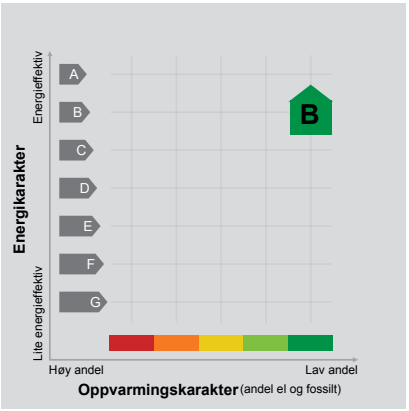
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Leirvegen 105
Postnummer	7038
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300258658
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-107687
Dato	15.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER
for
Hornebergtunet Fellessameie

1. FORMÅL

Fellessameiet har til formål å forvalte eiendommene gnr 91 bnr 25 i Trondheim Kommune. Fellessameiet skal ivareta vedlikehold og drift av de gjeldende eiendommenes arealer og anlegg. Eiendommene tjener som fellesareal for beboerne innen planområdet etter reguleringsplan.

For øvrig kan fellessameiet gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter. Fellessameiet er gjennom dette et sameie og rettigheter og plikter reguleres av lov om sameie.

2. EIERSFORM

Hver boenhet innen planområdet får ved kjøp av rekkehus/eierseksjon tillagt en ideell andel av eiendommene tillagt som realkobling tinglyst på den enkeltes matrikkel. Tinglyst eierandel følger eiendommen og kan ikke sies opp.

Sameiets eiere er følgende eiendommer:

Sameiet Hornebergtunet Kubene	gnr 91 bnr 31 snr 1 - 65	65 enheter
Sameiet Hornebergtunet Leilighetene	gnr 91 bnr 32 snr 1 - 54	54 enheter
Hornebergtunet Rekkehus	gnr 91 bnr 34 - 80	47 enheter

3. FELLESKOSTNADER

Hver sameier må betale felleskostnader og for øvrig delta i nødvendig finansiering av sameiets virksomhet og oppgaver. Felleskostnadene betales månedlig etter eierbrøk av boligsameiene gjennom de respektives felleskostnader. Rekkehusene blir fakturert for sine andeler av felleskostnader direkte iht eierbrøk gjennom garasjesameiet.

Felleskostnadenes skal som et minimum dekke fellessameiets forpliktelser til drift og vedlikehold av fellesarealer, samt eventuelle avgifter mv.

Felleskostnadene fordeles i tråd med eierbrøk/fordelingsnøkkel opprettet i forbindelse med tinglysning og fellessameiets stiftelse.

Fordelingsnøkkelen for felleskostnader til fellessameiet følger antall boenheter i hvert sameie som ligger under fellessameiet.

Hornebergtunet Fellessameie

Fordelingsnøkkelen/eierbrøken for eiendommen gnr 91 bnr 25 er 1 ideell andel til følgende eiendommer:

Sameiet Hornebergtunet Kubene	65 enheter	65/166
Sameiet Hornebergtunet Leilighetene	54 enheter	54/166
Hornebergtunet Rekkehus	47 enheter	47/166
Totalt:		166 enheter

Eiendommen gnr 91 bnr 33 eies av Hornebergtunet Rekkehus med 1/47 del ideell andel for hver av eiendommene gnr 91 bnr 34 - 80, som innehar eksklusiv bruksrett til disse arealer og innehar plikter til og oppebærer rettigheter til denne eiendommen.

4. ÅRSMØTE

Fellessameiets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av mai. Fellessameiets styre innkaller skriftlig til årsmøte med minst to ukers varsel. Innkalling skal inneholde:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap.
3. Forslag til budsjett samt innkomne forslag.

Sameiere blir representert av styrene i de respektive sameier. Styrene stemmer ut ifra eierbrøken i fellessameiet.

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte som her beskrevet, er årsmøtet beslutningsdyktig. Forslag som ønskes satt under votering, må være kommet inn til styret innen den frist styret setter. Sameierne er bundet av de vedtak som treffes innenfor fellessameiets vedtekter.

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Dette møtet kan bare behandle de saker som krav om årsmøte omfatter, og som er kunngjort i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å møte og stemme ved årsmøte. Sameiere som ikke møter opp vil bli representert av styrene i de respektive sameier.

Årsmøtet skal holdes snarest mulig etter at krav er framsatt skriftlig til styret. Ekstraordnært årsmøte er beslutningsdyktig på samme måte som ordinært årsmøte.

6. VOTERING – STEMMEGIVNING

På årsmøte treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall.
Ved stemmelikhet blir avgjørelsen foretatt ved styreleders dobbeltstemme.
Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

Vedtektsendringer, større investeringer, eller andre tiltak av særlig inngripende karakter krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

7. DAGSORDEN

På det ordinære årsmøtet skal styret legge frem følgende dagsorden:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av årsberetning og regnskap
3. Innkomne forslag
4. Budsjettforsalg
5. Valg av tillitsvalgte

8. STYRET I FELLESSAMEIET

På årsmøte registreres fellessameiets styremedlemmer, som skal bestå av totalt 3 medlemmer. Tildeling av styreverv skal skje etter følgende fordeling:

1 medlem fra Sameiet Hornebergtunet Kubene
1 medlem fra Sameiet Hornebergtunet Leilighetene
1 medlem fra Hornebergtunet Rekkehus/ Sameiet Hornebergtunet Rekkehus

Styremedlemmene til fellessameiet utgjør de respektive styreledere til enhver tid i de tilsluttede sameier nevnt over.

Styreleder for fellessameiet velges særskilt av årsmøtet og har en funksjonstid på to år.

9. STYRETS PLIKTER

Styret skal administrere fellessameiet og fremme dens formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet på årsmøte. Styremøter holdes når styreleder finner det nødvendig eller når minst to medlemmer av styret forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmene av styret i god tid er varslet om styremøtet og alle sameierne er representert.

Er et medlem av styret forhindret fra å møte, skal han melde fra i god tid til styreleder, og sende et annet styremedlem fra sitt sameie som vara. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøte.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap fellessameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styret er ansvarlig for den daglige drift og forvaltning av fellessameiet. Eierseksjonslovens regler om styrets kompetanse gis tilsvarende anvendelse for styret i Hornebergtunet

Hornebergtunet Fellessameie

Fellessameie. Dog kan styret uten årsmøtets samtykke fastsette ordensregler for fellessameiets område. Ordensreglene bør imidlertid fremlegges for årsmøtet til godkjenning.

Styret ansetter egen forretningsfører for fellessameiet.

10. VOTERING I STYRET

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelstemme.

11. FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører fører fellessameiet regnskaper etter instruksjon fra styret. Forretningsfører kan videre under styrets tilsyn gis fullmakt til å utøve den daglige driften av fellessameiet.

13. OPPLØSNING

Fellessameiet kan ikke oppløses.

Revidert sist ved årsmøtet 28.05.15.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7310
Sameiet Hornebergtunet Kubene

Velkommen til årsmøte i Sameiet Hornebergtunet Kubene

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:
9. april 2024 kl. 18:00, Haralds Selskapsmat.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Diskusjonssaker

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Hornebergtunet Kubene

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

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 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Følgende stiller til valg som styreleder:

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

- Magnus Gudmundsen

  Valgkomiteen innstiller Magnus Gudmundsen som styreleder for 1 år.

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

- Stig Wold

  Valgkomiteen innstiller Stig Wold som styremedlem for 2 år.

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

- Rune Øie

  Valgkomiteen innstiller Rune Øie som varamedlem for 1 år.

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

- Audun Rye
- Haldis Marken

Vedlegg

1. 7310 SE Hornebergtunet Kubene.pdf
2. 7310 SE Hornebergtunet Kubene - husordensr..pdf

Sak 8

Diskusjonssaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innsendte saker som vil bli diskutert på årsmøtet er;

- Individuell måling av fjernvarme. Styret har tatt kontakt med leverandør og avventer tilbud på installasjon av målere for dette. Et ekstraordinært årsmøte vil bli avholdt når dette er aktuelt.

- Parkering på ved inngangsdører har blitt et problem. Flere og flere bruker disse plassene fremfor å bruke felles parkering. Dette er uheldig og vil bli fulgt opp.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Gudmundsen	Gamle Leirvegen 101
Styremedlem	Raymond Raaket	Gamle Leirvegen 107
Styremedlem	Stig Lorentz Wold	Gamle Leirvegen 101
Varamedlem	Terje Krogstad	Gamle Leirvegen 103
Varamedlem	Bjørn Stensaas	Gamle Leirvegen 103

Valgkomiteen

Rune Øie	Gamle Leirvegen 101

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har e-post hornebergtunetkubene@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Hornebergtunet Kubene
Sameiet består av 65 seksjoner.
Sameiet Hornebergtunet Kubene er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912263487, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:
91 31

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Hornebergtunet Kubene har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Orkla Revisjon AS.

BESKYTTET

Styrets arbeid

- Det har blitt avholdt 4 styremøter.
- HMS internkontroll har blitt utført, en del saker har blitt utbedret og noe står igjen.
- Utskifting av alle lysarmaturer i kjeller ble byttet ut.
- Vaskefirma ble byttet ut til fordel for en bedre pris.
- Generelt vedlikehold.
- Dugnad avholdt onsdag 3.mai.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 475 371.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Hornebergtunet Kubene.

Lån
Sameiet Hornebergtunet Kubene har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av kategori felleskostnader fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE
ORG.NR. 912 263 487, KUNDENR. 7310

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 013 240	1 899 585	2 013 000	2 122 000
Ladeinntekter EL-bil		17 055	0	0	0
Andre inntekter	3	1 800	1 085	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 032 095**	**1 900 670**	**2 013 000**	**2 122 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-99 380	-95 543	-99 500	-102 400
Konsulenthonorar	7	-13 417	-12 578	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-587 196	-504 173	-569 000	-619 000
Forsikringer		-207 399	-189 298	-212 000	-228 500
Kommunale avgifter	9	-3 064	-2 939	-4 000	-4 000
Kostnader sameie	13	-170 805	-182 808	-179 400	-185 000
Energi/fyring		-126 874	-83 520	-95 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-414 360	-413 506	-434 000	-424 000
Andre driftskostnader	10	-197 489	-218 857	-224 500	-234 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 945 334**	**-1 828 572**	**-1 963 500**	**-2 043 500**
DRIFTSRESULTAT		**86 761**	**72 098**	**49 500**	**78 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 861	765	0	0
Finanskostnader		0	-139	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 861**	**626**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**89 622**	**72 724**	**49 500**	**78 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		89 622	72 724		

BESKYTTET

SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE
ORG.NR. 912 263 487, KUNDENR. 7310

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	119 606	104 860
SUM ANLEGGSMIDLER		**119 606**	**104 860**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		114	70
Forskuddsbetalte kostnader		108 680	118 292
Energiavregning	12	188 665	82 586
Driftskonto OBOS-banken		445 858	384 681
Sparekonto OBOS-banken		10 363	36
SUM OMLØPSMIDLER		**753 681**	**585 665**
SUM EIENDELER		**873 287**	**690 524**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		594 977	505 355
SUM EGENKAPITAL		**594 977**	**505 355**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 473	19 529
Leverandørgjeld		260 836	165 640
SUM KORTSIKTIG GJELD		**278 310**	**185 169**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**873 287**	**690 524**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	53 162	59 748

Trondheim, 04.03.2024
Styret i Sameiet Hornebergtunet Kubene

Magnus Gudmundsen /s/ Raymond Raaket /s/ Stig Lorentz Wold /s/

BESKYTTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 355 040
Bredbånd	224 640
Kabel-TV	199 680
Kontingent	176 280
Garasjeleie	48 600
Strøm motorvarmere	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 013 240**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 800**

BESKYTTET

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 417
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 417**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-53 282
Drift/vedlikehold VVS	-108 197
Drift/vedlikehold elektro	-98 642
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 876
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 632
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 158
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-152 231
Kostnader dugnader	-1 178
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-587 196**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 064
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 064**

BESKYTTET

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 710
Driftsmateriell	-2 506
Vaktmestertjenester	-51 361
Vakthold	-4 173
Renhold ved firmaer	-112 389
Andre fremmede tjenester	-1 251
Trykksaker	-2 123
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 532
Andre kontorkostnader	-202
Porto	-2 680
Bank- og kortgebyr	-3 320
Velferdskostnader	-3 241
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-197 489**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 523
Renter av sparekonto i OBOS-banken	327
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	243
Andre renteinntekter	768
SUM FINANSINNTEKTER	**2 861**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-396 960
SUM INNTEKTER	**-396 960**

KOSTNADER

Fjernvarme	585 625
SUM KOSTNADER	**585 625**
SUM ENERGIAVREGNING	**188 665**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

BESKYTTET

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER OG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 39,16 % av Hornebergtunet Fellessameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hornbergtunet Fellessameie utgjør kr 53.162. Selskapets andel i Hornbergtunet Fellessameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Hornebergtunet Fellessameie er inntatt i resultatregnskapet under posten «kostnader sameie». Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

BESKYTTET

HORNEBERGTUNET FELLESSAMEIE
ORG.NR. 912 624 390, KUNDENR. 7313

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	471 908	458 160	472 000	482 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**471 908**	**458 160**	**472 000**	**482 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 922	-5 640	-5 922	-6 204
Styrehonorar	4	-42 000	-40 000	-42 000	-44 000
Forretningsførerhonorar		-75 388	-72 480	-75 400	-77 700
Konsulenthonorar	5	-688	0	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	6	-197 549	-108 214	-200 000	-64 000
Kommunale avgifter		0	-3 604	-4 500	-5 000
Andre driftskostnader	7	-312 703	-192 524	-255 500	-268 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-634 249**	**-422 461**	**-584 822**	**-466 404**
DRIFTSRESULTAT		**-162 341**	**35 699**	**-112 822**	**15 596**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	7 466	1 961	0	1 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 466**	**1 961**	**0**	**1 500**
ÅRSRESULTAT		**-154 875**	**37 660**	**-112 822**	**17 096**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	37 660		
Fra opptjent egenkapital		-154 875	0		

BESKYTTET

HORNEBERGTUNET FELLESSAMEIE
ORG.NR. 912 624 390, KUNDENR. 7313

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		44 161	56 900
Sparekonto OBOS-banken		158 613	301 718
SUM OMLØPSMIDLER		**202 774**	**358 618**
SUM EIENDELER		**202 774**	**358 618**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		150 581	305 456
SUM EGENKAPITAL		**150 581**	**305 456**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 194	53 162
SUM KORTSIKTIG GJELD		**52 194**	**53 162**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**202 774**	**358 618**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 31.01.2024
Styret i Hornebergtunet Fellessameie

Rolf Lund /s/ Morten Øyås /s/ Magnus Gudmundsen /s/

BESKYTTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	471 908
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**471 908**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 922**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 42 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-688**

BESKYTTET

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-194 682
Kostnader dugnader	-2 867
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-197 549**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-27 611
Snørydding	-66 235
Gressklipping	-158 723
Andre fremmede tjenester	-51 922
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Bank- og kortgebyr	-2 054
Velferdskostnader	-2 158
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-312 703**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	571
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 895
SUM FINANSINNTEKTER	**7 466**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598368. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET

VEDTEKTER
for
Sameiet Hornebergtunet Kubene,
Org.nr 912 263 487

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret i årsmøte den 12.03.2018.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 91 bnr 31 i Trondheim med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 65 boligseksjoner.
Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelen er balkonger/terrasser.

Eierseksjonens andel er basert på seksjonens bruksareal for boenheten eksklusiv tilleggsareal. Areal er ut fra tegning og det kan være avvik fra tegning til faktisk areal. Eierbrøken kan derfor ikke legges til grunn for den enkelte seksjon sitt faktiske areal.

Inndeling i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjonsbegjæringen.

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til utomhusareal i umiddelbar nærhet til sin boligseksjon.

Samtlige seksjoner har gjensidig rett til adkomst og tilgang via fellesarealer for nødvendig vedlikehold.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

§3.1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

§3.2 Hornebergtunet Fellessameie
Samtlige seksjonseiere i Sameiet Hornebergtunet Kubene vil i form av tinglyst realsameie, eie ideell andel i fellesarealer gnr 91 bnr 25 som er felles grønt/lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Realsameiet vil bli forvaltet av Hornebergtunet Fellessameie. Det vises til vedtektene for Fellessameiet i forhold til rettigheter og forpliktelser knyttet til eierandel i fellesarealet. Herunder plikten til å betale kontingent/felleskostnader.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for boligsameiet. Jfr § 18. Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er likevel tildelt eksklusiv bruksrett i henhold til § 18.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i forrige avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Unntatt fra dette er alle kostnader forbundet med kabel-TV/internett, samt felleskostnader til fellessameiet. Disse kostnadene fordeles med lik andel på alle seksjoner.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler a kontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

§ 8.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Bodene i kjeller (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier som har bruksrett, jf § 18.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 8.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf § 4 ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Tak over 5. etasje, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles jf § 7.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

9-1 Mislighold

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

Pålegg om salg av seksjonen

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

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder, minst to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre annen tjenestetid blir bestemt i årsmøte. Også andre enn seksjonseiere kan velges inn i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

Styrets oppgaver

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

Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremøter

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

Styrets representasjonsadgang og ansvar

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

· styrets årsrapport
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.
· behandle vederlag til styret

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 12. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemming regnes flertall etter stemmer. Hver seksjon har en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i Årsmøtet for vedtak om:
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. § 8.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

§ 14. FORSIKRING

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 15. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.
Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 18. PARKERING OG BODER

§ 18.1 Parkeringsplasser

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal. Enkelte seksjoner er likevel tildelt eksklusiv bruksrett for p-plasser i sameiets parkeringskjeller.

Bruksretten følger av kontrakt ved kjøp av seksjon med parkeringsplass.

Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse og ferdigstillelse. Etter dette er det styret som forvalter tildeling av p-plasser. Endring av plasser kan ikke foretas uten samtykke fra rettighetshavere.

Det skal være anledning til å omsette parkeringsplass for kr 150 000,- eller markedspris, forutsatt at dette skjer innad i sameiet. Kjøp reguleres etter ansiennitet.

Det er tilrettelagt for parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i p-kjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon, leietager eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset nedsatt funksjonsevne, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne uten dokumentert behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Styret skal til enhver tid holdes orientert om evt bytte av p-plasser.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt forl elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 18.2 Tildelte parkeringsplasser

Bygg:	Leil. Nr:	Snr	Etg	BOD	Parkering i p-kjeller:
A	101	1	1	X	Utvendig
A	102	2	1	X	37
A	103	3	1	X	38
A	104	4	1	X	Utvendig
A	201	5	2	X	18
A	202	6	2	X	19
A	203	7	2	X	20
A	204	8	2	X	Utvendig
A	301	9	3	X	21
A	302	10	3	X	22
A	303	11	3	X	36
A	304	12	3	X	34
A	401	13	4	X	35
B	101	14	1	X	Utvendig
B	102	15	1	X	7 (HC)
B	103	16	1	X	8
B	104	17	1	X	Utvendig
B	201	18	2	X	9
B	202	19	2	X	10
B	203	20	2	X	11
B	204	21	2	X	12
B	301	22	3	X	49
B	302	23	3	X	48
B	303	24	3	X	47
B	304	25	3	X	Ingen parkering
B	401	26	4	X	45
C	101	27	1	X	Utvendig
C	102	28	1	X	31
C	103	29	1	X	32
C	104	30	1	X	Utvendig
C	201	31	2	X	33
C	202	32	2	X	23
C	203	33	2	X	24
C	204	34	2	X	25
C	301	35	3	X	26
C	302	36	3	X	27
C	303	37	3	X	28
C	304	38	3	X	30
C	401	39	4	X	29 (HC)
D	101	40	1	X	Utvendig
D	102	41	1	X	13
D	103	42	1	X	14
D	104	43	1	X	Utvendig
D	201	44	2	X	15
D	202	45	2	X	16
D	203	46	2	X	17
D	204	47	2	X	39
D	301	48	3	X	40
D	302	49	3	X	41
D	303	50	3	X	42
D	304	51	3	X	43
D	401	52	4	X	44
E	101	53	1	X	Utvendig
E	102	54	1	X	50
E	103	55	1	X	51
E	104	56	1	X	Utvendig
E	201	57	2	X	52
E	202	58	2	X	53
E	203	59	2	X	6
E	204	60	2	X	5
E	301	61	3	X	4
E	302	62	3	X	54 (HC)
E	303	63	3	X	3
E	304	64	3	X	2
E	401	65	4	X	1 og 46

§ 19. IDEELL ANDEL I FELLESSAMEIET

Alle seksjonseiere i Sameiet Hornebergtunet Kubene har en ideell andel i Hornebergtunet Fellessameie som stiftes i sammenheng med utbygging.

Hornebergtunet Fellessameie har til formål å forvalte eiendommer som alle enheter innenfor planområdet eier med sin ideelle andel i form av realsameie. Formålet er å drive og vedlikeholde omforente områder med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer.

Fellessameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Fellessameiet har egne vedtekter.

Husordensregler for Sameiet Hornebergtunet Kubene
Sist endret på årsmøte 21.04.16

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Hornebergtunet Kubene.

1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere
Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 mandag til fredag og mellom kl. 23.00 og 09.00 lørdag og søndag. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, snus, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser slik at de sperrer for rømningsveier eller er til hinder ved evt. evakuering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene. Bilvask må ikke utføres i garasjen.

Når det gjelder gangarealet mellom leilighetene må beboerne på hver etasje bli enige seg i mellom om hvordan man ønsker å utnytte dette, men arealet kan ikke fylles med brennbart materiale da det tilhører samme branncelle som trapperommet.

P-kjeller er for parkering av kjøretøy og lagring av dekk o.l er ikke tillatt.

4. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5. Postkasseskilt
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Bruk postens skilt som bestilles på posten.no.

6. Utvendige forandringer og fastmonteringer
- Seksjonseier sørger for egen regning for solskjerming. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent solskjerming er det ikke behov for samtykke fra styret. Sameiet har godkjent solavskjerming fra Kjells Markiser. Velges andre leverandører må man være sikker på at produktet gir samme uttrykk. I brev til selveier har det blitt beskrevet feil farge på duken. Riktig farge skal være 407/151
- Parabolantenner er ikke tillatt.

7. Orden
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Ikke sperr heis- eller andre elektronisk styrte dører med gjenstander, men bruk funksjon for å låse dørene i åpen stilling når det trengs. Husk og sett døren i normalfunksjon når du er ferdig. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Balkonger, svalganger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l.

8. Tilgang til seksjon ved vedlikehold
Ved nødvendig ettersyn og/eller vedlikehold i de enkelte seksjoner, plikter sameier å gi tilgang. Dersom beboer er gitt rimelig varsel om dette, og ikke har gitt samtykke til innlåsing eller på annen måte gir adgang til seksjonen, vil eventuelle merkostnader for sameiet bli fakturert den/de sameiere dette måtte gjelde.

9. Energisparing
For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene.

10. Grilling
Det er ikke tillatt med grilling på balkong/terrasse med kull. Dette på grunn av brannfare. Påse at det finnes slukningsutstyr i umiddelbar nærhet ved grilling.
Grilling skal ikke forekomme på fellesarealer.

11. Innmelding av feil
Feil ved heiser og felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr. Ved evakuering fra heis som har stoppet, benyttes alarmoppringer i heiskupeen eller oppringing til vaktselskap med mobiltelefon.

12. Husdyr
Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Vi minner om bestemmelsene om båndtvang.

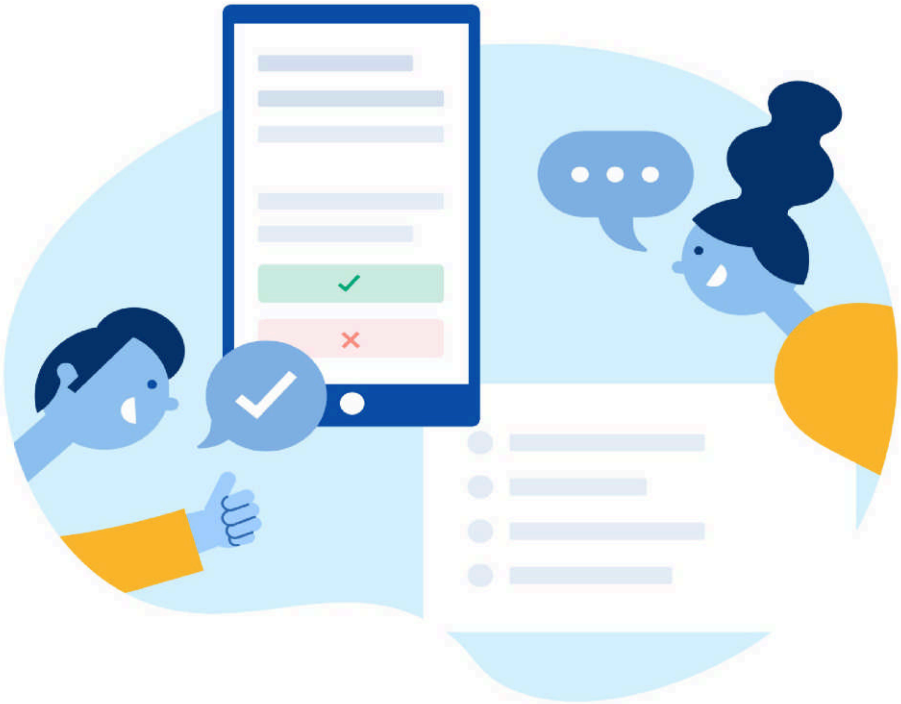
13. Parkering
Kjøring og parkering på eierseksjonssameiets veier er ikke tillatt annet enn ved av/pålasting. - Fellesparkeringen skal ikke benyttes til lagring av hengere, campingvogn, avskiltede biler o.l. Kun kjøretøy som er jevnlig i bruk og tilhører beboere eller besøkende av Hornebergtunet Kubene.

14. Brudd på Husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

15. Erstatningsansvar
Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellsareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

16. Klager
Eventuelle klager på overtredelse av husordensregler eller vedtekter skal sendes skriftlig til styret.

Ved behov tar styret reglene opp til revisjon.



Ekstraordinært årsmøte 2024

Sameiet Hornebergtunet Kubene

Digitalt årsmøte avholdes 9. februar - 12. februar 2024

Selskapsnummer: 7310

OBOS

Velkommen til årsmøte i Sameiet Hornebergtunet Kubene

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 9. februar kl. 09:00 og lukker 12. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7310

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.

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.

Ekstraordinært digitalt årsmøte i forbindelse med rens av ventilasjon.

Her skal vi stemme på om rens av ventilasjon skal skje kollektivt. Dette for å sikre en god pris for alle!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Service av balansert ventilasjon.

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Hornebergtunet Kubene

Sak 4

Service av balansert ventilasjon.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tidligere har det blitt diskutert at en rens av ventilasjonsanlegg er på tide.

Dette for å bedre inneklima og for og optimalisere drift og unødig slitasje og strømforbruk på anleggets komponenter.

For at dette skal kunne gjennomføres har styret innhentet et kollektivt tilbud, slik at prisen blir akseptabel. Sameiet bestiller da jobben, betaler for den, for så og viderefakturere til hver enkelt beboer/leilighet.

Prisen er kr 1890,- ink.MVA per leilighet.

For de som har gjennomført rens/service på egenhånd og kan dokumentere dette, trenger ikke å repetere med mindre de ønsker. For resterende vil dette bli obligatorisk.

Filter vil ikke bli byttet, men kan bli gjort mot et tillegg. Videre service om anlegget har feil eller mangler kan også bli gjennomført mot et tillegg.

Tilbyder avtaler med hver enkelt for tilkomst og gjennomføring.

Informasjon fra tilbyder;

Rens av ventilasjonskanaler i enkelt leiligheter, her vil både til-luft og avtrekks siden bli renset, til hovedløp å inn til aggregat.

Dyprensen vil foregå i et lukket system, og uten bruk av kjemikalier, dette er en mekanisk rens ved hjelp av roterende børster.

Vi anbefaler å rengjøre hele kanalnettet, dette for å bedre inneklima og for og optimalisere drift og unødig slitasje og strømforbruk på anleggets komponenter.

- Prisen er forutsatt at det er lett tilkommelig kanalnett som skal renses

- Opphold i arbeid som ikke skylder oss selv faktureres med kr 650,-/timen pr. mann.

- Uforutsett tilleggsarbeid faktureres med kr 650,-/timen pr. mann.

- Skulle arbeidet bli oppdelt i etapper, tilkommer en ny rigg. Pr etappe. Med oppdelt menes dager mellom tilgang.

- Oppdragsgiver plikter tilgang til den enkelte beboers leilighet/bostedsplass til oppsatt tid.

- Dyprens vil bli utført med anlegget i drift, dvs vi bruker anlegget til støvoppfanging/reservoar. Dette på avtrekkssiden, det kan være greit å bytte filter etter rengjøring.

Styrets innstilling

Styret ønsker dette gjennomført.

Forslag til vedtak

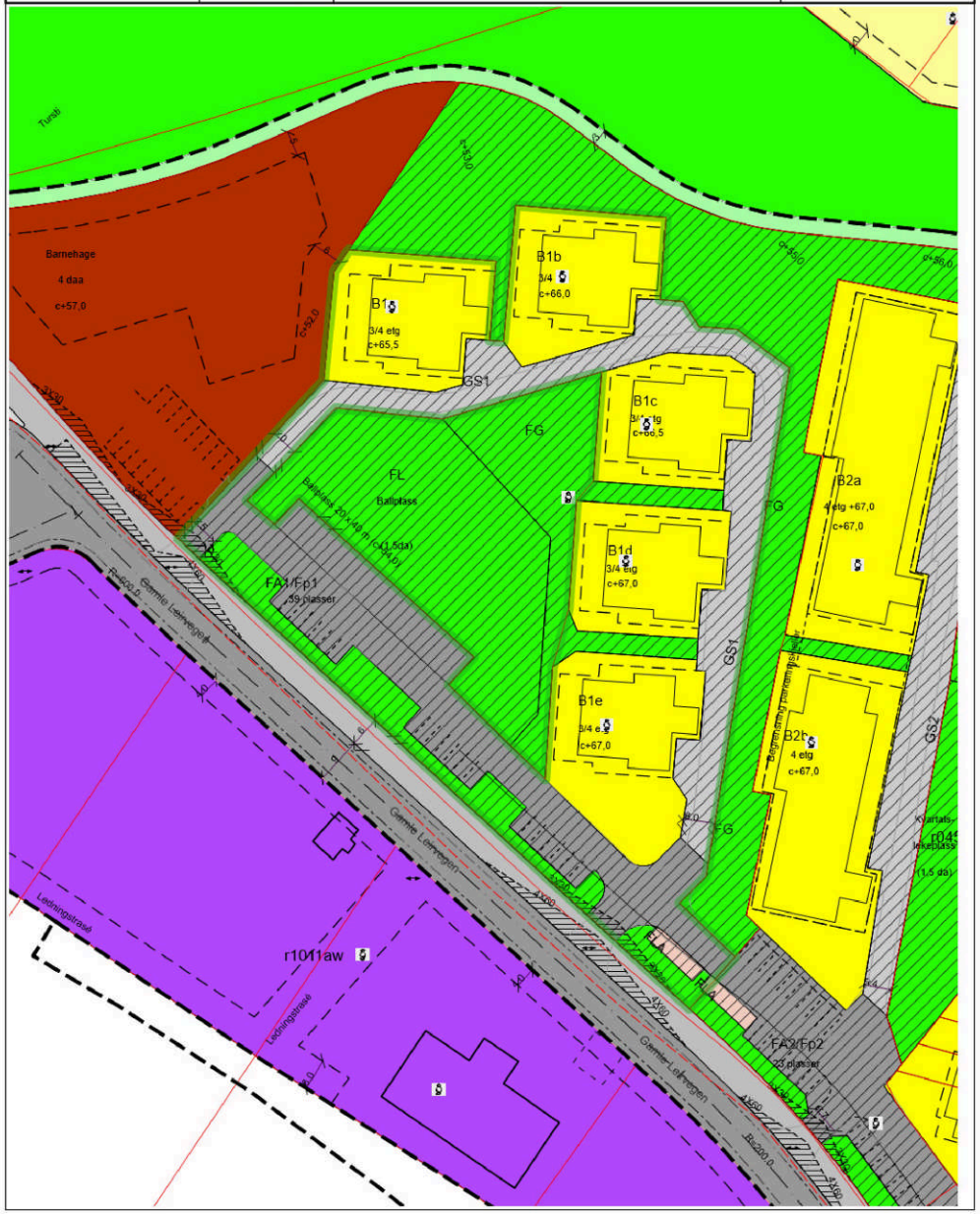
Rens av ventilasjon ønskes utført, for kr 1890,- pr. leilighet (Faktureres beboer)

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 91	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 32
Adresse:	Gamle Leirvegen 105 7038 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

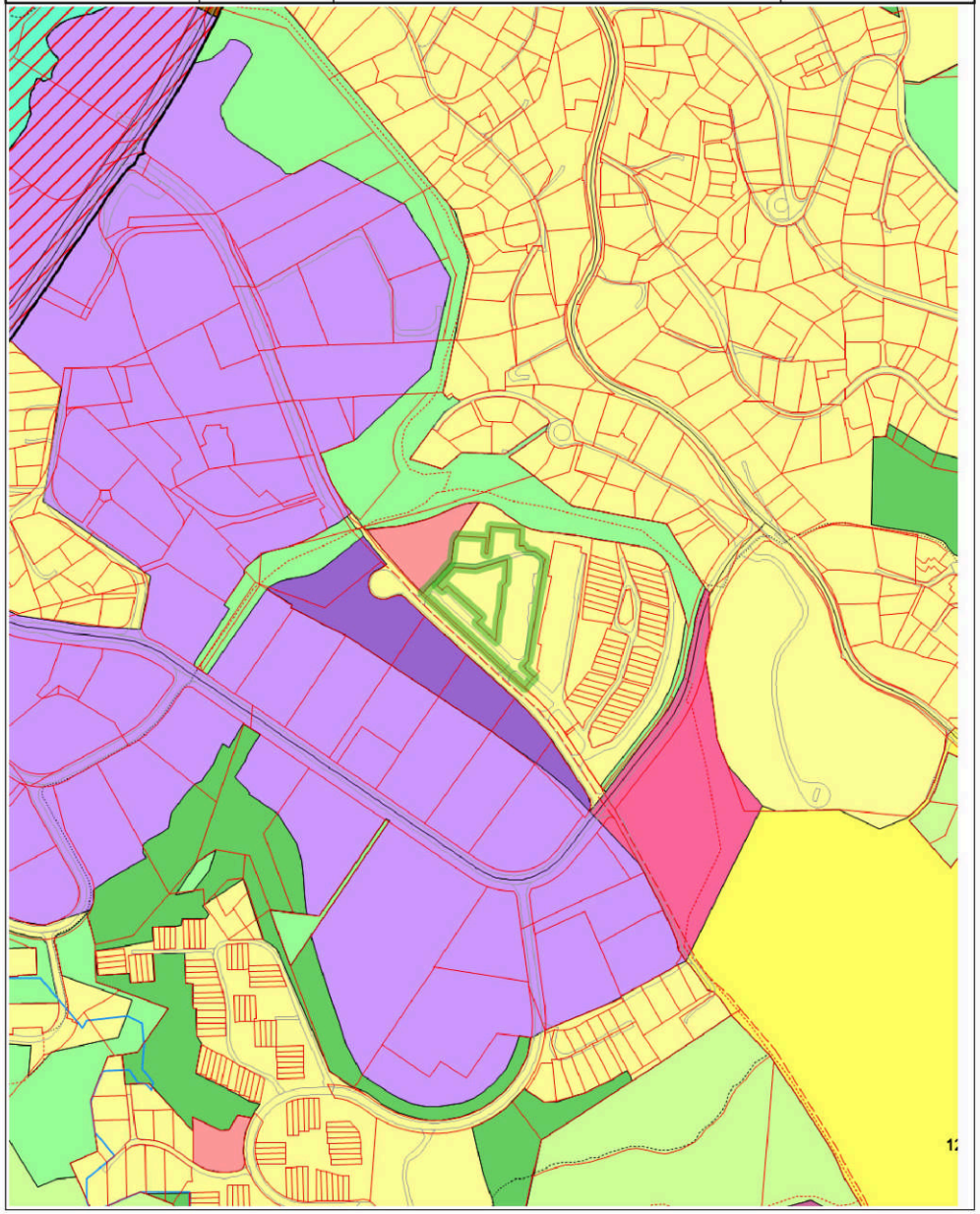


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 91	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 32
Adresse:	Gamle Leirvegen 105 7038 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

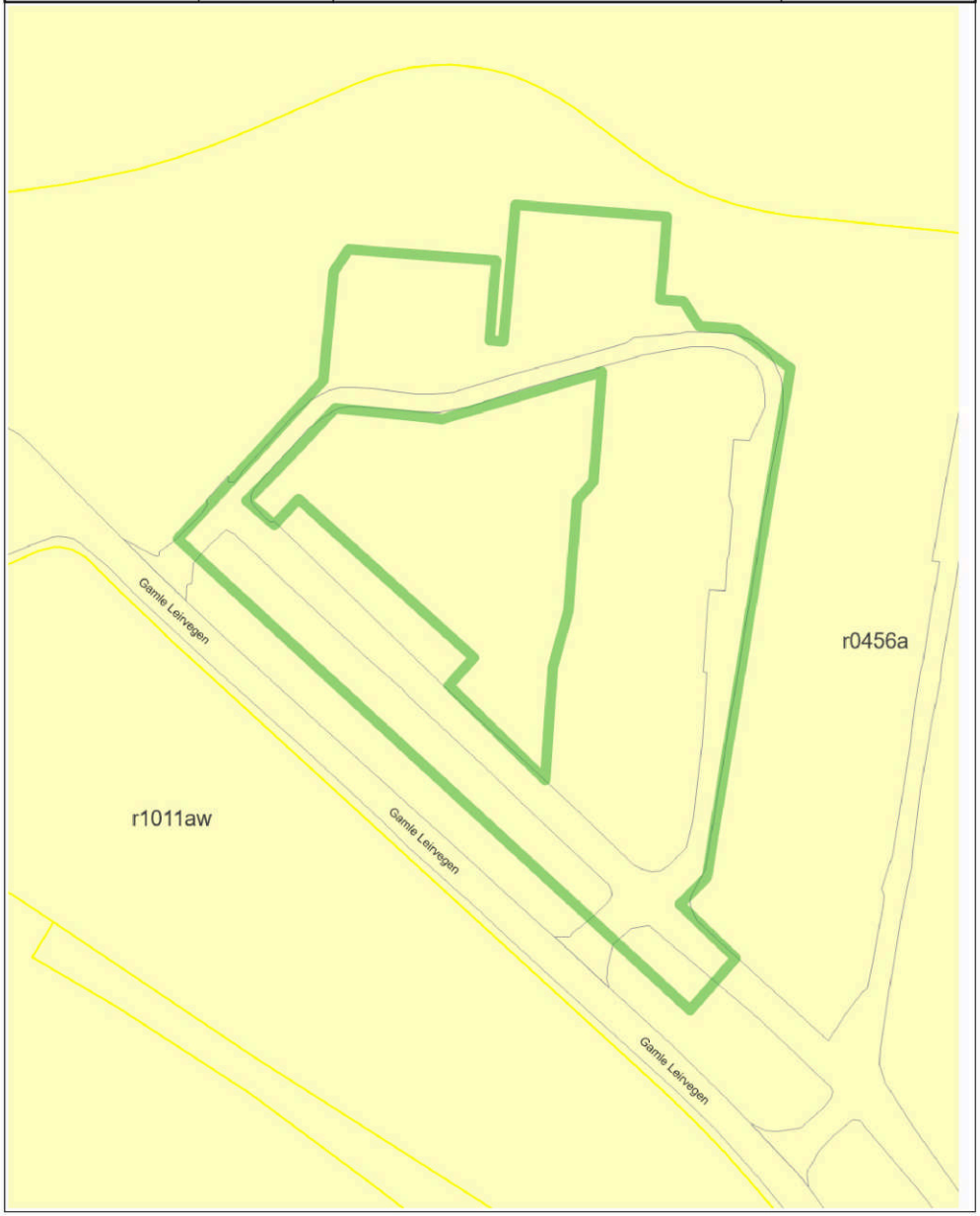
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Næringsvirksomhet - Framtidig
- Blågrønn struktur nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Ras- og skredfare
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- A Påskrift kommuneplan
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig
- Grønnstruktur - Framtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 91	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 32
Adresse:	Gamle Leirvegen 105 7038 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg	Kommunalveg gatenavn .	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 456a

Arkivsak:06/18293

Hornebergvegen, Fossegrenda, del av Foldal gnr. 91 bnr. 25
Bestemmelser til bebyggelsesplan

Planen er datert	: 20.04.2007
Dato for siste revisjon av plankartet	: 11.01.2008
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 24.01.2008
Dato for Bygningsrådets vedtak	: 12.02.2008

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket "Bebyggelsesplan for Hornebergvegen, Fossegrenda, del av Foldal gnr. 91 bnr. 25", utarbeidet av Solem Hartmann AS, datert 20.04.2007, sist endret 11.01.2008.

§ 2 FORMÅLET MED BEBYGGELSESPLANEN

Området reguleres til formål med feltangivelse som vist på plankartet:

- Byggeområder for boliger og allmennyttig formål
- Offentlige trafikkområder for kjøreveg, annen veggrunn og gang- og sykkelveg
- Fareområder for nettstasjon
- Fellesområder for avkjørsel, gangareal, parkeringsplass, lekeareal, grøntanlegg og annet fellesareal, avfallshåndtering
- Offentlige friområder for turveg
- Spesialområder for frisiktsoner ved veg

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Høyder

Takoppbygg for trapp, ventilasjon og heistårn kan tillates inntil maksimal gesims kote 67. Størrelsen på slikt takoppbygg skal samlet ikke overstige 10 % av byggets grunnflate.

3.2 Utomhusplan

Sammen med igangsettingssøknad skal det foreligge detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser for bil og sykkel, avfallsanlegg, uteoppholdsareal og lekeområder samt

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byplankontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542721
Organisasjonsnummer: NO 989 091 409
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

155560/07

beplantning, herunder redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Krav om utarbeidelse av detaljert utomhusplan skal knyttes til hvert byggetrinn.

3.3 Støy
Alle bygg, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal forholde seg til støygrensen gitt i T-1442, Retningslinje for støy i arealplanlegging. TEK's krav til innvendig støynivå gjelder.

3.4 Fjernvarme
Bygninger innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Område for boliger

4.1.1 Arealbruk
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Det tillates oppført rekkehus- og lavblokkbebyggelse, samt ball- og lekeplasser.

4.1.2 Utnyttelse, plassering og høyder
Maksimal utnyttelse for boligområdet skal ikke overstige %-BYA 30 %. Fellesområde kvartalslekeplass skal ikke inngå i utnyttelsesgraden. Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

4.1.3 Leilighetssammensetning og utforming
Felt B1, B2 og B3 kan ha inntil 180 boliger. Det skal være variasjon i størrelse på leiligheter. Minimum 50 % av boligene skal være 3-roms eller større. Minimum 20 % av boligene skal være 2-roms eller mindre leiligheter.

4.1.4 Universell utforming
Minimum 50 % av boligene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

4.1.5 Område B1
Bebyggelse i område B1 kan oppføres i maksimum fire etasjer. Det skal være variasjon i høyde på bebyggelsen, enten ved at det oppføres to 3-etasjes og tre 4-etasjes bygninger, eller ved at bygningene blir oppført i fire etasjer der fjerde etasje tillates med en utstrekning på inntil 60 % av byggets grunnflate. Kjeller inngår ikke i etasjetall. Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet. Boligene skal være tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter kan tillates dersom de er belyst fra sør eller vest.

4.1.6 Område B2
Bebyggelse i område B2 skal oppføres i maksimum fire etasjer. Kjeller inngår ikke i etasjetall. Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet. Boligene skal være tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter kan tillates dersom de er belyst fra sør eller vest.

4.1.7 Område B3
Bebyggelse i område B3 skal oppføres i maksimum to etasjer. Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet. Sokkeletasje kan i tillegg tillates der terrenget ligger til rette for det.

4.1.8 Parkering
Parkeringsplasser skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser for Trondheim kommune fastsatt i kommuneplanens arealdel, og med følgende presiseringer:

- Det skal avsettes en parkeringsplass for bevegelseshemmede ved hvert inngangsparti i område B1 og B2.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene i område for boliger skal settes av til bevegelseshemmede
- For område B1 og B2 tillates parkeringskjeller under bakken utenfor bygningskroppen i den grad det er nødvendig for å dekke parkerings- og bodbehov, under forutsetning av at byggverket i sin helhet ligger under bakken. Det tillates at kjelleren kan bygges sammenhengende mellom blokkene.
- Det tillates ikke flere parkeringsplasser på bakkeplan enn det som er vist i planen.
- I område FA3/Fp3 skal det mellom carportene samt mellom carport og parkeringsplass i sør, etableres vegetasjon i form av trær.

4.1.9 Leke- og uteoppholdsareal
Utomhusareal innenfor planområdet skal opparbeides som vist på planen og i henhold til gjeldende uteromsbestemmelser for Trondheim kommune fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Leke- og uteoppholdsareal skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Ballplass skal skjermes mot parkering, enten ved carporter eller gjerde. Bakveggene i carportene må være tette og dimensjoneres for normal bruk på ballplassen.

4.2 Område for allmennyttige formål, barnehage

4.2.1 Arealbruk
Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg.

4.2.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet innenfor de angitte byggegrenser. Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer. Maks gesimshøyde er angitt på plankartet.

4.2.3 Terrengbearbeiding
Terrenget skal bearbeides slik at utearealet får universell utforming.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Område for kjøreveg
Området skal benyttes til adkomstveg og opparbeides som vist på plankartet. Kjøreveger skal være asfaltert. Det kan anlegges fartsdempende hinder i boligvegene dersom behovet tilsier dette.

5.2 Område for gang- og sykkelveg
Området skal benyttes til gang- sykkelveg og opparbeides som vist på plankartet. Gang- og sykkelveger skal være asfaltert.

5.3 Kabelføringer
Ingen kabelføringer i tilknytning til offentlige trafikkområder skal være luftspenn.

§ 6 FAREOMRÅDER

6.1 Nettstasjon
Plassering av nettstasjon skal godkjennes av Trondheim Energi Nett AS før arbeid med bygget igangsettes. Nettstasjonen skal etableres og spenningsettes før innflytting av første byggetrinn.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel- og parkeringsplass

7.1.1 Fellesavkjørsel FA1/ Fp1
Fellesavkjørsel FA1/ Fp1 skal være felles for område B1 og opparbeides som vist på plankartet. Carporter med sportsboder for den enkelte leilighet kan bare bygges på området etter en felles plan for utforming og plassering.

7.1.2 Fellesavkjørsel FA2/Fp2
Fellesavkjørsel FA2/Fp2 skal være felles for område B2 og opparbeides som vist på plankartet.

7.1.3 Fellesavkjørsel FA3/Fp3
Fellesavkjørsel FA3/Fp3 skal være felles for område B3 og opparbeides som vist på plankartet. Carporter med sportsboder for den enkelte leilighet kan bare bygges på området etter en felles plan for utforming og plassering. Carportene skal bygges i sammenheng med støyskjerm og som del av denne.

7.2 Felles gangareal

7.2.1 Felles gangareal GS1
Felles gang- og sykkelveg GS1 er felles for område B1 og kan benyttes som gangadkomst til boligene i området. Vegen skal opparbeides i en bredde på 3,5 - 4 m og tillater nød- og nyttekjøring.

7.2.2 Felles gangareal GS2
Felles gang- og sykkelveg GS2 er felles for område B2 og kan benyttes som gangadkomst til boligene i området. Vegen skal opparbeides i en bredde på 3,5 - 4 m og tillater nød- og nyttekjøring.

7.2.3 Felles gangareal GS3
Felles gang- og sykkelveg GS3 er felles for område B3 og kan benyttes som gangadkomst til

boligene i området. Vegen skal opparbeides i en bredde på 3,5 - 4 m og tillater nød- og nyttekjøring.

7.3 Felles leikeareal
Felles leikeareal er felles for områdene B1- B3.

7.4 Felles grøntanlegg
Felles grøntanlegg er felles for områdene i B1- B3 og skal gis en parkmessig utforming.

7.5 Etablering av parkmessig vegetasjon
I felles grøntanlegg langs Hornebergvegen skal det etableres parkmessig vegetasjon i form av trerekke.

Felles grøntanlegg langs Fossegrenda skal gis en parkmessig utforming.

7.6 Annen fellesareal, avfallshåndtering
Felles anlegg for avfall er felles for områdene B1- B3. På området skal oppføres bygg/ innretning som ivaretar miljømessige og estetiske krav ved nedgravde avfallscontainerne.

7.7 Forstøtningsmur
Mellom gang- og sykkelvegen langs Fossegrenda og boligområdet skal det etableres en forstøtningsmur. Denne kan utformes som en del av støyskjermen.

§ 8 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

8.1 Turveg
Området skal benyttes til turveg. Turvegen skal opparbeides med skånsom linjeføring tilpasset terrenget. Terrenginngrep skal dokumenteres geoteknisk gjennomførbare, før tiltaket kan igangsettes.

§ 9 SPESIALOMRÅDER

9.1 Frisiktsone ved veg
I områder for frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Opparbeidelse av offentlig trafikkareal
Offentlig trafikkareal inkludert sideareal, skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før bebyggelse i planområdet tas i bruk. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse.

10.2 Opparbeidelse av felles gangareal og parkering
Felles gangveger og felles parkering skal opparbeides før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

10.3 Opparbeidelse av fortau, gang- og sykkelveg

Fortau, gang- og sykkelveg, samt gang-/sykkelvegbru over Bratsbergvegen i krysset ved Fossegrenda (inkl. trapp/rampe i henhold til reguleringsplan r0411), skal opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med at bebyggelse tas i bruk.

10.4 Opparbeidelse av opphøyd gangfelt
Opphøyd gangfelt i krysset Leirfossvegen-Bratsbergvegen-Klæbuvegen, skal opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med at bebyggelse tas i bruk. Tiltaket skal godkjennes av Trondheim kommune.

10.5 Opparbeidelse av turveg
Turveg som vist i planen, og gang- og sykkelveg fra Hornebergvegen og til Fossegrenda som vist i reguleringsplan r0456, skal opparbeides og ferdigstilles senest med at bebyggelse tas i bruk.

10.6 Etablering av barnehage, ball- og kvartalslekeplass
Barnehage, ball- og kvartalslekeplass skal etableres og ferdigstilles senest samtidig med at bebyggelsen tas i bruk. Opparbeidelse av ball- og kvartalslekeplass skal skje etter detaljplan godkjent av kommunen. Planen skal vise terrengbehandling og materialbruk.

Ballplass skal være skjermet mot parkering senest samtidig med at bebyggelsen tas i bruk.

10.7 Opparbeidelse av vegetasjon
Det skal etableres ny, parkmessig vegetasjon i område F2 (i henhold til reguleringsplan r0456). Vegetasjonen skal etableres senest samtidig med at bebyggelse tas i bruk.

10.8 Etablering av støyskjerm
Støyskjerm skal plasseres med de høyder som er vist i Multiconsults "Rapport 410236-1, figur 4" og ferdigstilles senest samtidig med at bebyggelsen tas i bruk. Carporter som vist på plankartet kan inngå som del av nødvendige støyskjermingstiltak.

Støyskjermen skal etableres med panel bestående av vertikale spiler.

10.9 Høyspentlinje
Eksisterende 60 kV høyspentlinje mellom trafo i Hornebergvegen og trafo ved Fossegrenda, skal være lagt om fra luftstrekk til jordkabel senest samtidig med at bebyggelsen tas i bruk.

10.10 Vann og avløp
Området må være sikret tilfredstillende avløpsforhold før utbygging kan startes. Det skal opparbeides et separat avløpssystem. Vann- og avløpsutredning skal følge søknad om tiltak.

10.11 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy og andre ulemper i annleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal også innholde et avsnitt om trafikkavvkling. Nødvendige beskyttelsetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeide kan igangsettes. I anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser for bygge- og anleggsstøy og for avfallshåndtering på byggeplass overholdes.

10.12 Geoteknikk
Sammen med igangsettingssøknad for hvert delfelt skal det dokumenteres at geotekniske forhold er ivaretatt.

Bygningsrådets vedtak av 12.02.08 er som følger:
VEDTAK:

Bygningsrådet vedtar bebyggelsesplan for Hornebergvegen, Fossegrenda som vist på kart i målestokk 1:1000 merket Solem Hartmann AS datert 20.04.2007, sist endret 11.01.2008 og i bestemmelser sist endret 24.01.2008.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-2.

RAPPORT 410236-1 fig. 4

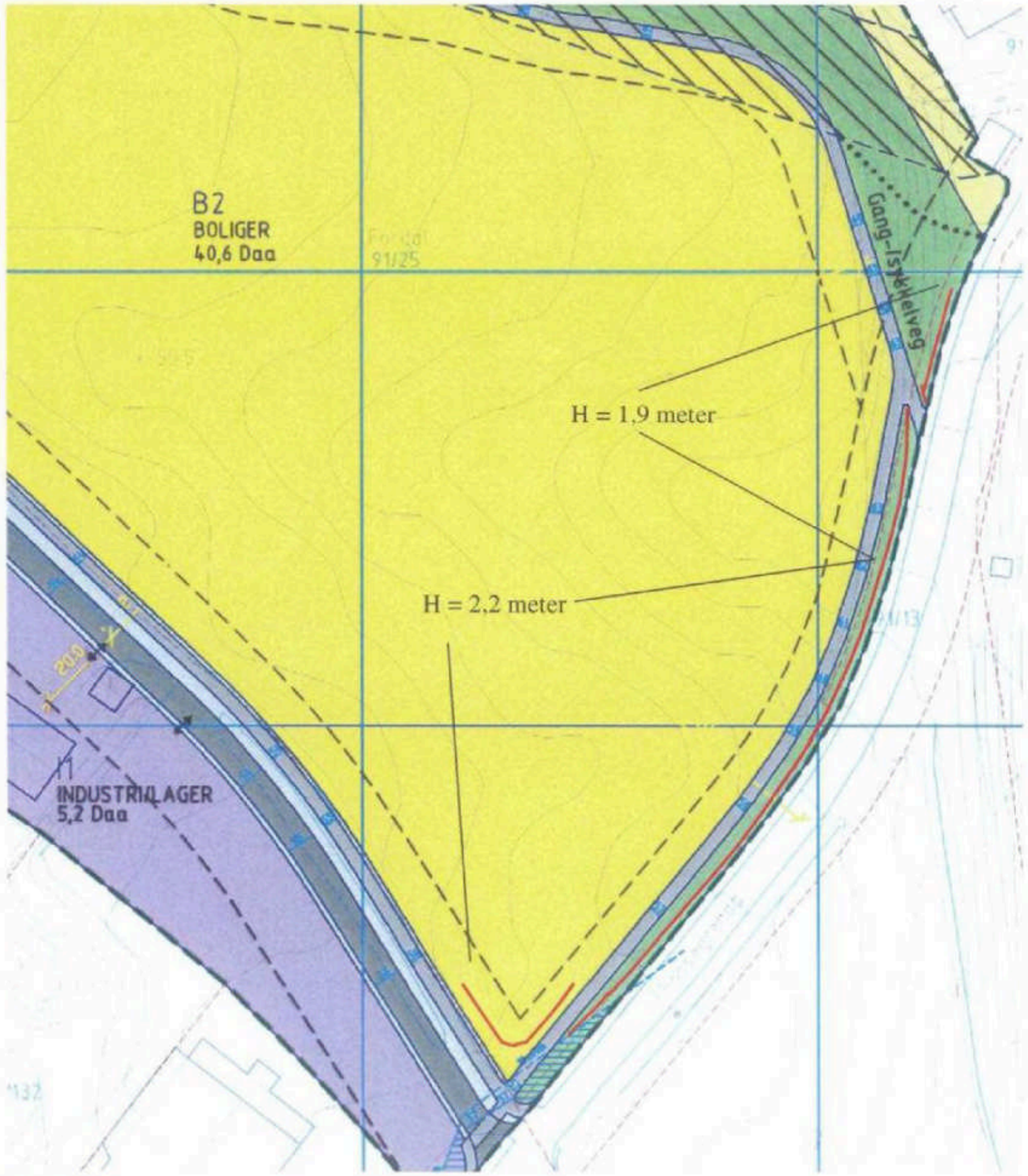
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: Kopi til:
17 SEPT. 2004
Saksnr.: Dok.nr.: Løpenr.:
Videres. til: Arkivkode U.off.§

5. STØYREDUSERENDE TILTAK

5.1 Skjerming langs Fossegrenda

For å oppnå best effekt av en støyskjerm bør skjermen ligge så nær vegen som mulig. Siden det her er 6 – 7 meter mellom trafikkert veg og gang/–sykkelveg har vi foreslått å legge skjermen mellom disse, utenfor veiskulder. Da slipper man å bygge opp terrenget utenfor gang -/sykkelvegen eller la skjermen bli uforholdsmessig høy. Det blir i tillegg mer rom/luft mellom bolig og skjerm og man kan utnytte arealet helt frem til gang-/sykkelvegen.

Nedenfor er skjermen stiplet på forslag til reguleringsplan. For å oppnå best mulig effekt bør det etableres to "sluser" der gang/-sykkelvegen kommer i konflikt med skjermen. På denne måten bevares den totale utstrekning av skjermen som er nødvendig.



Figur 4: Reguleringsplan med skjerming tegnet inn med rød linje. Skjermen er 1,9 – 2,2 meter høy. Høyde angitt over senterlinje veg. Skjermen ligger 3 meter fra vegkant.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MID 2443/13

Solem Arkitektur AS
Erling Skakkes gate 49 B

N-7012 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anne Brit Varland Storli	11/50033 oppgis ved alle henvendelser		26.06.2013

Gamle Leirvegen 105, Foldal, parsell 1, B1c, midlertidig brukstillatelse for kubehus

Byggested: **Gamle Leirvegen 105, tidl. B1c** Gnr./Bnr.: **91/31, tidl. 91/25**
Ansvarlig søker: **Solem Arkitektur AS**
Tiltakshaver: **Horneberg Utbyggingsselskap AS**

Deres søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt byggesakskontoret 13.06.2013.
Søknaden er komplettert 24.06.2013 og 26.06.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 kan midlertidig brukstillatelse utstedes når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig.

Følgende arbeid gjenstår:
- Noe utstyrsmontering av innvendig sanitær
- Komplettering og innregulering av ventilasjon

Det er gitt dispensasjon fra rekkefølgekrav gitt i reguleringsplan R456a i delegasjonssak nr. FBR DSP 1591/13 av 15.05.2013:

- Offentlig trafikkareal. Frist satt i vedtak om dispensasjon er 31.08.2013.
- Gang- og sykkelvegbru over Bratsbergvegen. Det er gitt midlertidig dispensasjon fra kravet om å etablere bru, men stilt krav om å etablere avbøtende tiltak fram til brua etableres. Frist satt i vedtak om dispensasjon er 01.07.2014.
- Gang- og sykkelveg fra Hornebergvegen til Fossegrenda, samt parkmessig vegetasjon i område F2. Frist satt i vedtak om dispensasjon er åpen, da det er forhold utenfor utbyggers kontroll som er til hinder for å gjennomføre tiltaket.
- Kvartalslekeplass. Frist satt i vedtak om dispensasjon er 15.08.2013.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon finner byggesakskontoret det ubetenkelig å gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

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: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

VEDTAK:

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.07.2013.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at dersom gjenstående arbeid ikke er utført innen ovennevnte frist, kan dette få konsekvenser for ansvarlig aktørers ansvarsrett i fremtidige saker.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Anne Brit Varland Storli
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Horneberg Utbyggingsselskap AS, c/o Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Aasen Bygg AS, Vestre Rosten 85, 7075 TILLER

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/50033	26.06.2013

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. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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:
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

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

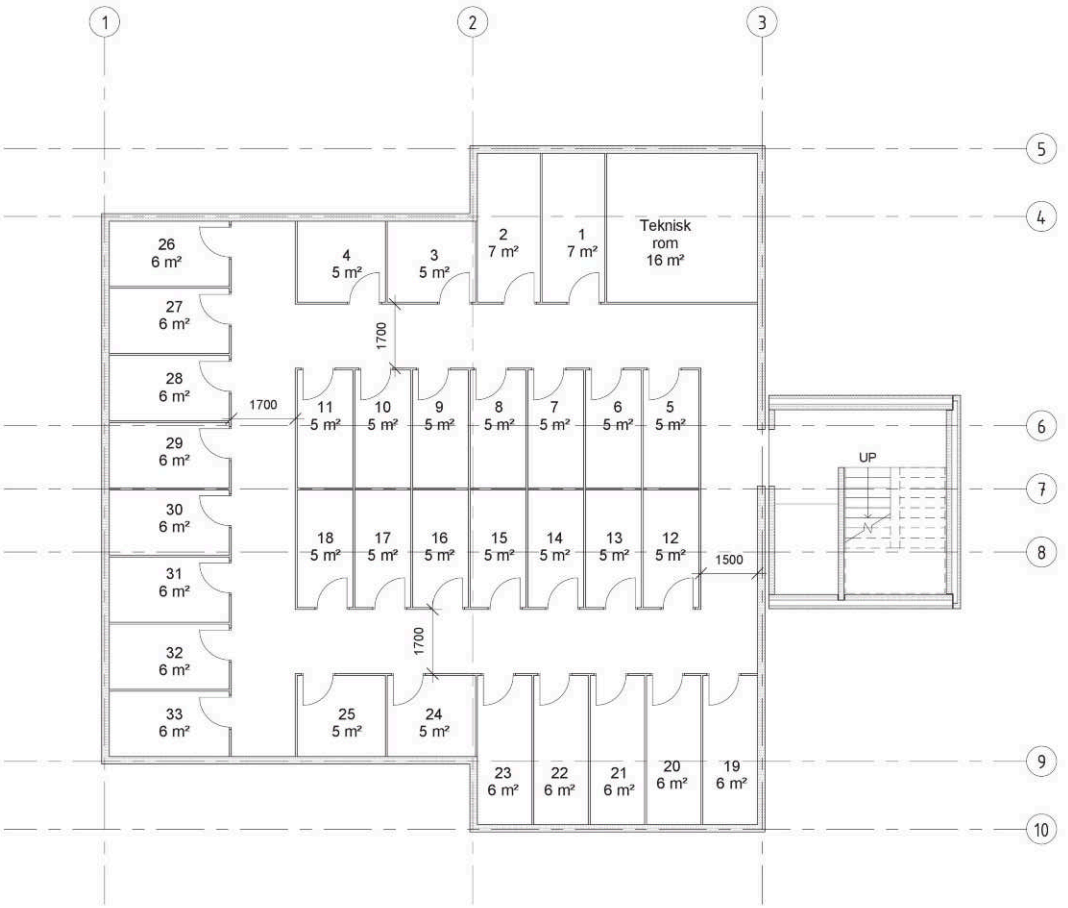
Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak



00 Kjeller
1 : 100

Prosjekt
Horneberg Kubehus

Rev. Index	Rev. Nr.	Fag	Tegn. nr
		A	A02.00

Rev.Nr.	Beskrivelse	-	Dato	EK	SK

Tegningsstatus
Rammesøknad

Prosjekterende
solem:arkitektur

Byggherre
Horneberg Utbyggingsselskap AS

Prosj. Nr.	Prosjekt
07.028	Horneberg Kubehus

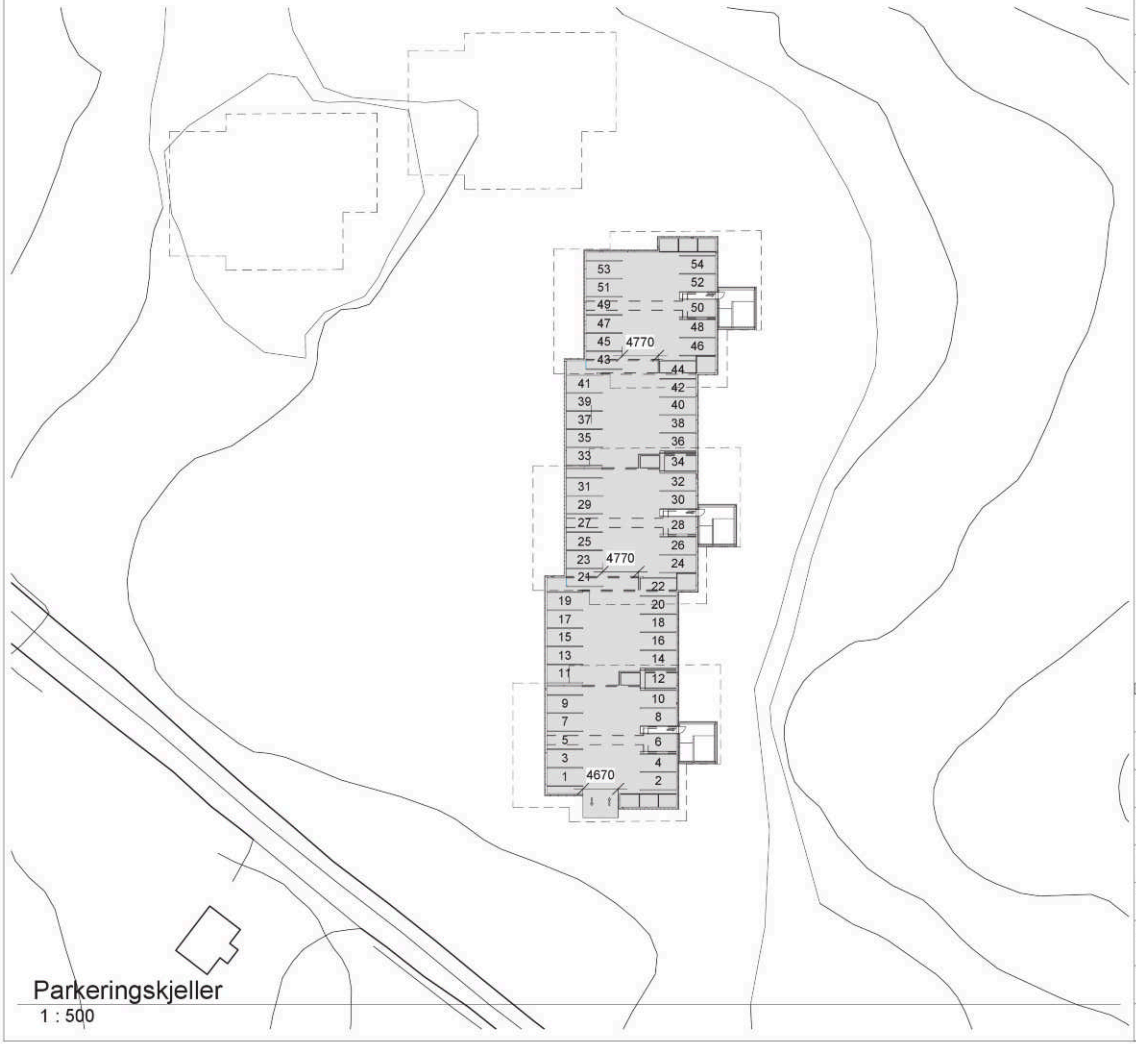
Tittel
Typisk Plan Kjeller

Dato	Målestokk	Arkstørrelse
28.09.11	1 : 100	A3

Underlag: Fag	Tegn. Nr.	Rev. Index.	Rev. Nr.

Oppdragsansvarlig	Egenkontroll	Sidemannskontroll	Tverrfaglig kontroll

Fag	Tegn. nr	Rev. Index.	Rev. Nr.
A	A02.00		



Parkeringskjeller
1 : 500

Prosjekt
Horneberg Kubehus

Rev. Index	Rev. Nr.	Fag	Tegn. nr
		A	A02.00.2

Rev.Nr.	Beskrivelse	-	Dato	EK	SK

Tegningsstatus
Rammesøknad

Prosjekterende
solem:arkitektur

Byggherre
Horneberg Utbyggingsselskap AS

Prosj. Nr.	Prosjekt
07.028	Horneberg Kubehus

Tittel
Plan Parkeringskjeller

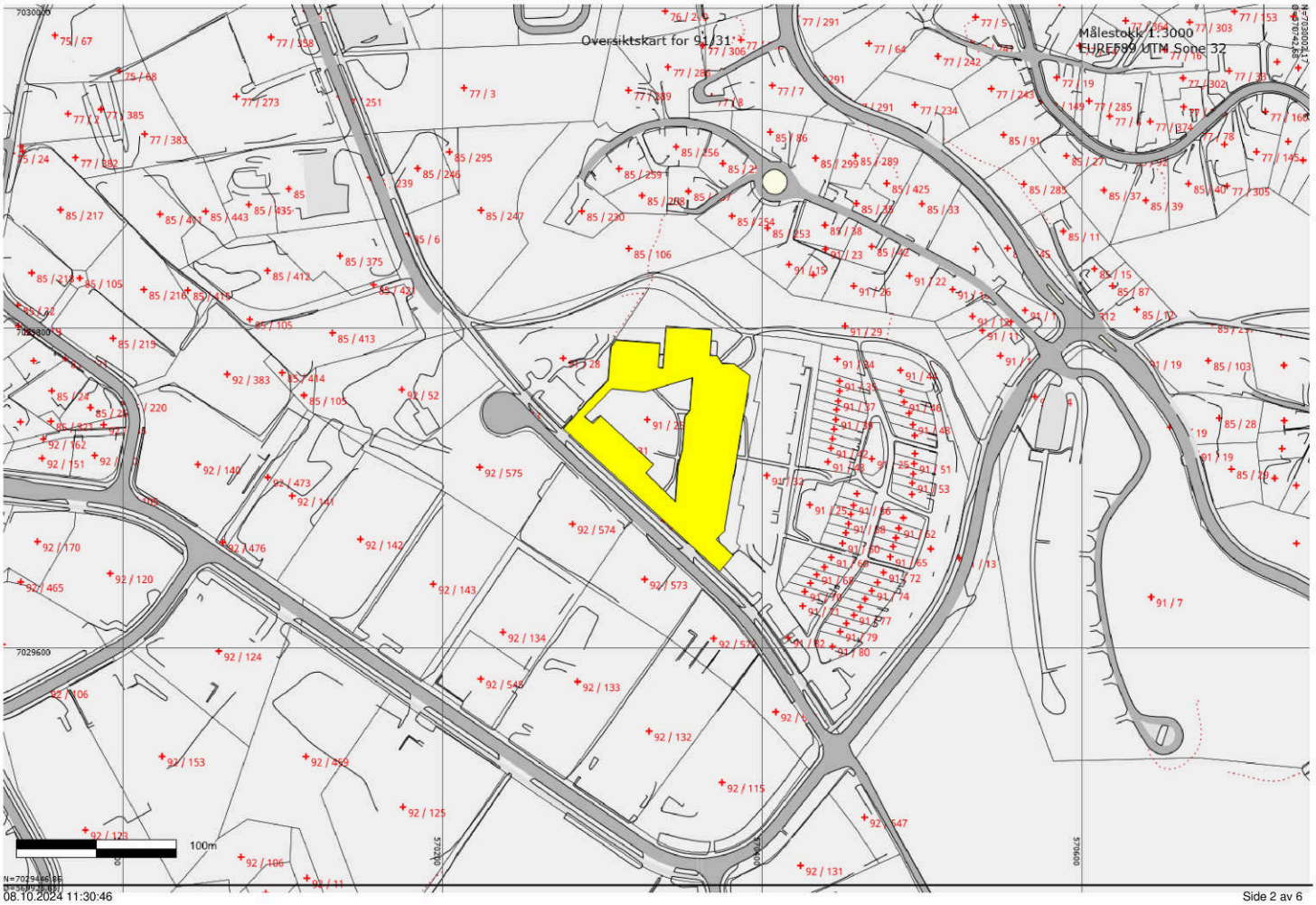
Dato	Målestokk	Arkstørrelse
28.09.11	1 : 500	A3

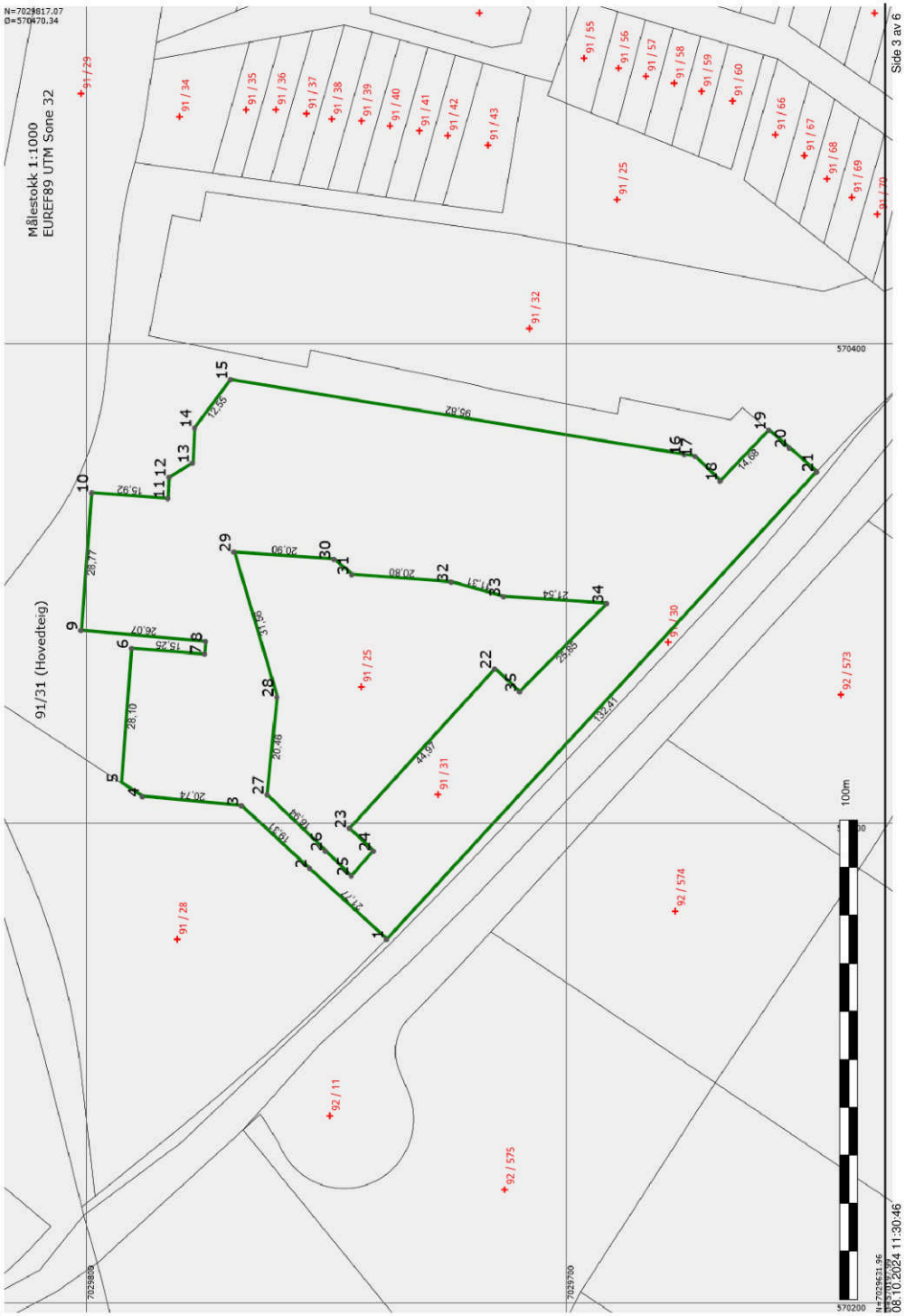
Underlag: Fag	Tegn. Nr.	Rev. Index.	Rev. Nr.

Oppdragsansvarlig	Egenkontroll	Sidemannskontroll	Tverrfaglig kontroll

Fag	Tegn. nr	Rev. Index.	Rev. Nr.
A	A02.00.2		

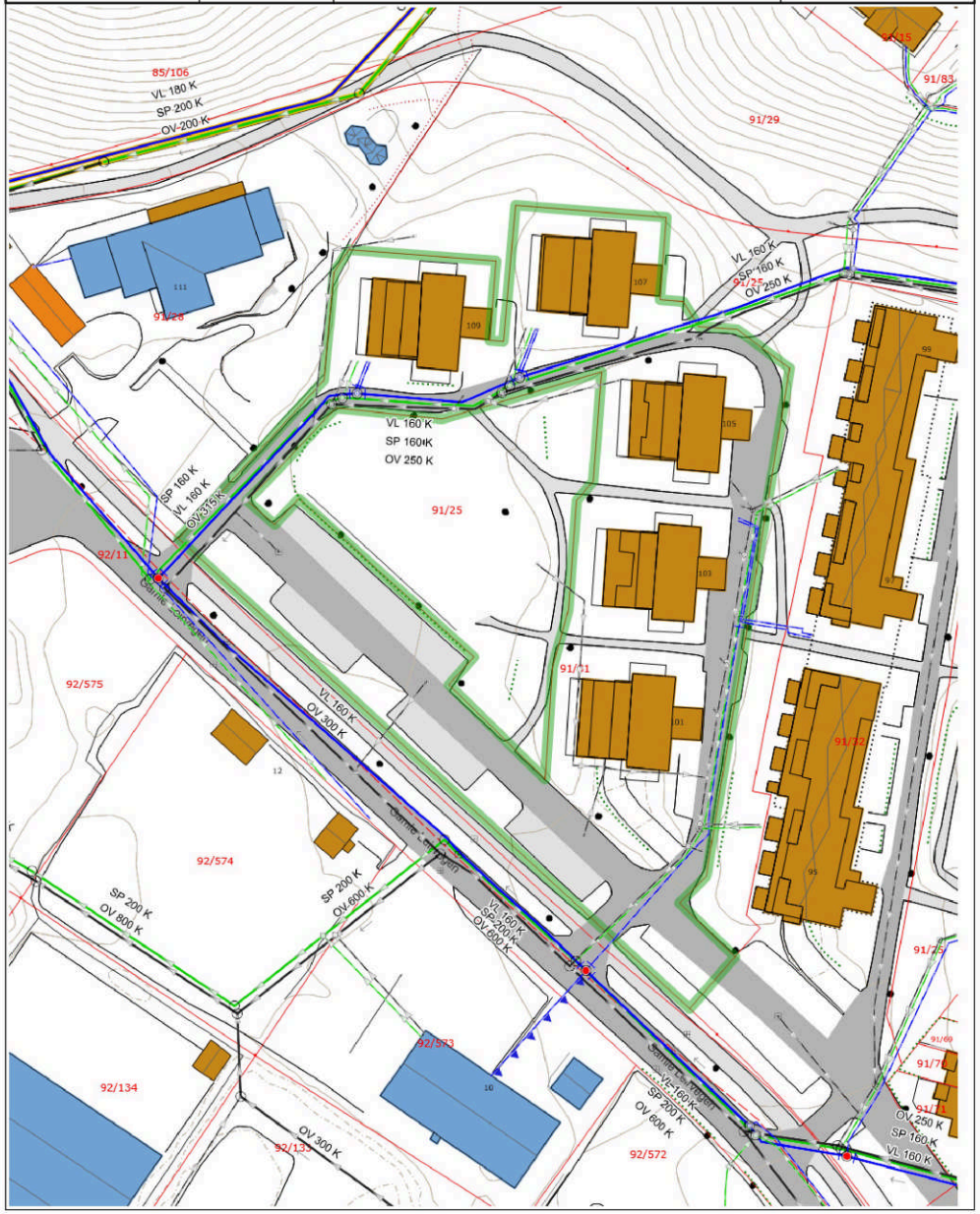

Prosjekt
Horneberg Kubehus
Rev. Index
Rev. Nr.
Fag
A
Tegn. nr
A02.02
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
Bod 5 m²
Stue/Kjøkken 23 m²
Sov 9 m²
Sov 12 m²
Stue/Kjøkken 24 m²
Bad 4 m²
Bod 3 m²
Entre 10 m²
Entre 5 m²
Sov 13 m²
Leilighetstype A 3-roms BRA: 66,2m²
Leilighetstype B 2-roms BRA: 52,6m²
UP
02 etg.
1 : 100
Rev Nr.
Beskrivelse
Dato
EK
SK
Tegningsstatus
Rammesøknad
Prosjekterende
solem:arkitektur
Byggherre
Horneberg Utbyggingsselskap AS
Prosj. Nr.
07.028
Prosjekt
Horneberg Kubehus
Tittel
Typisk Plan 02 etg.
Dato
28.09.11
Målestokk
1 : 100
Arkstørrelse
A3
Underlag:
Fag
Tegn. Nr.
Rev. Index.
Rev. Nr.
Oppdragsansvarlig
Egenkontroll
Sidemannskontroll
Tverrfaglig kontroll
Fag
A
Tegn. nr
A02.02
Rev. Index.
Rev. Nr.


Oversiktskart for 91/31
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
7030000
7029800
7029600
7029400
576000
576200
576400
576600
08.10.2024 11:30:46



KARTUTSNITT				
Trondheim	Eiendom:	Gnr: 91	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 32
	Adresse:	Gamle Leirvegen 105 7038 TRONDHEIM			
	Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Hekk	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Teiggrensepunkt	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Gjerde
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Bygning under bakken	Garasje og uthus
Annen næring	Husnummer	Matrikkelnummer
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Kommunalveg gatenavn .	Høydekurve	Forsenkningskurve
Forsenkningskurve	Høydekurve	Gang- og sykkelveg
Veg	Parkeringsområde	Trapp
Tribune	Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/216370/200
Uthentet 2024-10-09 10:32

Dokumentet returneres:
Horneberg Utbyggingsselskap as
c/o Veidekke Eiendom as,
PB 507 Skøyen, 0214 Oslo
Org.nr. 989678396

Rett kopi
LINE BRAUTEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
Trondheim 12.03.13

Erklæring

Den til enhver tids eier(e) av

gnr.85 bnr.106 og 247 samt

gnr.91 bnr.25, 28, 29, 31, 32, 33 og 34

Doknr: 216370 Tinglyst: 14.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

(heretter kalt Eiendommene) i Trondheim Kommune

gir

TRØNDERENERGI NETT AS (heretter kalt Nett) og senere ledningseiere
org.nr. 978 631 029
evigvarende rett til på Eiendommene å ha liggende jordkabel i kabeltrasé vist på vedlagte kart samt rett til å drive, vedlikeholde, fornye og ombygge jordkabelanlegget.

Nett skal ha evigvarende rett til fri og uhindret adkomst til jordkabelanlegget med folk og materiell for bygging, reparasjon, ettersyn, vedlikehold, fornyelse, forandringer og ombygging av kabler og øvrig tilbehør som nettselskapet til enhver tid måtte ha behov for eller plikt til, samt rydding i kabeltrasee. Nett skal ha rett til å flytte, utvide og foreta endringer av kabelanlegget. Eventuell erstatning for dette skal avtales særskilt mellom partene.

Bygninger, herunder flyttbare brakker, opplag eller andre større innretninger skal ikke plasseres nærmere kabelen enn 4 meter på hver side av jordkabelanleggets midtlinje. Eiendommene kan ikke oppføre bebyggelse, foreta beplantning eller oppfylling av masser mv på sine eiendommer dersom dette kan være til skade eller hinder for driften eller vedlikeholdet av kabelanlegget, med mindre Nett på forhånd har gitt skriftlig tillatelse til dette.

Nett skal ha rett til å rydde og holde ryddet den vegetasjon Nett finner nødvendig i et belte på 4 m. på hver side av jordkabelanleggets midtlinje.

Også utenfor ryddebeltet på 4 m på hver side av jordkabelanleggets midtlinje skal Nett ha rett til å fjerne trær eller annen vegetasjon som etter Netts vurdering anses å være til fare for jordkabelanlegget. Eiendommenes eiere skal varsles før slik sikringshugst finner sted.

Nett skal ha rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på Eiendommene, samt rett til nødvendig fremkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelse av de i avtalen

nevnte rettigheter. Dette omfatter også rett til utbedring av eksisterende veier mv, samt eventuell bygging av nye veier etter egen avtale om trasévalg.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller Eiendommene for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netts transport og ferdsel, skal Nett være ansvarlig for å rette opp.

All ferdsel skal skje med minst mulig ulempe for Eiendommenes eiere.

Ved en evt. flytting, omlegging eller annen endring av jordkabelanlegget, skal den som krever endringen gjennomført bære alle kostnader forbundet med dette. En forutsetning for at krav om endring skal etterkommes er at Nett anser det teknisk forsvarlig å gjennomføre slik endring og at den som krever endringen gjennomført, om nødvendig, kan tilby en alternativ trasé for plassering av jordkabelanlegget.

Trondheim, 17/12 - 12

Som hjemmelshaver til eiendommene gnr.85 bnr.106 og 247 samt
gnr. 91 bnr. 25, 28, 29, 31, 32, 33 og 34
i Trondheim kommune

Sign.
Gnr 91 bnr 25, 31, 32, 33, 34
Horneberg Utbyggingsselskap as
Org.nr. 989678396
Navn.....Arne Marius Djønne.....

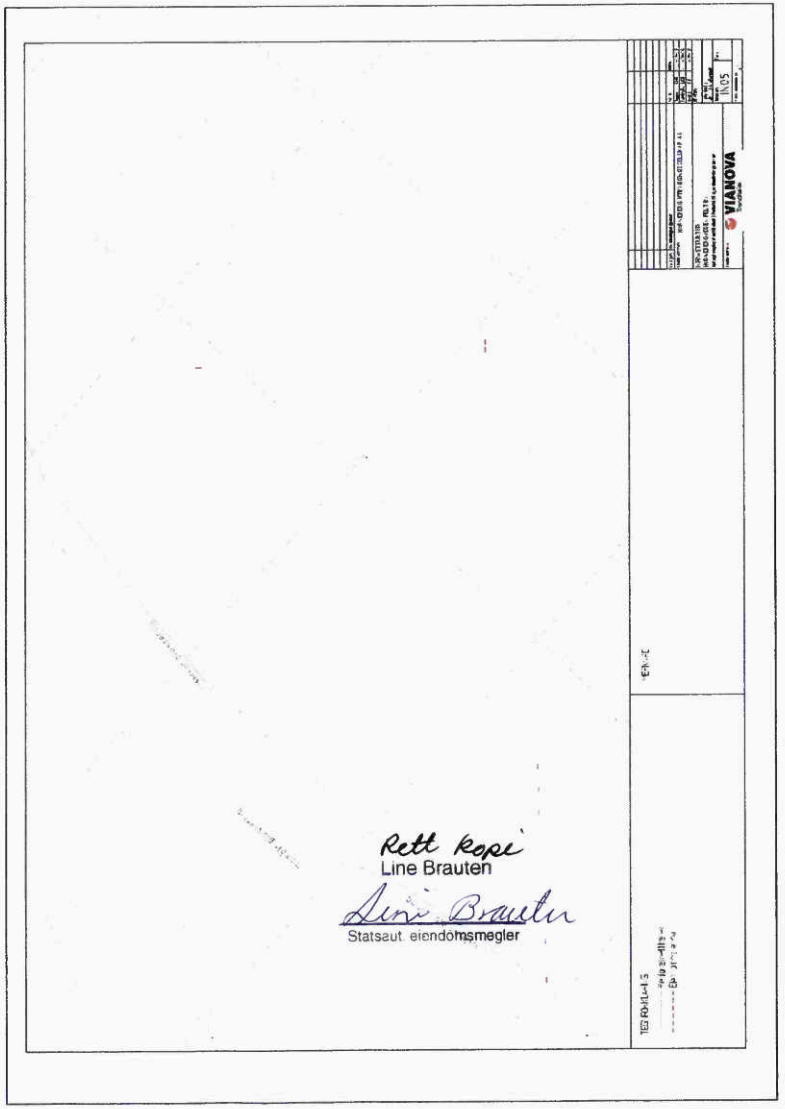
Sign.
Gnr 91 bnr 25, 31,32,33, 34
Horneberg Utbyggingsselskap as
Org.nr. 989678396
Navn.....[illegible]....

Sign.
Gnr 91 bnr 28
Horneberg Fus Barnehage as
Org.nr. 890845452
Navn.....Eli Skevhaug.....

Sign.
Gnr 91 bnr 29 / Gnr.85 bnr.106 og 247
Trondheim Kommune
Org.nr: 942110464
Navn.....Ragnhild Bårmer.....

TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

Kart med vist jordkabeltrasé



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/247194/200
Uthentet 2024-10-09 10:32
Side 1 av 31

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601434243
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
989091646	KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET	Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989678396	HORNEBERG UTBYGGINGSSELSKAP AS		Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	91	31

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	91	31	0	1	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	2	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	3	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	4	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	5	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	6	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	7	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	8	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	9	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	10	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	11	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	12	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	13	125 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	14	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	15	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	16	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	17	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	18	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	19	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokmr: 247194 Inngått: 25.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM

20.03.2013 14.36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/247194/200
Uthentet 2024-10-09 10:32

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	91	31	0	20	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	21	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	22	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	23	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	24	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	25	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	26	125 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	27	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	28	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	29	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	30	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	31	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	32	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	33	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	34	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	35	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	36	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	37	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	38	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	39	125 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	40	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	41	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	42	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	43	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	44	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	45	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	46	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	47	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	48	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	49	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	50	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	51	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	52	125 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei

20.03.2013 14.36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/247194/200
Uthentet 2024-10-09 10:32
Side 2 av 31

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	91	31	0	53	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	54	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	55	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	56	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	57	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	58	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	59	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	60	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	61	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	62	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	63	65 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	64	52 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	91	31	0	65	125 / 4135	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

20.03.2013 14.36 Side 3 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/247194/200
Uthentet 2024-10-09 10:32
Side 3 av 31

Returneres til:
Horneberg Utbyggingsselskap as
c/o Veidekke Eiendom as PB 507 Skøyen
0214 OSLO

Fødselsnr./Org.nr:
989678396
Ref.nr 30814/6603

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	TRONDHEIM	91	31		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
989678396	Horneberg Utbyggingsselskap as	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	52	B	13	B	125	B	25	B	52	B	37	B	65	B	49	B	65	B
2	B	65	B	14	B	52	B	26	B	125	B	38	B	52	B	50	B	65	B
3	B	65	B	15	B	65	B	27	B	52	B	39	B	125	B	51	B	52	B
4	B	52	B	16	B	65	B	28	B	65	B	40	B	52	B	52	B	125	B
5	B	52	B	17	B	52	B	29	B	65	B	41	B	65	B	53	B	52	B
6	B	65	B	18	B	52	B	30	B	52	B	42	B	65	B	54	B	65	B
7	B	65	B	19	B	65	B	31	B	52	B	43	B	52	B	55	B	65	B
8	B	52	B	20	B	65	B	32	B	65	B	44	B	52	B	56	B	52	B
9	B	52	B	21	B	52	B	33	B	65	B	45	B	65	B	57	B	52	B
10	B	65	B	22	B	52	B	34	B	52	B	46	B	65	B	58	B	65	B
11	B	65	B	23	B	65	B	35	B	52	B	47	B	52	B	59	B	65	B
12	B	52	B	24	B	65	B	36	B	65	B	48	B	52	B	60	B	52	B

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

Sum tellere: 3776 = nevner: 4135

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
12/12-12	Jan A. Eilertsen / Solveig Bjørge Haugli

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 4

Rett utskrift kopi av dokument
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingsetaten
SignForm 04/2005

Returneres til:
Horneberg Utbyggingsselskap as
c/o Veidekke Eiendom as PB 507 Skøyen
0214 OSLO

Fødselsnr./Org.nr:
989678396
Ref.nr. 30814/6603

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	TRONDHEIM	91	31		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[3]	Navn	Ideell andel[3]
989678396	Horneberg Utbyggingsselskap as	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
61	B	52	B																
62	B	65	B																
63	B	65	B																
64	B	52	B																
65	B	125	B																

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

Sum tellere: 359 = nevner: 4135

I side 1 står det 4135

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
12-12-12	Jan A. Sylten Solveig S. D. Haugli

SF0217 Elektronisk utgave
Side 2 av 4

Retl. uskrift kopi rekvirert TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingsseksjonen
SighForm 04/2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samlebruken reduseres)
12-12-12 Trondheim	HORNEBERG UTBYGGINGSSELSKAP AS V/FULLMAKT TIL JAN ANDERS SYLTEN OG SOLVEIG S D HAUGLI	

Retl. uskrift kopi rekvirert TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingsseksjonen

SF0217 Elektronisk utgave
Side 3 av 4

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

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

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

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

☑ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
91	31			TRONDHEIM kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
TRONDHEIM 20.03.2013	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

Noter:

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

Ett utskrift kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Dato	Partenes underskrift
12-12-12	Jan A. Sylten / Silvija Dzeven Hagli

Utskrift

Side 1 av 1

SITUASJONSKART

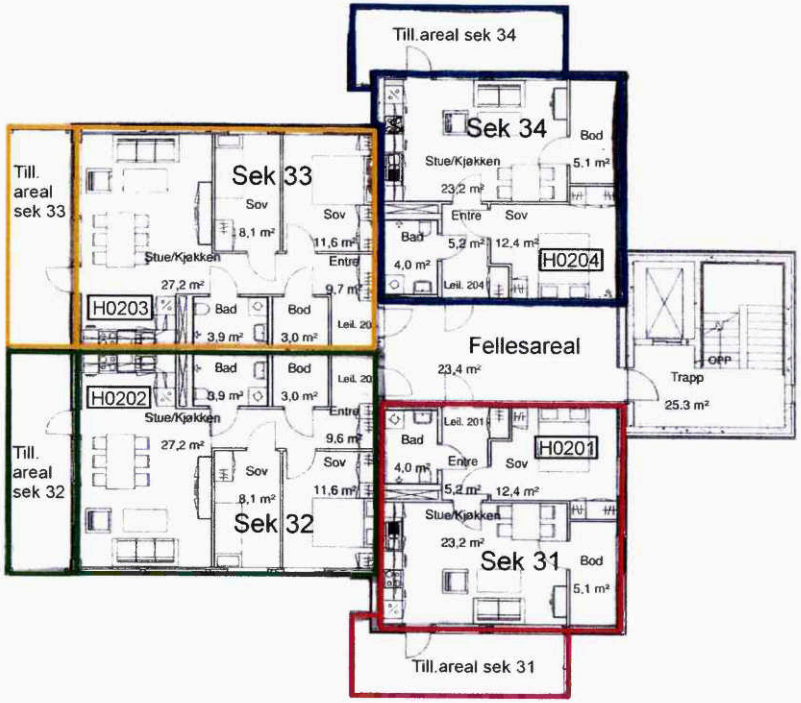
Eiendom:	Gnr: 91	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gamle Leirvegen 101, 7038 TRONDHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:	HORNEBERG UTBYGGINGSSELSKAP AS, Postboks 507 Skøyen, 214 OLSTO			
TRONDHEIM	Dato: 18/3-2013 Sign: Seksjonert eiendom vist med rød farge			Målestokk 1:1000



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

Side 1

Nr. 105



Plan 2. etg

Rett utskrift som bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

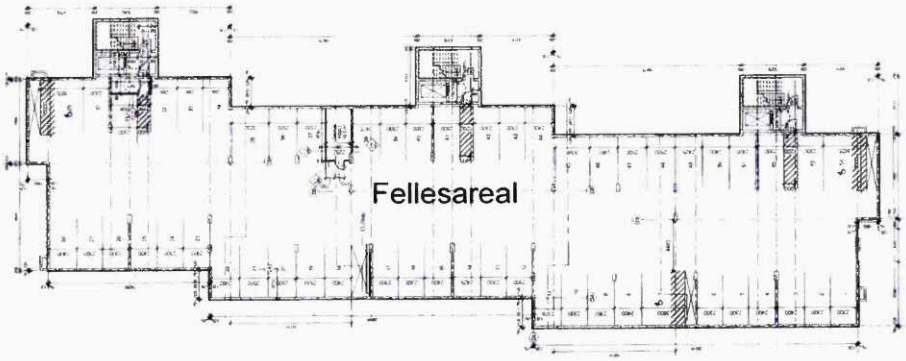
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 91 **Bnr:** 31

Seksjon: 31-32-33-34

Felles **Side:** 13

Nr. 101-103-105



Plan kjeller

Rett utskrift som bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 91 **Bnr:** 31

Seksjon:

Felles **Side:** 16

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum - 31240723
Vår referanse: 3602652/25083488
Bestilling: C3 2024-10-09 (3) 96

Dato
09.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
540816	200	4.7.2012	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	91	25	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Saks nr: 12/10192

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Dok.nr: 540816 Tinglyst: 04.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Den til enhver tids eier(e) av gnr.91 bnr.25, 31, 32 og 33 i Trondheim Kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold;

1. Eier(e) gir hverandre rettigheter til adkomst over sine eiendommer for tilgang til felles anlegg.
2. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over sine eiendommer.
3. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.
4. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde sine bygninger fra naboparsellen der vegger ligger i felles eiendomsgrense.
5. Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan; felles renovasjon (FLA) felles lekeareal (FL) og felles grøntanlegg (FG) iht. reg.plan r0456a.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR DR 1183/12 av 16.04.12

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Trondheim, 12/6-12

Som hjemmelshaver til eiendommene gnr. 91 bnr. 25, 31, 32 og 33
i Trondheim kommune

HornebergUtbyggingsselskap as
Orgnr. 989678396
v/fullmakt til
Jan Anders Syltern

HornebergUtbyggingsselskap as
Orgnr. 989678396
v/fullmakt til
Solveig S.D. Haugli

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250305 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Gamle Leirvegen 105, 7038 Trondheim.
Gnr. 91, Bnr. 31, Snr. 34, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31250305
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.04.2025

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no